



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kornwestheim

Stand November 2015



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 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

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella

Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Jan von der Heide, M.A. Geografie

Lörrach, 18.11.2015

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	3
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich.....	3
2.1.2 Sortimentsliste.....	5
2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	5
2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	9
2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN	10
2.3 FAZIT.....	12
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	13
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	13
3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT	14
3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	14
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten	15
3.3 FAZIT.....	17
4. ABGRENZUNG UND STRUKTUR ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE	19
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME.....	19
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	22
4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur der Innenstadt.....	22
4.2.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	23
4.2.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	25
4.2.4 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	28
4.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM KIMRYPLATZ.....	32
Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Kimryplatz.....	34
4.4 FAZIT.....	35
5. RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELS	37
5.1 BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTANDORTE	38
5.2 VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES NACH STANDORTLAGEN	45
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	47
5.4 FAZIT.....	49
6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG	51
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS	55
7.1 METHODISCHES VORGEHEN - PROGNOSE	55
7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung.....	56
7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel	58
7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial	58
7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	60



7.2	PROGNOSEERGBNISSE	63
7.2.1	Verkaufsflächenpotenziale insgesamt	63
7.2.2	Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz	66
8.	INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	72
8.1	VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE	72
8.1.1	Kriterien	73
8.1.2	Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Kornwestheim	74
8.1.3	Vorschlag für eine Sortimentsliste	77
8.2	GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	79
8.2.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	79
8.2.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	81
8.3	RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	83
8.3.1	Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt (Perspektive)	83
8.3.2	Nahversorgungszentrum Kimryplatz (Perspektive)	87
8.3.3	Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung	88
8.3.4	Gewerbegebiete	89
8.4	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	89
8.4.1	Öffentliche Information	89
8.4.2	Festlegen einer Sortimentliste	90
8.4.3	Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel	91
8.4.4	Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen	93
	GLOSSAR	95
	ANHANG	99



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Kornwestheim	14
Tab. 2:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	26
Tab. 3:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick	59
Tab. 4:	Vorschlag für die "Kornwestheimer Sortimentsliste"	78
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Kornwestheim: Anzahl und Verkaufsfläche	99
Tab. A - 2:	Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gesamtstadt Kornwestheim	100
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"	101
Tab. A - 4:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Kornwestheim nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m ² gerundet	102
Tab. A - 5:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €	103
Tab. A - 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo- Prognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	104
Tab. A - 7:	Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	105
Tab. A - 8:	Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	106

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Bindungsquoten in der Stadt Kornwestheim nach Sortimenten (2015 und 2003)	16
Abb. 2:	"Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	27
Abb. 3:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Kornwestheim nach Lage	45
Abb. 4:	Verkaufsflächenanteile nach Lage: Vergleich 2003 und 2015	46
Abb. 5:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Kornwestheim 1992 bis 2014 (tatsächliche Entwicklung) und 2030 (Prognosewerte)	57
Abb. 6:	Bindungsquoten in der Stadt Kornwestheim nach Sortimenten im Ist- Zustand und 2025 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose	62
Abb. 7:	Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025 - Angaben in m ² (Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose)	64
Abb. 8:	Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente - Angaben in m ²	68
Abb. 9:	Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in m ²	69



Abb. 10:	Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025 im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in m ² 70	
Abb. 11:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp	76
Abb. 12:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp	77

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Kornwestheim und angrenzenden Bereichen	23
Karte 2:	Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Kornwestheim	24
Karte 4:	Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kimryplatz ..	35
Karte 5:	Übersicht Einzelhandelsstandorte in Kornwestheim	37
Karte 6:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Salamander-Areal	40
Karte 7:	Einzelhandelsangebot Wilkin-Areal	41
Karte 8:	Einzelhandelsangebot Gewerbegebiet Ost	42
Karte 9:	Einzelhandelsangebot Pattonville/ Arkansasstraße	43
Karte 10:	Einzelhandelsangebot Solitudeallee/ Heinkelstraße	44
Karte 11:	(Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Kornwestheim.....	48
Karte 12:	Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Kornwestheim.....	84
Karte 13:	Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Kornwestheim.....	86
Karte 14:	Perspektivische Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kimryplatz und Handlungsempfehlungen	87

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Wette Center am östlichen Beginn der Bahnhofstraße	29
Foto 2:	Bahnhofstraße, Blickrichtung Westen	29
Foto 3:	Bahnhofstraße, Blickrichtung Osten.....	29
Foto 4:	südlicher Bahnhofsplatz Blickrichtung Nord-West.....	29
Foto 5:	Weg zwischen Jakobstraße und Bahnhofstraße	30
Foto 6:	Außengastronomie Ecke Güterbahnhofstr./ Bahnhofstraße,.....	30
Foto 7:	Bahnhofstr. Ecke Güterbahnhofstr., Neubau.....	30
Foto 8:	Bahnhofplatz, Eingang Supermarkt.....	30
Foto 9:	nördlicher Teil des Bahnhofsplatzes, Blickrichtung Süd-Ost	31
Foto 10:	nördlicher Teil des Bahnhofsplatzes, Zufahrt Tiefgarage.....	31
Foto 11:	Güterbahnhofstraße Blickrichtung Süd-West	31
Foto 12:	Güterbahnhofstraße Blickrichtung West.....	31
Foto 13:	Johannesstraße Ecke Bahnhofplatz, Blickrichtung Osten.....	32
Foto 14:	Bahnhofstraße, Blickrichtung Osten.....	32
Foto 15:	Bahhofsunterführung	32



Foto 16:	Bahnhofsunterführung	32
Foto 17:	Nahversorgungszentrum Kimryplatz	33
Foto 18:	Nahversorgungszentrum Kimryplatz	33
Foto 19:	Nahversorgungszentrum Kimryplatz	33
Foto 20:	Salamander-Areal	38
Foto 21:	Salamander-Areal	38
Foto 22:	Salamander-Areal	39
Foto 23:	Salamander-Areal	39
Foto 24:	Bahnhofs-Unterführung	39
Foto 25:	Bahnhofstraße Richtung Bahnhof	39



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Kornwestheim liegt nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart und südlich der Stadt Ludwigsburg. Zugehörig ist die Stadt zum Landkreis Ludwigsburg sowie der Metropolregion Stuttgart. Nach den Städten Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen ist Kornwestheim mit rd. 32.461¹ Einwohnern die drittgrößte Stadt des Landkreises. Kornwestheim erstreckt sich auf 1.464 ha Fläche und besteht neben der Kernstadt aus dem Stadtteil Pattonville.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Kornwestheim gemeinsam mit Ludwigsburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Zum Mittelbereich gehören die Städte Freiberg, Grossbottwar, Oberstenfeld, Marbach am Neckar und Steinheim.

Das Büro Dr. Acocella hat bereits im Jahr 2003 ein Gutachten zu städtebaulich-funktionalen Entwicklungsperspektiven der Innenstadt² erstellt. In diesem Zusammenhang wurde auch eine gesamtstädtische Befragung aller Einzelhändler und eine Erhebung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes durchgeführt.

Um eine zielgerichtete räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Kornwestheim zu erreichen und vor dem Hintergrund zwischenzeitlicher bau- und planungsrechtlicher Änderungen (EAG Bau, BauGB 2007, z.B. §§ 34 (3) und 9 (2a) BauGB, sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung z.B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) hat die Stadt Kornwestheim das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Gutachtens als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kornwestheim beauftragt.

Besonderer Wert wurde auf eine fundierte vergleichende Betrachtung gegenüber 2003 gelegt, die als Grundlage für eine Evaluierung der bisherigen Entwicklungsziele dient.

Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem in § 1 (6) Nr. 11 BauGB angesprochenen

¹ Statistisches Landesamt: Stand 31.12.2014.

² Büro Dr. Acocella: Städtebaulich-funktionale Entwicklungsperspektiven als Grundlage für die Fortschreibung des Rahmenplans Innenstadt in der Stadt Kornwestheim, September 2003.



städtebaulichen Entwicklungskonzept. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es, Begründungen für die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.

Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist³. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das ungeregelte Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden⁴. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁵.

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

2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE

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

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

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt

³ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

⁵ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

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 sog. zentraler Versorgungsbereiche. 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 ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁶. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"*⁷. 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 muss⁸.

⁶ 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.

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

⁸ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt 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 ist⁹. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (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 ..."*¹⁰.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 1 bis 6 und es wurde eine Kornwestheimer Sortimentsliste in Kap. 8.1 erstellt.

2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹¹, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

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

⁹ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

¹⁰ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹¹ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



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

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugebieten** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹². Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

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

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

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

¹² Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



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

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 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"*¹³ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹⁴. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹⁵ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

¹³ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

¹⁴ Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹⁵ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁶ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁷. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

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

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."*¹⁸

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."*¹⁹

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrele-

¹⁶ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁷ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

¹⁸ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁹ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

vante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²⁰; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²¹. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²² oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²³.

2.1.4 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 Baden-Württembergs aufgeführt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zu 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 sind²⁴. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden²⁵.

²⁰ 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.

²¹ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²² Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

²³ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

²⁴ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

²⁵ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).



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 werden²⁶.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden²⁷.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalplan der Region Stuttgart konkretisiert.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren an integrierten Standorten zuzulassen, ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen²⁸.

Der Einzugsbereich solcher Vorhaben soll den Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes nicht überschreiten; die örtliche Grundversorgung im Einzugsgebiet soll nicht beeinträchtigt werden²⁸.

Neben diesem Rahmen regelt der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben.

2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN

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

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde

²⁶ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

²⁷ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

²⁸ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009, Plansatz 2.4.3.2.2. (Z).

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

Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

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

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten³¹ Planvorhabens erfolgen.

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

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

³⁰ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

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

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



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

2.3 FAZIT

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

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Kornwestheim im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 Abs. 2 BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Kornwestheim, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Kornwestheim selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Erhebung des Einzelhandels die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Kornwestheim dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die Innenstadt sowie weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Kornwestheim und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros durchgeführt. Zur Sicherstellung einer qualifizierten Vergleichsuntersuchung gegenüber 2003 wurde ein Team zur Verfügung gestellt, das bereits 2003 das Gutachten für die Stadt Kornwestheim entwickelt hat.

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Stadt Kornwestheim flächendeckend auf der Basis einer Begehung im April 2015 erfasst³³. Anders als in der Untersuchung aus dem Jahr 2003 wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten. Diese Unterschiede in der Erhebungsmethodik wurden bei den Vergleichen entsprechend berücksichtigt.

Wie 2003 erfolgte die Erhebung des Einzelhandelsangebotes sortimentsgenau: Die gesamte Verkaufsfläche wurde nicht dem jeweiligen Hauptsortiment zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst. Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, da mit dieser Methode Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

³³ Die Stadt Kornwestheim wurde hierzu nach bestem Wissen und Gewissen flächenhaft begangen/befahren. Dennoch ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsgeschäfte dabei nicht aufgefunden werden konnten.



Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortspezifischen 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.

3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER GESAMTSTADT

Insgesamt wird in Kornwestheim von den 142 ermittelten Betrieben (inklusive Lebensmittelhandwerk, Tankstellen und Apotheken) auf einer Verkaufsfläche von knapp 53.880 m² ein Umsatz von rd. 189,6 Mio. € erzielt.

3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung seit 2003 weist eine deutlich geringere Dynamik auf als von 1993 bis 2003³⁴. Auffällig ist der Anstieg der Flächenproduktivität in Kornwestheim seit 2003 (Umsatzwachstum größer als Verkaufsflächenwachstum); bundesweit ist eine sinkende Flächenproduktivität zu verzeichnen. Die Zahl der Betriebe ist seit 2003 gesunken und die Verkaufsfläche nahezu stagniert.

Tab. 1: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Kornwestheim

	2015 ¹⁾	2006 ²⁾	HGZ 1993 ³⁾	Anderung (2003 zu 2015)	Änderung (1993 zu 2015)
Betriebe	112	129	117	- 13%	- 4%
VKF (m²)	52.825	51.375	27.400	+ 3%	+ 93%
Umsatz (Mio. EUR)	160,2	142,5	88,1	+ 12%	+ 82%

2003 und 2015: ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen und Apotheken

HGZ 1993: ohne Apotheken

VKF-Werte auf 25 m² bzw. in der HGZ auf 100 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2015; eigene Einzelhändlerbefragung April 2003; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

³⁴ Wegen der Vergleichbarkeit mit den Daten aus dem Jahr 2003 sind in diesem Vergleich Betriebe des Lebensmittelhandwerkes, Tankstellen und Apotheken sowie bei der Handels- und Gaststätten-zählung Apotheken nicht berücksichtigt. (Bei der Untersuchung aus dem Jahr 2003 wurde lediglich der Einzelhandel im engeren Sinne berücksichtigt.)

Bei Vergleichsuntersuchungen in anderen Städten konnten wir im ähnlichen Vergleichszeitraum eine nahezu identische Entwicklung feststellen: Es zeigt sich, dass das große Verkaufsflächenwachstum bis Anfang 2000 stattgefunden hat. Seit ca. 10 Jahren zeichnet sich als Folge des Verkaufsflächenwachstums pro Betriebseinheit ein Rückgang hinsichtlich der Anzahl der Geschäfte ab. Der Anstieg der Flächenproduktivität ist u.a. auf die zunehmende Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern zurückzuführen.

3.2.2 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 Kornwestheim erzielten Umsatzes zu der in Kornwestheim verfügbaren Kaufkraft³⁵ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Kornwestheim, vermindert um die Abflüsse aus Kornwestheim) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Kornwestheim abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Kornwestheim beträgt mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops rd. 88% und ohne rd. 87%, was bedeutet, dass per Saldo ein leichter Kaufkraftabfluss zu verzeichnen ist. Im Jahr 2003 betrug die Bindungsquote rd. 96%³⁶.

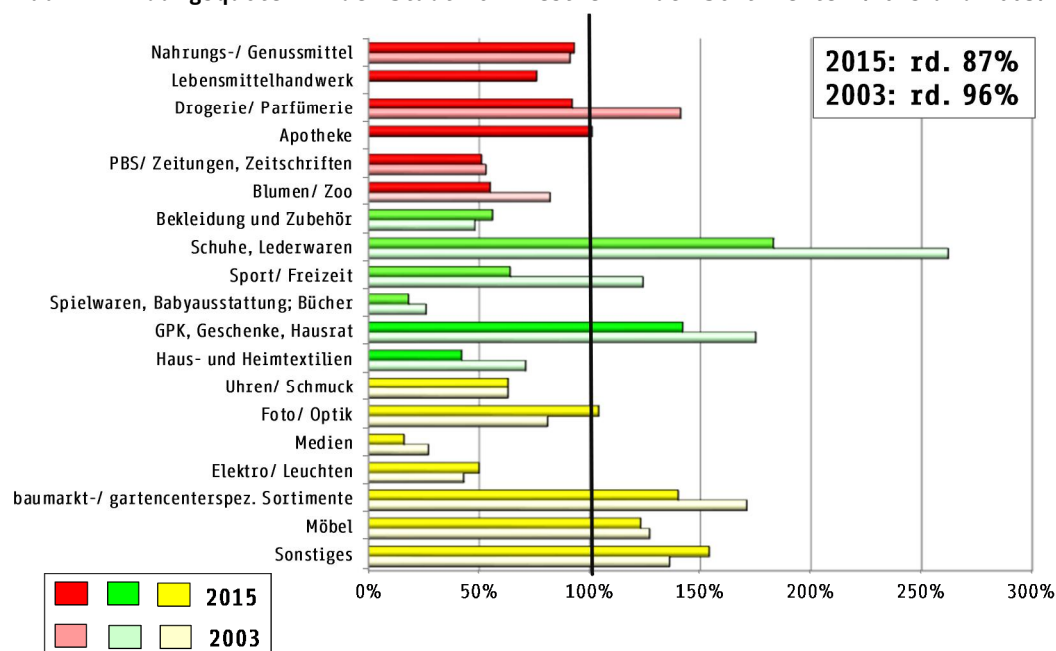
Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Kornwestheim ein differenziertes Bild.

³⁵ 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 2012).

³⁶ Ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops sinkt die aktuelle Bindungsquote auf rd. 87%, sodass der Rückgang etwas höher ausgefallen ist.



Abb. 1: Bindungsquoten in der Stadt Kornwestheim nach Sortimenten (2015 und 2003)



wg. Vergleichbarkeit nur Einzelhandel i.e.S. (ohne LM-Handwerk, Apotheken und Tankstellenshops)

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2015; eigene Einzelhändlerbefragung April 2003; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2013); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Stadt/ Gemeinde eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesem Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten - in Kornwestheim beträgt diese rd. 90%. Rein rechnerisch und auf die gesamte Stadt bezogen sind somit per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen:

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, der eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt, ist ein leichter Anstieg der Bindungsquote zu verzeichnen. Mit einer derzeitigen Bindungsquote von rd. 93% ist nahezu eine rechnerische Vollversorgung in diesem Bereich gegeben.
- Im Sortimentsbereich Apotheke ist im Jahr 2015 per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss feststellbar.
- Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie ist die Bindungsquote gegenüber 2003 deutlich gesunken, so dass hier per Saldo Kaufkraft abfließt. Dies ist insbesondere auf die Schließung der Schlecker-Märkte und des Warenhauses Dixi zurückzuführen.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) ist die Bindungsquote von 85% auf 69% gesunken, d.h. die Kaufkraftabflüsse haben sich erhöht:

- Ebenso wie 2003 liegen im klassischen innenstadtprägenden Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse vor. Hier kommt vor allem die Nähe zum attraktiven Einkaufsstandort Ludwigsburg zum Ausdruck.
- In den Sortimentsbereichen Schuhe, Lederwaren sowie GPK, Geschenke, Hausrat liegt per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss vor. Dennoch ist in diesen Sortimenten die Bindungsquote auf Grund von Veränderungen der Kaufkraft und der Flächenproduktivität im Vergleich zum Jahr 2003 deutlich gesunken.
- Der Rückgang der Bindungsquote im Sortimentsbereich Sport/ Freizeit fällt auf Grund des bereits 2003 geringen Angebotes (ca. 1.000 Verkaufsfläche) deutlich ins Gewicht. Dieser ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Kaufkraft und einen leichten Rückgang der Verkaufsfläche zurückzuführen.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** hat es gegenüber 2003 keine besonderen Veränderungen gegeben:

- Lediglich ist hier die Verbesserung der Versorgungssituation im Sortimentsbereich Foto/ Optik anzuführen.
- In den Sortimentsbereichen bau- /gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel sind weiterhin per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Dagegen bestehen bei Medien und Elektro/ Leuchten weiterhin per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse.

3.3 FAZIT

Insgesamt wird deutlich, dass sich Einzelhandelsangebot der Stadt Kornwestheim gegenüber 2003 nur wenig verändert hat. Kornwestheim hat weiterhin ein relativ gutes Nahversorgungsangebot. Dagegen ist die Stadt Kornwestheim mit dem klassischen zentrenprägenden Sortiment Bekleidung nur geringfügig ausgestattet; dieses wird in hoher Vielfalt im benachbarten Ludwigsburg und in der gut erreichbaren Landeshauptstadt angeboten. Die hohen Bindungsquoten im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren sind insbesondere auf den Salamander-Standort zurückzuführen.



Der leichte Rückgang der Gesamtbindungsquote gegenüber 2003 ist u.a. durch die zunehmende Wettbewerbssituation durch die großen Einzelhandelsstandorte Ludwigsburg und Stuttgart im unmittelbaren Umfeld bedingt.

Beim Vergleich mit anderen Städten zeichnet sich in Kornwestheim eine typische Einzelhandelsentwicklung der letzten 10 Jahre ab. Während das Verkaufsflächenwachstum mittlerweile stagniert, sind ein Rückgang der Betriebszahlen und ein leichter Anstieg der Flächenproduktivität zu verzeichnen.

4. ABGRENZUNG UND STRUKTUR ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kornwestheim unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten analysiert und bewertet. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird dargestellt und begründet.

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

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 100.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Ortszentrum.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Ortszentrum 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 bzw. eines Ortszentrums 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 muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt bzw. Gemeinde als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG³⁷ (vgl. Kap. 2.1.1).

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



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, so dass 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 zentralen 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. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistern (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Ein weiterer wesentlicher Aspekt sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber den Funktionsmix abrunden.

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

hang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur)

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

Die städtebaulich-funktionale Situation der Innenstadt von Kornwestheim wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.2.4).

Diese **Stärken-Schwächen-Analyse** bildet somit die wesentliche Basis für die Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel (vgl. Kap. 8.2) sowie für die städtebaulich-funktionalen und gestalterischen Entwicklungsansätze (vgl. Kap. 8.3).

Vor dem Hintergrund der benannten Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche müssen zunächst die Bereiche identifiziert werden, in denen eine entsprechende Besatzdichte an Einzelhandelsbetrieben vorherrscht.

Mit der **Innenstadt** und dem **Nahversorgungszentrum Kimryplatz** gibt es in Kornwestheim zwei Einzelhandelsstandorte, die als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden können.



4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

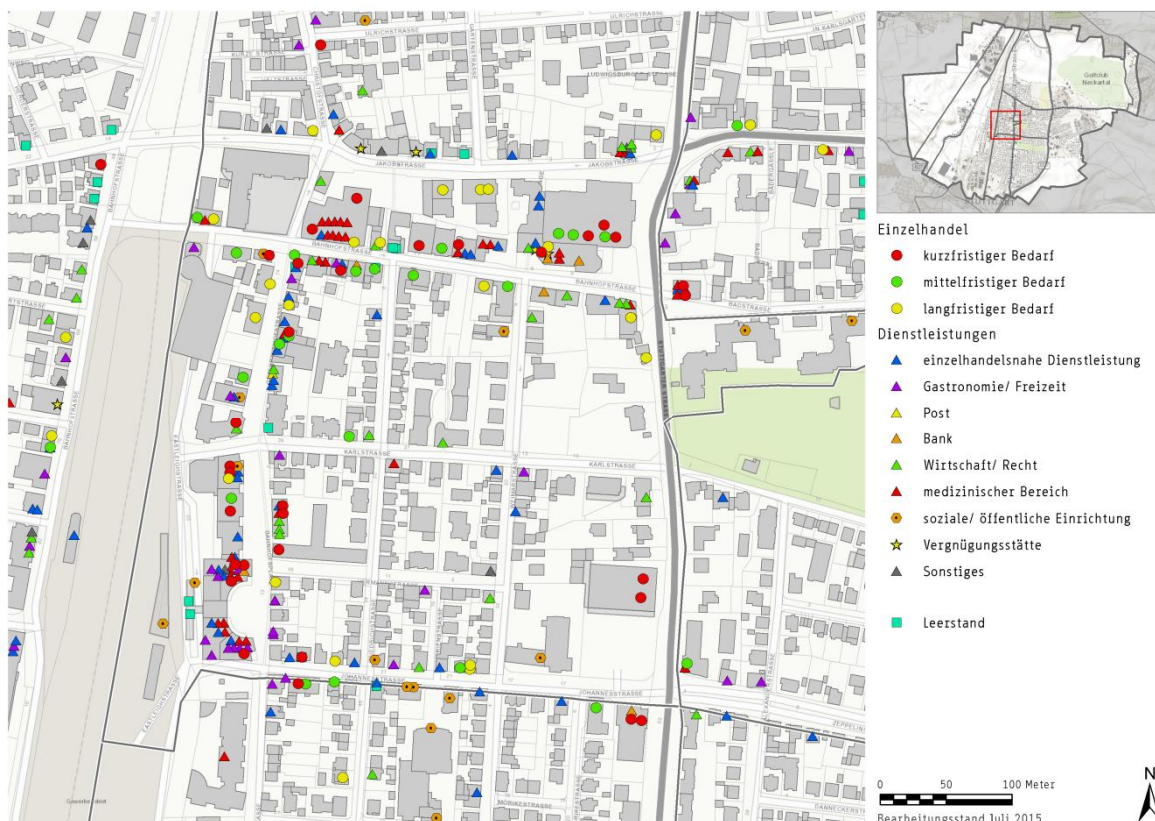
4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur der Innenstadt

Im Folgenden wird als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in der Stadt Kornwestheim (vgl. Karte 2) die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt und in deren unmittelbarem Umfeld dargestellt (vgl. Karte 1) und insbesondere hinsichtlich der Bestandsdichte erörtert.

Die (Einzelhandels-)Innenstadt von Kornwestheim befindet sich zwischen den Bahngleisen und der Stuttgarter Straße (vgl. Karte 1). In diesem Gebiet konzentrieren sich die Einzelhandelsangebote vor allem auf die Bahnhofstraße (West-Ost-Richtung) und die im rechten Winkel dazu verlaufende Güterbahnhofstraße sowie dem Bahnhofplatz als Verlängerung der Güterbahnhofstraße. Weiteren nennenswerten, aber nicht durchgängigen Einzelhandelsbesatz weisen die Jakobstraße im Norden und die Johannesstraße im Süden auf. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch ein umfangreiches Dienstleistungsangebot. Die räumliche Verteilung dieses Angebotes entspricht weitestgehend den Strukturen des Einzelhandelsangebotes.

Südwestlich der Bahngleise und somit deutlich von der Innenstadt abgetrennt befindet sich das sogenannte Salamander-Areal. Auf diesem Alt-Industriegebiet sind in alten, attraktiven Fabrikgebäuden u.a. mehrere Betriebe mit zentrenrelevanten Angeboten (Bekleidung, Schuhe) mit Factory Outlet Center-Prägung ansässig. Die nordöstlich der Innenstadt gelegene Altstadt mit in Teilen erhaltener Bausubstanz verfügt über keinerlei Einzelhandelsbesatz und fungiert fast ausschließlich als Wohnstandort.

Karte 1: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Kornwestheim und angrenzenden Bereichen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.2.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

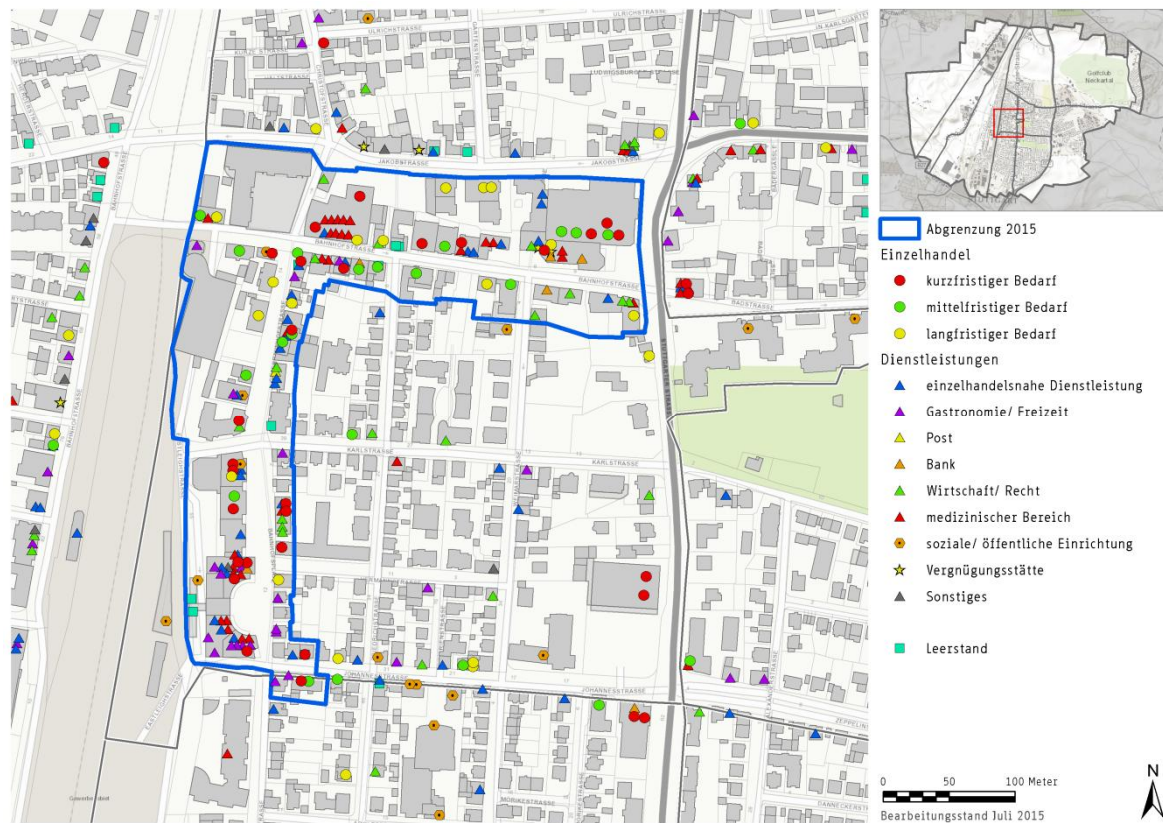
Auf Grundlage der Bestandsdichte sowie funktionaler und städtebaulicher Brüche bzw. Zäsuren wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt abgegrenzt (vgl. Karte 2). Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst im Wesentlichen den Bereich Bahnhofstraße zwischen Bahngleisen und Stuttgarter Straße, den Bereich Güterbahnhofstraße zwischen Karl- und Bahnhofstraße sowie im weiteren Verlauf den Bereich Bahnhofplatz. In diesen Bereichen ist die Nutzungsdichte am höchsten.

Der Standort im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße und Güterbahnhofstraße wird derzeit bebaut und in der Zukunft einen wichtigen "Scharnierstandort" zwischen den beiden Abschnitten der Innenstadt, Bahnhofstraße und Güterbahnhofstraße/ Bahnhofplatz, ausmachen.



Die Innenstadtabgrenzung umfasst auch die südliche Bebauung der Jakobstraße, die an einigen markanten Punkten von der Bahnhofstraße her erschlossen wird (Neubau Bahnhofstraße Ecke Güterbahnhofstraße, Wette-Center an der Ecke Bahnhofstraße/ Stuttgarter Straße). Ein kurzes, nur wenige Gebäude umfassendes Stück der westlichen Johannesstraße an der Ecke zum Bahnhofsplatz wurde auf Grund des dortigen Einzelhandelsbesatzes ebenfalls als Innenstadt definiert. Auf Grund des nicht durchgängigen Einzelhandelsbesatzes wird empfohlen, den Großteil der Johannesstraße nicht als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auszuweisen. Dies betrifft auch den Standort des Supermarktes an der Ecke Johannes Straße/ Stuttgarter Straße.

Karte 2: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Kornwestheim



Quelle: eigene Abgrenzung auf Grundlage der Erhebung April 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.2.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 55 der insgesamt 142 Einzelhandelsbetriebe der Stadt. D.h. rd. 39% der ansässigen Betriebe in der Stadt Kornwestheim sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt lokalisiert. Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 10.625 m² auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt (53.875 m²) einen Anteil von rd. 20% ausmacht. Auf dieser Fläche wird einzelhandelsbezogen mit rd. Mio. 50,6 € etwa 27% des Umsatzes der Stadt insgesamt erzielt.

2003 umfasste das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Kornwestheim rd. 13.765 m² Verkaufsfläche. Der Unterschied von mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche liegt vor allem in der größeren Ausdehnung der Innenstadt (Innenstadt und Innenstadt-Ergänzung) begründet. Berücksichtigt man nur die Innenstadt ohne die Ergänzungsbereiche, fällt der Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt mit rd. 10.665 m² nur geringfügig höher aus als aktuell. Weggefallen ist u.a. der Dixi Supermarkt, an dessen Standort nun u.a. ein Penny Lebensmittel-Discounter, der Textil-Fachmarkt Kik und das Warenhaus Woolworth agieren (Wette-Center).

In der Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt- soweit aus Datenschutzgründen möglich - nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden, wobei bezogen auf die Verkaufsflächen Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich dominieren.



Tab. 2: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel,	3.700	17,1
Lebensmittelhandwerk	150	1,7
Drogerie/ Parfümerie	700	2,4
Apotheke	225	11,9
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,5
Blumen/ Zoo	100	0,2
kurzfristiger Bedarf	5.000	33,9
Bekleidung und Zubehör	2.150	4,9
Schuhe, Lederwaren	325	1,1
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	500	1,4
GPK, Geschenke, Hausrat	750	1,2
Haus- und Heimtextilien	300	0,4
mittelfristiger Bedarf	4.025	9,0
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	425	2,3
Medien; Elektro/ Leuchten	525	2,3
baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente	0	0,0
Möbel, Antiquitäten, Teppiche, Bodenbeläge, Sonstiges	675	3,1
langfristiger Bedarf	1.600	7,7
Summe	10.625	50,6

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden

Quelle: eigene Erhebung April 2015; IfH; EHI; BBE Köln (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

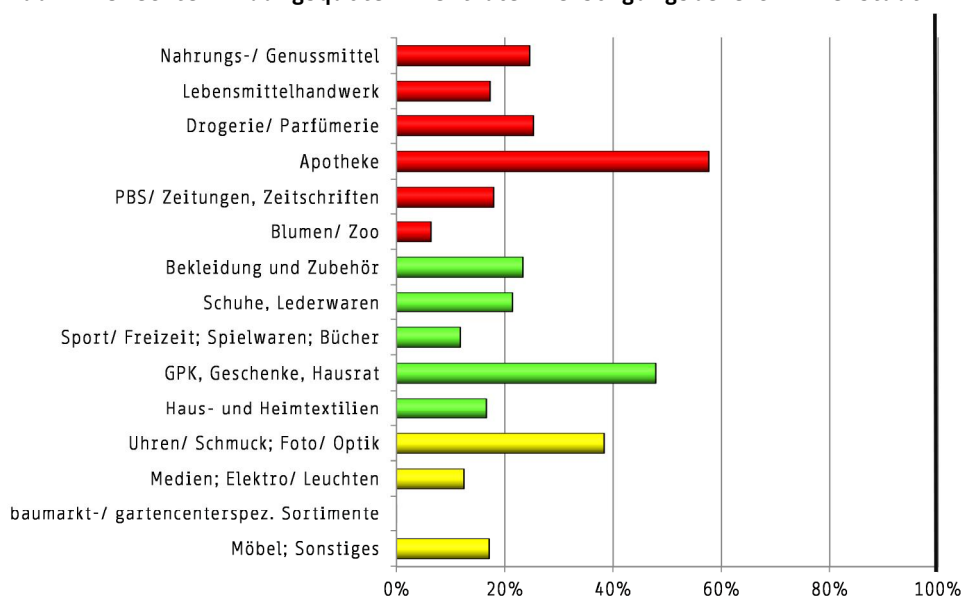
"Unechte Bindungsquote"

In Kap. 3.2.2 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 88% Kaufkraftabflüsse verzeichnet.

Die Beurteilung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in Bezug auf die Stadt Kornwestheim erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten" (vgl. auch im Anhang).

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

Abb. 2: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Erhebung April 2015; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2013); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in der Abb. 2) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches in der Nähe zu den Wohnstandorten angeboten werden sollten. Demnach sollen lediglich die Einwohner in der Innenstadt und in deren Umfeld mit den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich versorgt werden (vgl. Kap. 5.3).

Bedeutsam für die Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches sind dagegen die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches**.

In allen Sortimentsbereichen sind per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Somit gelingt den Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt keine Ausstrahlung, die über die Stadt Kornwestheim hinausgeht.

Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass bereits bezogen auf das Gesamtangebot der Stadt in einigen Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich saldierte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.



Auffällig ist, dass der Gesamtstadt im Sortiment Schuhe und Lederwaren, einem üblicherweise innerstädtischen Leitsortiment, eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über die Stadt Kornwestheim hinaus geht (Bindungsquote 183%). Die "unechte Bindungsquote" in diesem Sortimentsbereich beträgt jedoch lediglich 21%. Zurück zu führen ist diese große Differenz auf das große Angebot in diesem Sortimentsbereich am Sonderstandort Salamander-Areal.

2003 konnte die Innenstadt im Sortimentsbereich Bekleidung noch eine höhere "unechte" Bindungsquote von 29% erreichen. Für den mittelfristigen Bedarfsbereich insgesamt lag sie bei 33%, einem höheren Wert als aktuell (21%).

4.2.4 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 8.3.1).

Im Gutachten von 2003 erfolgte bereits eine ausführliche städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse, so dass im Rahmen dieses hier vorliegenden Gutachtens nur auf besondere Auffälligkeiten und Veränderungen eingegangen wird.

Stärken

- Es sind erhebliche Investitionen in öffentlichen Raum sichtbar. Insbesondere die Bahnhofstraße, aber auch die Jakobstraße sind gegenüber 2003 deutlich aufgewertet worden.
- Hierbei wurden Attraktivierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum mit hoher Gestaltqualität (Brunnen, Bodenbelag, Möblierung) durchgeführt.
- Mit der derzeitigen Entwicklung der Brachfläche am Kreuzungsbereich Güterbahnhofstraße/ Bahnhofstraße (Holzgrundareal) durch ein Wohn- und Geschäftsmaus mit einem Drogeriemarkt als Mieter wird die wichtige Schanierfunktion mit einem Magnetbetrieb zwischen Bahnhofstraße und Güterbahnhofstraße geschaffen.
- Diese Entwicklung schafft zudem neue städtebauliche Attraktivität: geplante Umwandlung einer Brache in zentraler Lage in einen Platz mit Aufenthaltsqualität (u.a. Brunnen geplant).

- Das vielfältige Nahversorgungsangebot in der Innenstadt (Supermarkt, Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscounter, Apotheken, Lebensmittelhandwerk) besteht weiterhin.
- Die Attraktivierung des Wette-Centers u.a. durch Sanierung und Einzug der Freizeiteinrichtung Ravensburger Kinderwelt wurde durchgeführt.
- Außerdem fand die Entwicklung des leerstehenden Kaufhauses Schöllner im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Güterbahnhofstraße/ Jakobstraße u.a. durch Ärztehaus, Norma-Lebensmitteldiscounter und Bäckerei/ Café statt.
- Zur innerstädtischen Funktionsvielfalt tragen wie 2003 auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie medizinische Angebote bei.

Foto 1: Wette Center am östlichen Beginn der Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 2: Bahnhofstraße, Blickrichtung Westen



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 3: Bahnhofstraße, Blickrichtung Osten



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 4: südlicher Bahnhofplatz Blickrichtung Nord-West



Quelle: eigenes Foto April 2015



Foto 5: Weg zwischen Jakobstraße und Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 6: Außengastronomie Ecke Güterbahnhofstr./ Bahnhofstraße,



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 7: Bahnhofstr. Ecke Güterbahnhofstr., Neubau



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 8: Bahnhofplatz, Eingang Supermarkt



Quelle: eigenes Foto April 2015

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot umfasst wie 2003 kaum Magnetbetriebe und weist relativ kleinteilige Betriebsstrukturen auf.
- Auch hinsichtlich der Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich und der geringen Angebotsvielfalt ist es zu keiner positiven Veränderung gekommen.
- Auf dem Bahnhofplatz sind wenige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert und die Passantenfrequenz ist gering.
- Die Defizite des Bahnhofplatzes (breiter Straßenraum, Trennwirkung Tiefgaragenzufahrt Güterbahnhofstraße/ Bahnhofplatz, hinter den Arkaden im nördlichen Bereich „versteckte“ Geschäfte und Eingangsbereich Supermarkt) bleiben bestehen.

- Nach wie vor ist ein erheblicher Sanierungsbedarf im Bereich Güterbahnhofstraße feststellbar, in anderen Straßen ebenfalls (Bahnhofstraße zwischen Gleisanlage und Güterbahnhofstraße, Johannesstraße).
- Relativ viele Dienstleister sind im Erdgeschoss angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich einige Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt.
- Es ist wenig markante Architektur und keine historische Prägung in der Innenstadt anzutreffen.
- Derzeit fehlt ein zentraler Treffpunkt. Durch die Entwicklung des Holzgrundareals wird jedoch ein zentraler Platz geschaffen.
- Auf Grund der Barrierefunktion der Gleisanlagen besteht nur eine unattraktive Anbindung der Innenstadt an die Kernstadt westlich der Gleise sowie an das Salamander-Areal mittels Unterführungen.

Foto 9: nördlicher Teil des Bahnhofsplatzes, Blickrichtung Süd-Ost



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 10: nördlicher Teil des Bahnhofsplatzes, Zufahrt Tiefgarage



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 11: Güterbahnhofstraße Blickrichtung Süd-West



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 12: Güterbahnhofstraße Blickrichtung West



Quelle: eigenes Foto April 2015



Foto 13: Johannesstraße Ecke Bahnhofplatz, Blickrichtung Osten



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 14: Bahnhofstraße, Blickrichtung Osten



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 15: Bahnhofounterführung



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 16: Bahnhofounterführung



Quelle: eigenes Foto April 2015

4.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM KIMRYPLATZ

Das Nahversorgungszentrum Kimryplatz ist im Wohngebiet Ost, unmittelbar östlich der B27 an Anschlussstelle Zeppelinstraße/ Theodor-Heuss-Straße gelegen. 2003 befanden sich am Kimryplatz bereits ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt und ein Textil-Fachmarkt. Seitdem ergänzen u.a. ein Bio-Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei den Besatz.

Dieser Bereich wird auf Grund der Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet als zentraler Bereich abgegrenzt. Die Ist-Abgrenzung dieses Nahversorgungszentrums Kimryplatz (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) umfasst die Objekte mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sowie den Parkplatz. Nicht Bestandteil dieses Nahversorgungszentrums sind die Betriebe in der Theodor-Heuß-

Straße (Hausnummern 20 bis 26). Dieser als wohnortnaher Einzelhandelsstandort im Erdgeschoss der Geschosswohnungsbauten geplanter ist gekennzeichnet eine kleinteilige Struktur, eine gute fußläufige Erreichbarkeit und Sichtbarkeit innerhalb dieses Wohnquartiers, aber eine introvertierte Lage für Besucher von außerhalb. Städtebaulich sind die Ladenlokale und das Umfeld "in die Jahre gekommen". Einige Betriebe stehen leer bzw. werden mindergenutzt.

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kimryplatz befanden sich zum erhebungszeitpunkt 9 der insgesamt 142 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Kornwestheim (rd. 6%). Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 4.305 m² auf sich, was bezogen auf die Verkaufsfläche der Gesamtstadt (rd. 53.880 m²) einen Anteil von rd. 8% ausmacht. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 25,4 Mio. € generiert, dies entspricht rd. 13% des gesamtstädtischen Umsatzes.

Foto 17: Nahversorgungszentrum Kimryplatz



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 18: Nahversorgungszentrum Kimryplatz



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 19: Nahversorgungszentrum Kimryplatz



Quelle: eigenes Foto April 2015



Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Kimryplatz

Auch für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kimryplatz wurde eine städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt.

Stärken

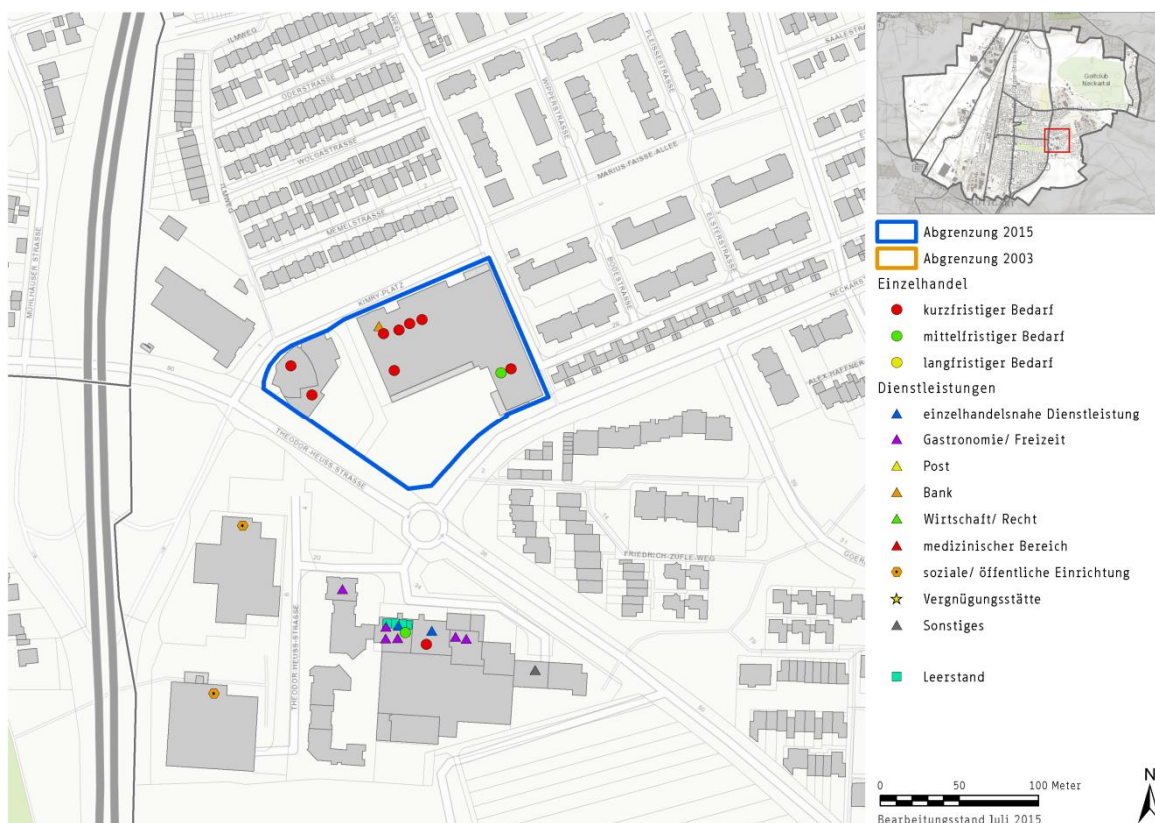
- vielfältiges Nahversorgungsangebot: Bio-Markt, großflächiger Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt
- Bekleidungs-Fachmarkt und Café in Bäckerei
- wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Umfeld

Schwächen

- reine Ansammlung von Fachmärkten ohne städtebaulichen und architektonischen Anspruch
- Nutzungen orientieren sich um Parkplatz – Autokundenorientierung
- mangelnde Fuß- und Radwegeverbindungen
- keine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Auf Grundlage der Bestandsdichte sowie funktionaler und städtebaulicher Brüche bzw. Zäsuren wurde analog zur Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Kimryplatz abgegrenzt (vgl. Karte 2).

Karte 3: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kimryplatz



Quelle: eigene Abgrenzung auf Grundlage der Erhebung April 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.4 FAZIT

Die Innenstadt von Kornwestheim besteht vor allem aus zwei Achsen, der Bahnhofstraße und der Güterbahnhofstraße mit dem Bahnhofplatz in der Verlängerung. Die sanierte Bahnhofstraße ist relativ attraktiv, weist einen durchgängigen, relativ facettenreichen Besatz auf und verfügt mit dem Wette-Center am östlichen und dem Neubau des Grundstücks am Kreuzungsbereich mit der Güterbahnhofstraße am westlichen Rand zukünftig über zwei großflächige, für die Belebung der Innenstadt günstig gelegene Magnet-Standorte. Der Bereich der Güterbahnhofstraße und des Bahnhofplatzes weisen demgegenüber einige Defizite auf, sind aber noch eindeutig als Innenstadt zu definieren.

Die Innenstadt Kornwestheims weist ein Einzelhandelsangebot aus allen Bedarfsbereichen auf, entwickelt aber hinsichtlich der üblicherweise zentrenrelevanten An-



gebote wie Bekleidung eine weit unterdurchschnittliche Ausstrahlung. Der geringe Umfang des Angebotes in der Innenstadt in diesem Sortiment ist u.a. dem Angebot auf dem sogenannten Salamander-Areal unweit der Innenstadt geschuldet. Dieses durch Factory Outlet-Nutzungen geprägte Gelände ist durch die Bahngleise von der Innenstadt deutlich abgetrennt.

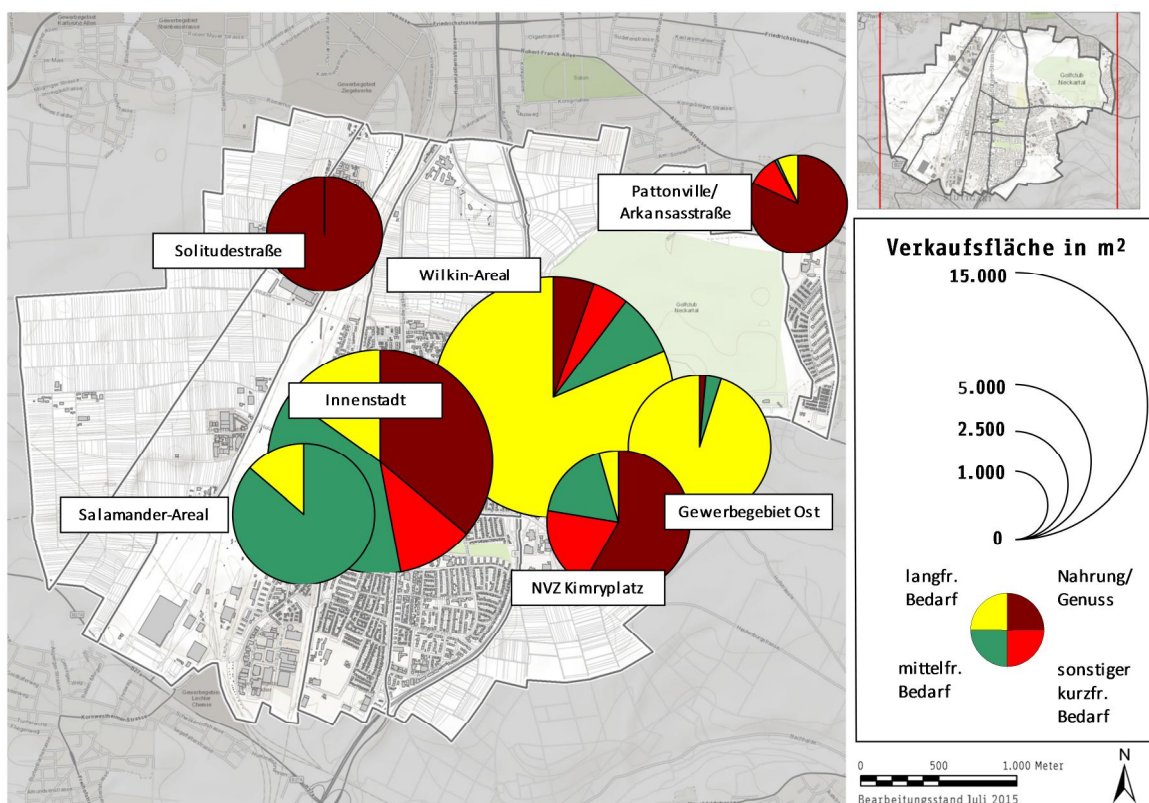
Das Nahversorgungszentrum Kimryplatz ist ein wichtiger Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung in der Umgebung. Es weist jedoch städtebauliche Defizite auf und ist hinsichtlich seiner Bedeutung als Nahversorgungszentrum überdimensioniert.

5. RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELS

In Kap. 5 wird die räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Stadt Kornwestheim dargestellt und bewertet.

Neben der Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Kimryplatz stellt das Salamander-Areal einen wichtigen integrierten Einzelhandelsstandort in Kornwestheim dar. Bedeutende nicht integrierte Einzelhandelsstandorte in Kornwestheim sind das Wilkin-Areal, das Gewerbegebiet Ost sowie der Standort Pattonville/ Arkansasstraße. Bezogen auf die Verkaufsfläche, ebenfalls von großer Bedeutung für die Stadt Kornwestheim, ist der Einzelstandort Solitudestraße. Das Wilkin-Areal stellt insgesamt den flächenmäßig größten Einzelhandelsstandort dar.

Karte 4: Übersicht Einzelhandelsstandorte in Kornwestheim



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



5.1 BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTANDORTE

Salamander-Areal

Der siedlungsstrukturell integriert gelegene Einzelhandelsstandort Salamander-Areal befindet sich südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt an der Stammheimer Straße und ist mit rd. 300 Metern Entfernung in unmittelbarer, räumlicher Nachbarschaft zur Innenstadt (vgl. Karte 5). Zwischen dem Salamander-Areal und Innenstadt liegt die Gleisanlage der Bahnstrecke Stuttgart – Ludwigsburg.

Die ehemaligen Salamander-Fabrikgebäude an der Stammheimer Straße sind in gut saniertem Zustand und prägen den westlich des Bahnhofs liegenden Bereich. Auf Grund der Größe und der ehemals wichtigen Funktion für die Stadt Kornwestheim besitzt es als Imageträger auch noch heute sehr große Bedeutung.

Der in den ehemaligen Fabrikhallen angesiedelte Fabrikverkauf hat sich in den letzten Jahren zunehmend zu einem Factory Outlet Center mit mehreren Anbietern entwickelt (u.a. vier Textil-Anbieter, darunter mit dem Salamander Fabrikverkauf ein großflächiger Betrieb). Seit 2003 hat sich der Einzelhandelsbesatz von rd. 3.275 m² auf rd. 4.230 m² um knapp 30% erhöht.

Das Land Baden-Württemberg ist flächenseitig der größte Einzelmietler (Grundbuch-Zentralarchiv des Landes, Betrieb seit 2012). Innerhalb des Areals sind in den vergangenen Jahren u.a. auch Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstanden.

Foto 20: Salamander-Areal



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 21: Salamander-Areal



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 22: Salamander-Areal



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 23: Salamander-Areal



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 24: Bahnhofs-Unterführung



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 25: Bahnhofstraße Richtung Bahnhof



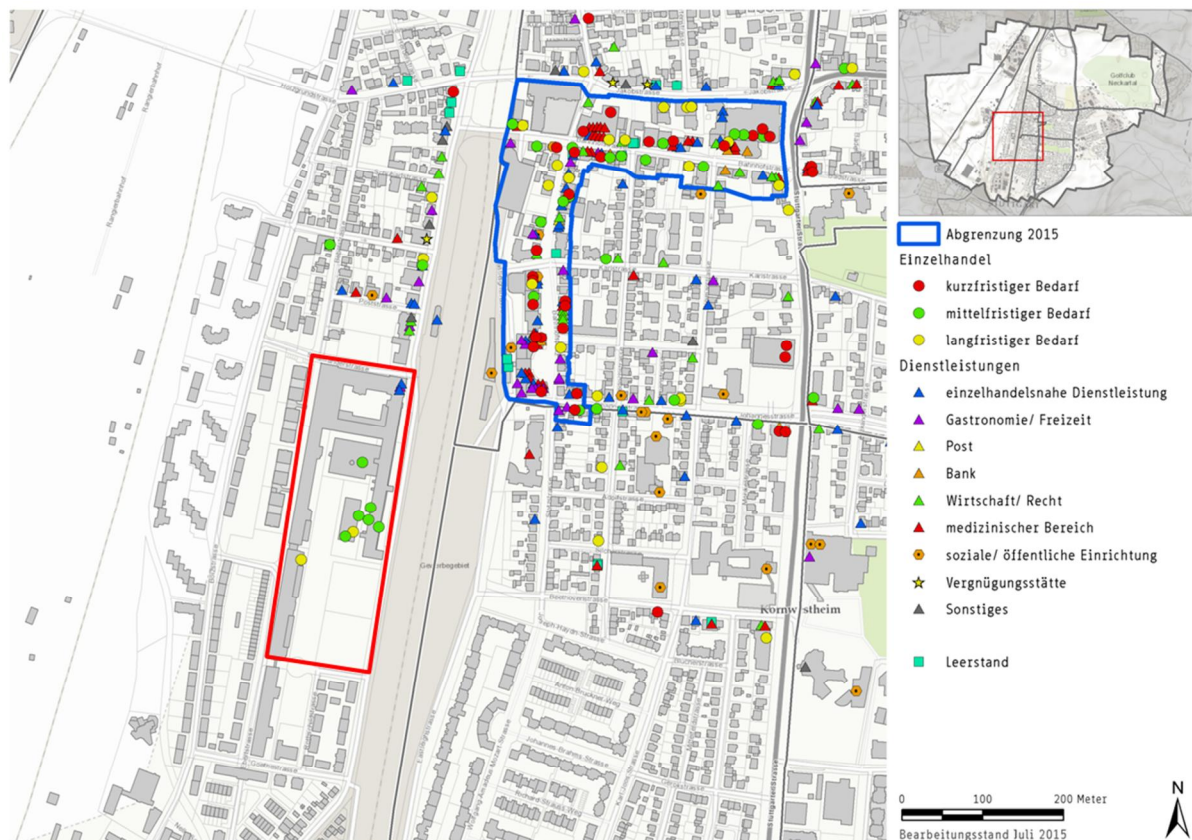
Quelle: eigenes Foto April 2015

Der gesamte Gebäudekomplex ist in sein städtebauliches Umfeld integriert. Auf Grund der trennenden Gleisanlagen und der Autoorientierung der Kunden existiert jedoch keine nennenswerte Austausch- bzw. Verbindungsfunktion zur östlich gelegenen Innenstadt von Kornwestheim. Innenstadt und Salamander-Areal sind lediglich durch die Bahnhofsunterführung miteinander verbunden. Ein Hinweis zur Innenstadt bzw. eine städtebaulich-gestalterische Hinführung auf dem Salamander-Areal besteht nicht.

Derzeit ist ein Lebensmittel-Supermarkt auf dem Salamander-Areal in Bau.



Karte 5: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des Standortes Salamander-Areal



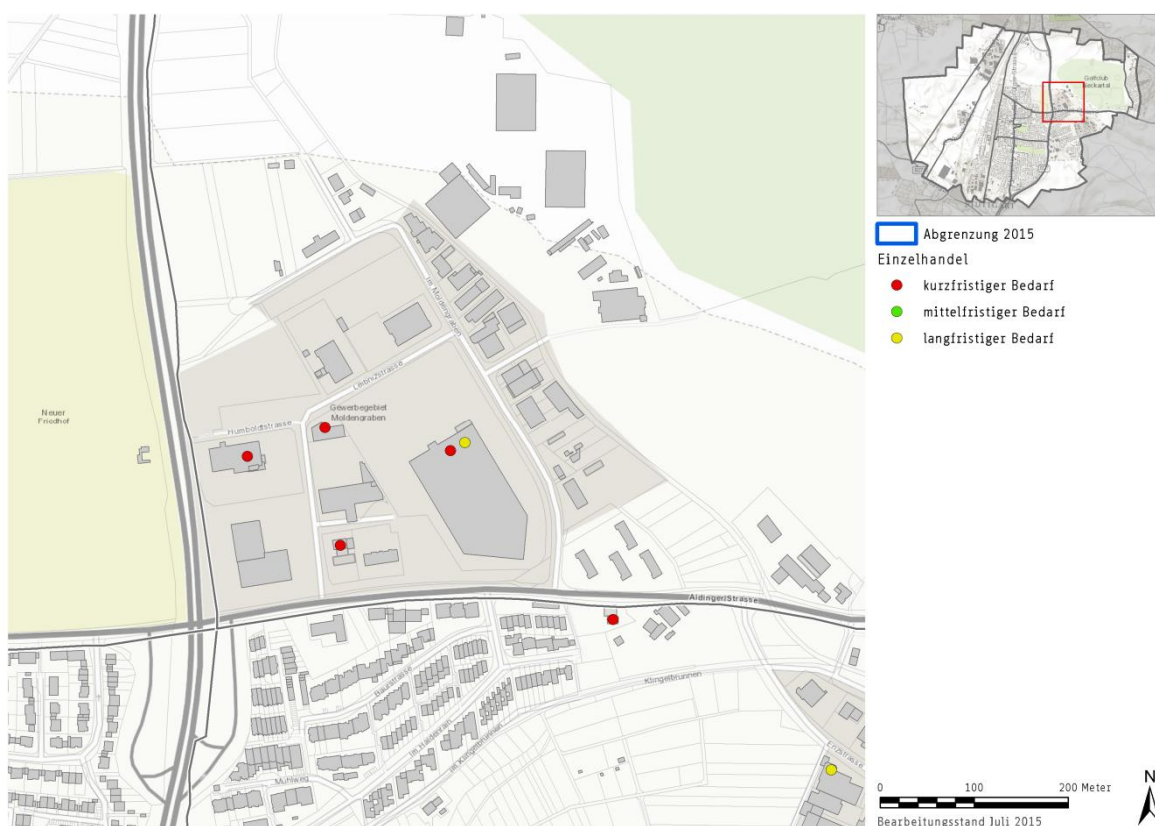
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Wilkin-Areal

Das Wilkin-Areal ist ein ehemaliges Kasernengelände und liegt in am östlichen Rand der Kernstadt unmittelbar östlich der B27 und nördlich der Aldinger Straße (vgl. Karte 6). Der flächenmäßig größte Kornwestheimer Einzelhandelsstandort Wilkin-Areal ist nicht integriert.

2003 war hier bereits ein Baumarkt ansässig. Seitdem hat sich der Einzelhandelsbesatz um einen Lebensmitteldiscounter und eine Zoo-Fachmarkt auf knapp 12.100 m² (Flächenzuwachs rd. 1.500 m²) erweitert.

Karte 6: Einzelhandelsangebot Wilkin-Areal



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Gewerbegebiet Ost

Das Gewerbegebiet Ost liegt am östlichen Rand der Kernstadt und umfasst hauptsächlich gewerbliche Nutzungen (vgl. Karte 7). Ein Möbelhaus und ein Getränkemarkt bilden die Einzelhandelsnutzung in diesem nicht integrierten Areal. 2003 war das Möbelhaus dort bereits in nur geringfügig kleinerer Dimensionierung lokalisiert. Insgesamt befinden sich im Gewerbegebiet Ost rd. 4.260 m² Verkaufsfläche.

Karte 7: Einzelhandelsangebot Gewerbegebiet Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Pattonville/ Arkansasstraße

Der Einzelhandelsstandort Arkansasstraße liegt im äußersten, nordöstlichen Stadtgebiet Kornwestheims und grenzt an Gemarkungen von Ludwigsburg und Remseck an. Der nicht integrierte Standort ist am Rande des gemeinsam von Remseck und Kornwestheim entwickelten Stadtteil- und ehemaligen Kasernengeländes Pattonville lokalisiert. 2003 gab es diesen Standort noch nicht. Derzeit agieren dort ein Supermarkt (inkl. Bäcker) und ein Lebensmitteldiscounter auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.050 m².

Karte 8: Einzelhandelsangebot Pattonville/ Arkansasstraße



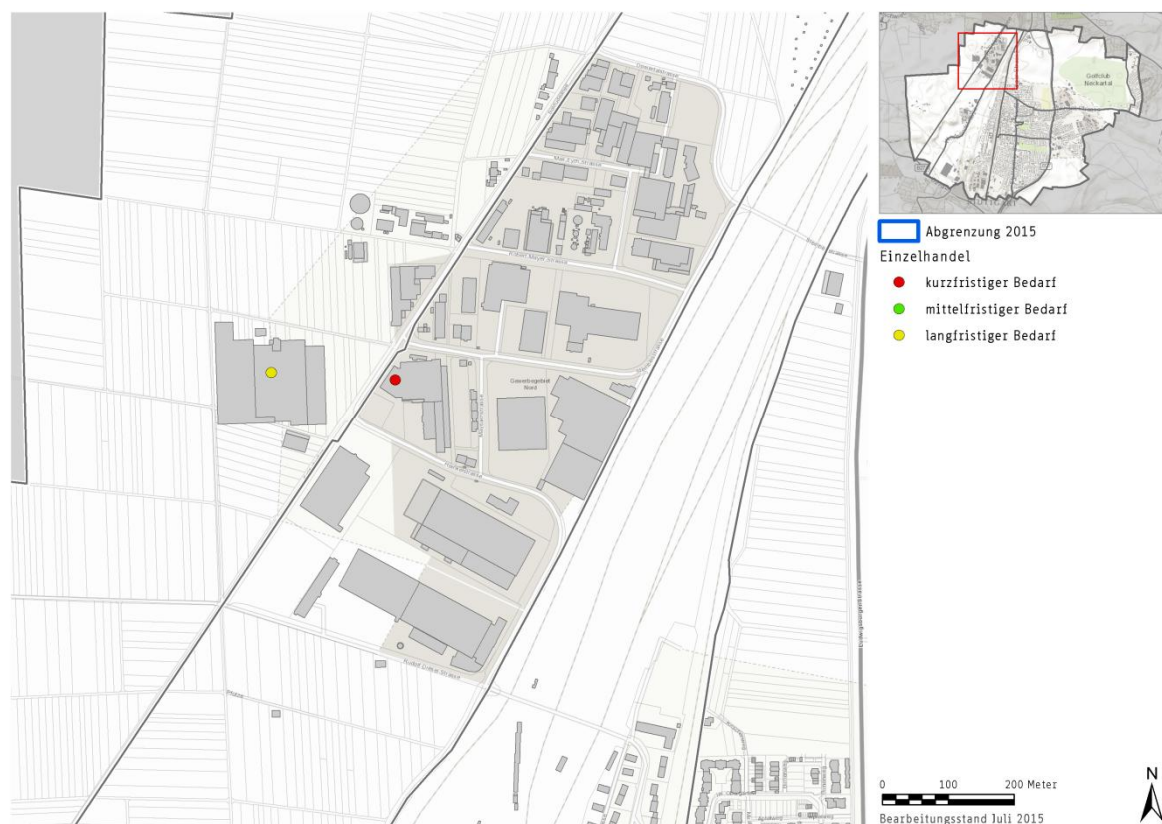
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Solitudeallee/ Heinkelstraße

Der Einzelhandelsstandort Solitudeallee/ Heinkelstraße liegt im äußersten nord-westlichen Stadtgebiet Kornwestheims, von der Kernstadt aus betrachtet hinter der Personen- und der Güterbahnstrecke der Bahn. Der Standort ist nahezu ausschließlich gewerblich geprägt und nicht integriert. Neben einem Getränkemarkt befindet sich an diesem Standort zudem eine leerstehende Filiale eines Lebensmitteldiscounters. Hier ist die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters im Gespräch.

Karte 9: Einzelhandelsangebot Solitudeallee/ Heinkelstraße

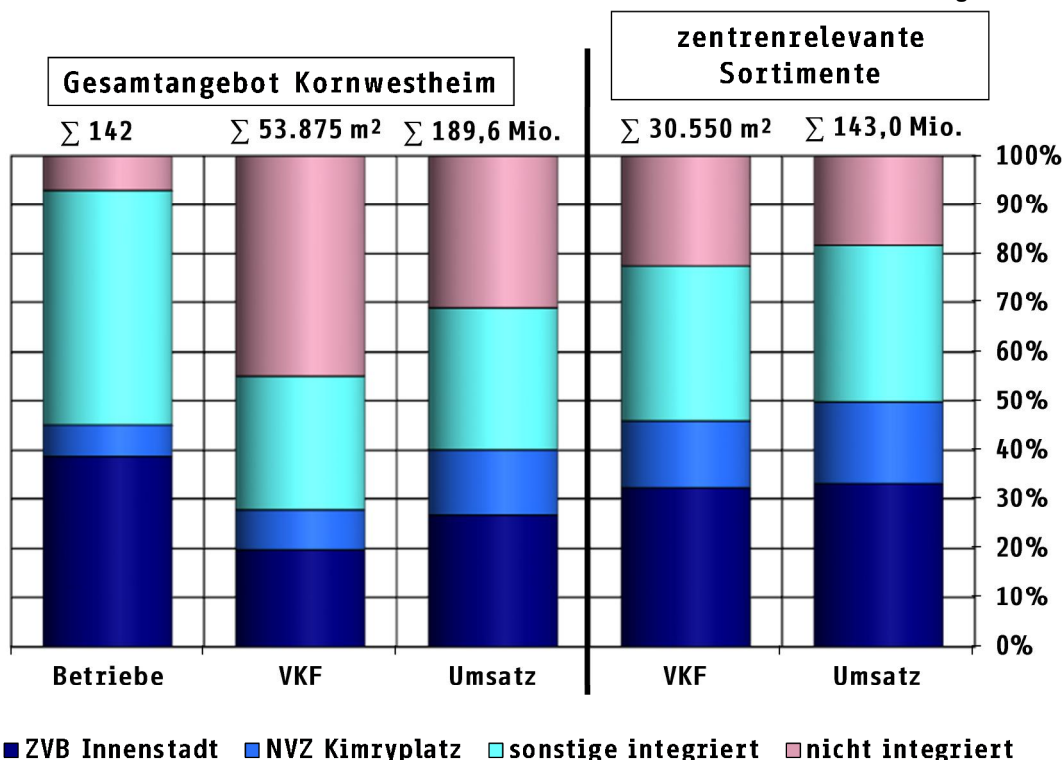


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

5.2 VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES NACH STANDORTLAGEN

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttyp der Betriebe aufgezeigt. Es wird differenziert nach Innenstadt, Nahversorgungszentrum Kimryplatz, sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 3: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Kornwestheim nach Lage



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2015; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 39% innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt. Mit rd. 48% befindet sich die Mehrzahl der Betriebe in sonstiger integrierter Lage.
- Wird jedoch die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfallen rd. 45% auf nicht integrierte Lagen und rd. 28% auf die sonstigen integrierten Lagen. Demgegenüber entfallen nur rd. 20% auf den zentralen Versorgungsbereich.
- Der Umsatzanteil der Betriebe in der Innenstadt liegt mit rd. 27% höher, derjenige der Betriebe an nicht integrierten Standorten mit rd. 32% niedriger als



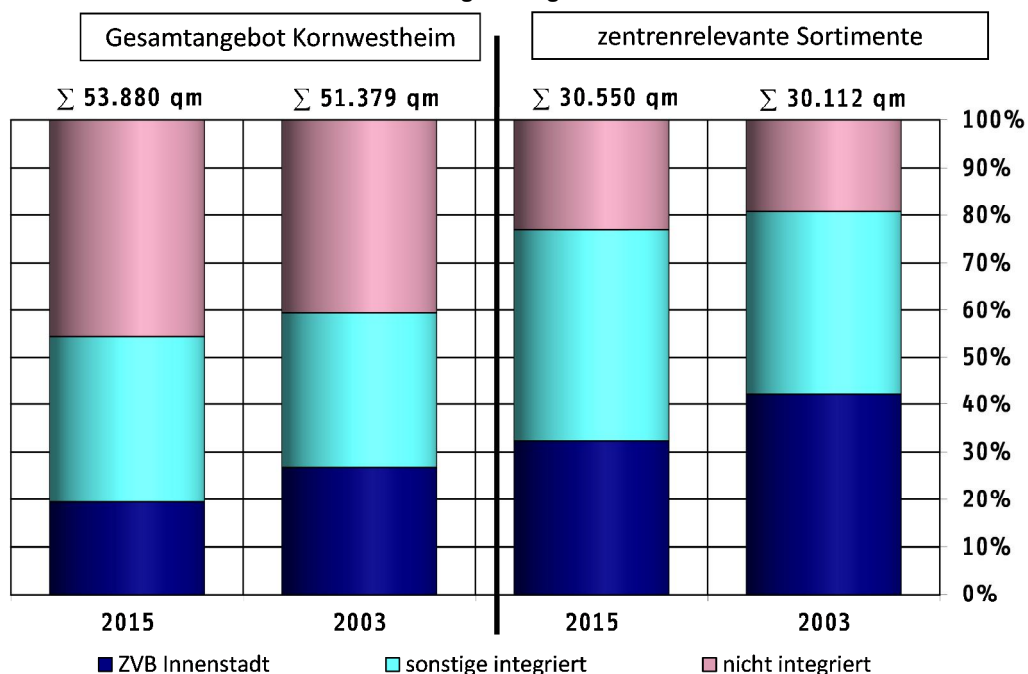
der Verkaufsflächenanteil. Dies zeigt, dass die Betriebe in der Innenstadt eine höhere Flächenleistung erreichen.

Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, so liegt der Großteil (gemessen an Verkaufsfläche und Umsatz) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie an sonstiger integrierter Lage. Die Betriebe an nicht integrierter Lage haben einen Anteil von rd. 22% der Verkaufsfläche und rd. 18% des Umsatzes.

In Abb. 4 ist die Entwicklung der Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lagen für die Zeitpunkte 2003 und 2015 dargestellt, wobei Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops bei den aktuellen Daten unberücksichtigt bleiben:

- Der Anteil der Innenstadt ist von rd. 27% auf rd. 19% zurückgegangen; bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente von rd. 42% auf rd. 32%.
- Die nicht integrierten Lagen haben in Bezug auf die Verkaufsfläche Anteile gewonnen: Der Anteil ist von rd. 41% auf rd. 46% gestiegen; bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist der Anteil von rd. 19% auf rd. 23% gestiegen.

Abb. 4: Verkaufsflächenanteile nach Lage: Vergleich 2003 und 2015



*) wg. Vergleichbarkeit nur Einzelhandel i.e.S. (ohne LM-Handwerk, Apotheken und Tankstellenshops)

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2015; eigene Einzelhändlerbefragung April 2003; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

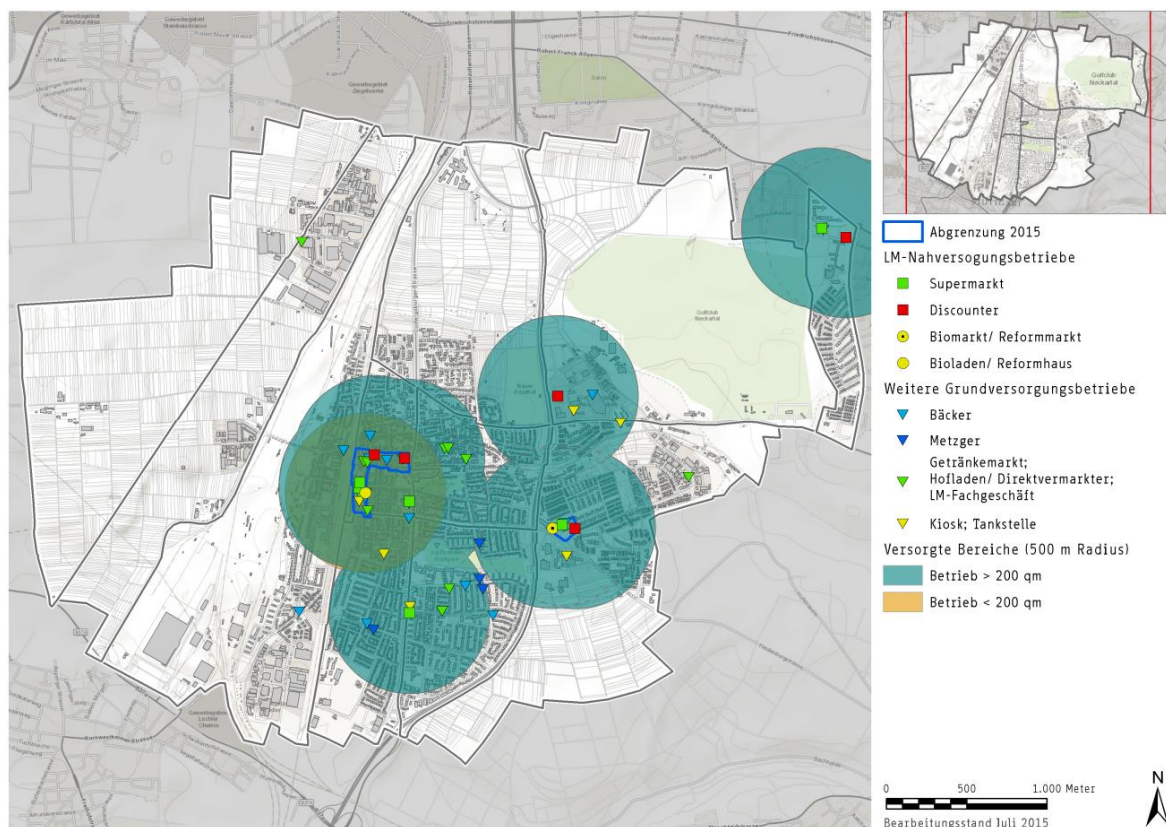
Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von rd. 93% nahezu eine rechnerische Vollversorgung für die Bevölkerung von Kornwestheim besteht (vgl. Kap. 3.2.2).

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Kornwestheim in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 10 die in der Gesamtstadt Kornwestheim ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Karte 10: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Kornwestheim



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigene Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Insgesamt können zwölf Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m² ³⁸ identifiziert werden. Ergänzend dazu ist ein weiterer Betrieb mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² vorhanden, der zusätzlich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leistet.

Um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² wurde ein gelber und um Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 m² wurde ein blauer Kreis mit einem Radius von je 500 Metern gezogen.

³⁸ In der Regel 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 für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Bewertung

Rein rechnerisch (vgl. Kap. 3.2.2) besteht im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kornwestheim bei einer Bindungsquote von 93% nahezu Vollversorgung.

Im Kernstadtgebiet ist ein dichtes Netz an Betrieben zur Lebensmittelnahversorgung zu finden. Nahezu der gesamte Siedlungsbereich der Kernstadt ist räumlich nahversorgt.

Im Stadtteil Pattonville befinden sich auf Kornwestheimer Gemarkung ein Supermarkt und ein Discounter. In der Nahversorgungskarte wird deutlich, dass diese auf Grund ihrer Randlage nur einen geringen Bevölkerungsanteil des Stadtteils räumlich nahversorgen. Auf Remsecker Gemarkung befindet sich im zentral gelegenen Nahversorgungszentrum Pattonville u.a. auch ein Lebensmitteldiscounter.

Insgesamt kann das räumliche Nahversorgungsangebot in Kornwestheim als sehr gut bezeichnet werden. Dies ist auch auf die kompakte Siedlungsstruktur der Stadt Kornwestheim zurückzuführen; abgelegene kleinere Stadtteile sind mit Ausnahme von Pattonville nicht vorhanden.

5.4 FAZIT

Die Innenstadt von Kornwestheim stellt nur rd. 20% an der Gesamtverkaufsfläche Kornwestheims, bei den zentrenrelevanten Sortimenten beläuft sich der Anteil nur auf rd. ein Drittel. Insbesondere das integriert gelegene Salamander-Areal mit dem Schwerpunkt auf zentrenrelevante Angebote ist ein starker Konkurrent für die Innenstadt.

Fast die Hälfte der Verkaufsfläche von Kornwestheim befindet sich an nicht integrierten Standorten. Hierbei handelt es sich jedoch zu großen Teilen um nicht zentrenrelevante Sortimente.



Die Nahversorgungssituation ist auf Grund der räumlichen Verteilung der entsprechenden Lebensmittelbetriebe als sehr gut zu bezeichnen.

6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht, auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kornwestheim auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern³⁹. Auch wenn der neue § 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 das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Kornwestheim insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kornwestheim zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

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

Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Kornwestheim

Die Stadt Kornwestheim stellt gemeinsam mit der benachbarten Kreisstadt Ludwigsburg das Mittelzentrum für den Mittelbereich Ludwigsburg/ Kornwestheim dar, der die Städte und Gemeinden im Süden und Osten des Landkreises Ludwigsburg umfasst⁴⁰.

Die ermittelten Kaufkraftabflüsse in Kornwestheim (Bindungsquote von 88%) sind u.a. auch auf die Lage im Umfeld der Landeshauptstadt Stuttgart und der Kreisstadt Ludwigsburg zurückzuführen.

³⁹ Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.

⁴⁰ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009



Ein Schwerpunkt sollte daher auf der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Kornwestheim als Teil des Mittelzentrums liegen.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt von Kornwestheim

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

Die funktionale Vielfalt, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen, ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken. Um das Angebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufrecht zu erhalten und zu stärken, sollte das Hauptaugenmerk der künftigen Ansiedlungspolitik auf dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich liegen.

Das Ziel der "Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt" erfordert, noch mehr als bisher, ein konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt.

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Kornwestheim bedeutet dies insbesondere, eine weitere Ausdehnung des zentralen Bereiches zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang kommt auch der Erhaltung und Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung eine besondere Bedeutung zu.

Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Stadt Kornwestheim

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

Die Stadt Kornwestheim weist insgesamt eine gute räumliche Nahversorgungssituation auf (vgl. Kap. 5.3), so dass der Schwerpunkt auf die Erhaltung der bestehenden Strukturen gelegt werden sollte. Mögliche Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben sollten jedoch ausschließlich an Standorten erfolgen, die zur Schließung der bestehenden kleineren Lücken in der räumlichen Nahversorgung beitragen können.

Das Nahversorgungszentrum Kimryplatz ist im Sinne einer Sicherung der Nahversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung zu erhalten.

Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen 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 einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen 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 Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Kornwestheim darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt und des Nahversorgungszentrums (sowie weiterer zukünftiger zentraler Versorgungsbereiche) hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

Grundlage für das Einzelhandelskonzept sind die in Kap.5 dargestellten Ziele, die mit einem solchen Konzept erreicht werden sollen.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN - PROGNOSE

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

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, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴¹.

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

⁴¹ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



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 Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 5 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab.

Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich: Es ist eher die Ausnahme, dass in einer stagnierenden Situation Verbesserungen in der Handelsstruktur erreicht werden können, da der Bestand kaum zu lenken ist⁴².

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden - wie 2003 - zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Bedarf angesehen werden können, sowie eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

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.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁴³.

7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 5). Diese ist seit 1997 überwiegend durch Zuwächse geprägt. Insgesamt sind leichte Schwankungen über den gesamten Betrachtungszeitraum festzustellen. Der Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Übergang von

⁴² 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.

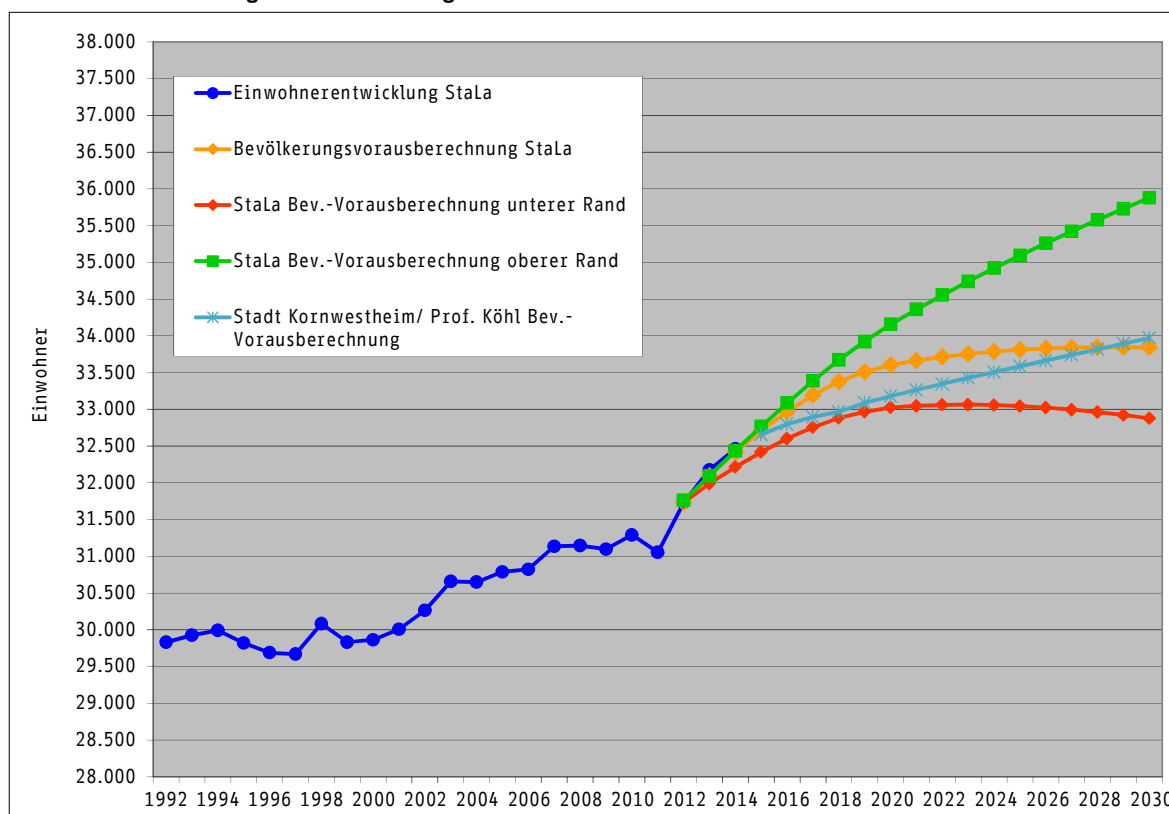
⁴³ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückzuführen.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Vorausberechnung der Stadt Kornwestheim, durchgeführt von Professor Köhl herangezogen.

In der folgenden Abbildung ist diese Entwicklung dargestellt. Danach ergibt sich eine weitere, Zunahme der Einwohner. Auch die Bevölkerungsvorausberechnungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert einen weiteren Anstieg der Bevölkerung, der teilweise den von der Stadt Kornwestheim angenommen Trend weit übersteigt.

Abb. 5: Einwohnerentwicklung in der Stadt Kornwestheim 1992 bis 2014 (tatsächliche Entwicklung) und 2030 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Stadt Kornwestheim/ Professor Köhl

Es zeigt sich, dass die tatsächliche Entwicklung bis 2015 weitgehend so verlief wie entsprechend der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes erwartet.

Um zu berücksichtigen, dass mit zunehmender zeitlicher Entfernung die Unsicherheiten von Prognosen zunehmen, wurde für das Jahr 2020 eine Schwankungsbreite von +/- 0,5% und für das Jahr 2025 eine Schwankungsbreite von +/- 1,0% unter-



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

Im Jahr 2020 ist in der Stadt Kornwestheim damit von 33.000 bis 33.350 Einwohnern und 2025 von 33.250 bis 33.925 Einwohnern und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem Bevölkerungszuwachs um rd. 1,8% in der unteren Variante bzw. rd. 3,7% in der oberen Variante auszugehen.

Diese Zuwächse sind durch entsprechende Wohnungsbaumaßnahmen zu ermöglichen; die Entwicklung von Wohngebieten in der Stadt dient insofern zunächst der Ermöglichung dieses Zuwachses. Erst wenn dieser Zuwachs und die voraussichtlich weiter zunehmende Wohnfläche je Einwohner erfüllt sind, kommt es durch neue Wohngebiete zu einem darüber hinaus möglichen Einwohnerzuwachs.

7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die andauernde Euro-/ Staatsschuldenkrise und deren Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter 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.

7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund bis 2025 von einer Stagnation (untere Variante) bis zu einem maximalen jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% (obere Variante) ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Internets (die nicht zu überschätzen ist) ist damit bereits berücksichtigt.

In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und er mithin an der konjunkturellen Entwicklung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann. Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die 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 Kornwestheim sind in Tab. 3 als Übersicht dargestellt.

Tab. 3: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	33.000	33.350
Einwohner 2025	33.250	33.925
Kaufkraftzuwachs 2014 - 2016 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2016 - 2025 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2014 - 2025 insgesamt	0,0%	5,6%
Kaufkraft/ Einw. (Kornwestheim) 2014	5.723 €	
Kaufkraft / Einw. (Kornwestheim) 2020	5.723 €	5.926 €
Kaufkraft / Einw. (Kornwestheim) 2025	5.723 €	6.045 €
Kaufkraftpotenzial Kornwestheim 2014 in Mio. €	185,8	
Kaufkraftpotenzial Kornwestheim 2020 in Mio. €	188,8	197,6
Änderung gegenüber 2014	1,7%	6,4%
Kaufkraftpotenzial Kornwestheim 2025 in Mio. €	190	205
Änderung gegenüber 2014	2%	10%

Quelle: Stadt Kornwestheim; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2014); eigene Berechnung

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 5).



7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴⁴. 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 wie schon 2003 zwei Prognoseszenarien berechnet. Ferner wurde ebenfalls wie 2003 zum Vergleich eine Status-quo-Prognose berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Kornwestheim aufzeigen soll.

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. 3.2.2) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

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

1. Die **Entwicklungsprognose** (2003 als Zielprognose bezeichnet) beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Kornwestheim in den Sortimentsbereichen gestärkt werden kann, in denen derzeit nur gering erscheinende Bindungsquoten erreicht werden. Dies be-

⁴⁴ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier bereits angemerkt.

deutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sollte jede Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Da die Bindungsquoten in allen Sortimentsbereichen derzeit unter dem Selbstversorgungswert von 100% liegen (vgl. Abb. 1, S. 16), wurde hier dementsprechend eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich wurde wie bereits 2003 angenommen, dass die Bindung von mindestens zwei Dritteln der örtlichen Kaufkraft gelingt, was einer Zielbindungsquote von 67% entspricht.
- Im langfristigen Bedarfsbereich hingegen wurde ebenfalls wie 2003 angenommen, dass ein Drittel der örtlichen Kaufkraft gebunden werden kann und somit für die Entwicklungsprognose eine Zielbindungsquote von 33% angenommen.

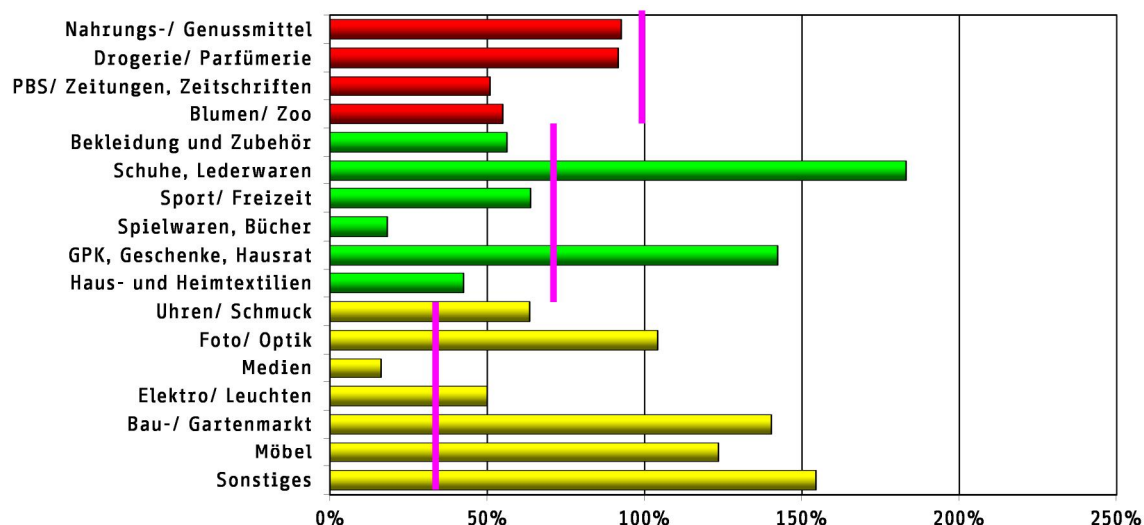
Es wurde angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2025 erreicht werden können; in den Sortimentsbereichen, in denen schon derzeit höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können.

Für die im Jahr 2025 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese insgesamt von derzeit rd. 88% auf dann rd. 110% gesteigert würde.

Abb. 6 zeigt die aktuell erreichten und die für das Jahr 2025 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.



Abb. 6: Bindungsquoten in der Stadt Kornwestheim nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2025 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose



Quelle: eigene Erhebung April 2015; IfH; EHI; BBE Köln (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2. Die **Wettbewerbsprognose** (2003 als Risikoprognose bezeichnet) 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 Internet als unterstellt, Änderungen in den Nachbargemeinden 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 werden⁴⁵. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Quote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der In-

⁴⁵ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren, ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

nenstadt sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

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

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt

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

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁴⁶. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in den meisten Sortimentsbereichen 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 zunächst unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Ver-

⁴⁶ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im April 2015, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

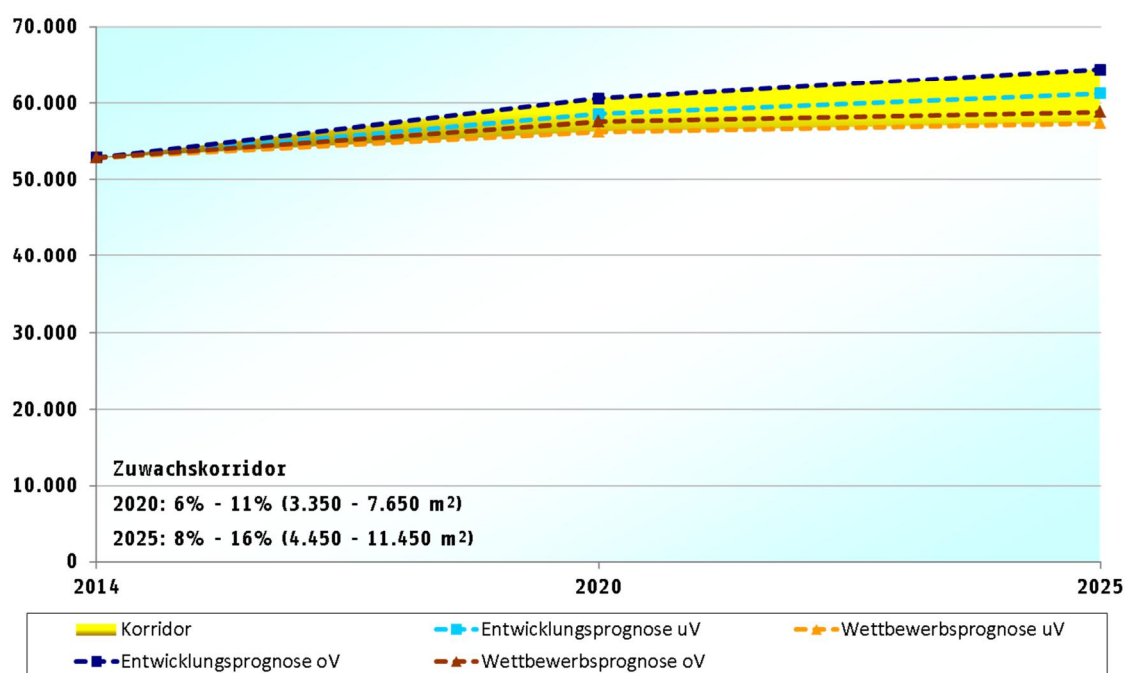


kaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in der Stadt Kornwestheim der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 7 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist ergänzend ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 7: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025 - Angaben in m² (Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose)



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

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2020 für die Stadt Kornwestheim ein Entwicklungsspielraum von rd. 5.600 bis 7.650 m² (**Entwicklungsprognose**; vgl. Tab. A - 7 im Anhang). Bis zum Jahr 2025 erhöht sich dieser Verkaufsflächenspielraum auf rd. 8.300 bis 11.450 m². Dies entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von gut

53.000 m² einer Steigerung um rd. 16 bis 22%. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies einen Zuwachs von rd. 830 bis 1.145 m².

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Kornwestheim liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Wird dies mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 3.200 bis 5.200 m² bis 2020 bzw. rd. 3.550 bis 6.550 m² bis 2025; vgl. Tab. A - 6 im Anhang), so zeigt sich, dass ein hoher Anteil des Entwicklungsspielraums auf die verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind.

Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Kornwestheim (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose um knapp die Hälfte auf rd. 4.450 bis 5.850 m² bis 2025, sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. A - 8 im Anhang)⁴⁷. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 8 bis 11% dar.

Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Kornwestheim von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt selbst liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Kornwestheim derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an den Ort gebunden werden kann.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend

⁴⁷ Käme es - entgegen den bisher getroffenen Annahmen - bei einem rechnerischen Rückgang des Verkaufsflächenpotenzials nicht nur zu einem Rückgang der Flächenleistung, sondern nur zur Hälfte zu einem solchen Rückgang, zur anderen Hälfte hingegen zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche, würde sich dieser Spielraum in der unteren Variante auf nur noch rd. 1.500 m² reduzieren.



der Entwicklungsprognose (eigentliche Prognose) von einem Entwicklungsspielraum von rd. 755 bis 1.050 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung auf nur noch rd. 405 bis 530 m², wenn es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

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

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

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

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz

Die voranstehend 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 Kornwestheim insgesamt ermittelten Entwicklungsspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der

Innenstadt sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap.6). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden (vgl. Kap.8.2).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

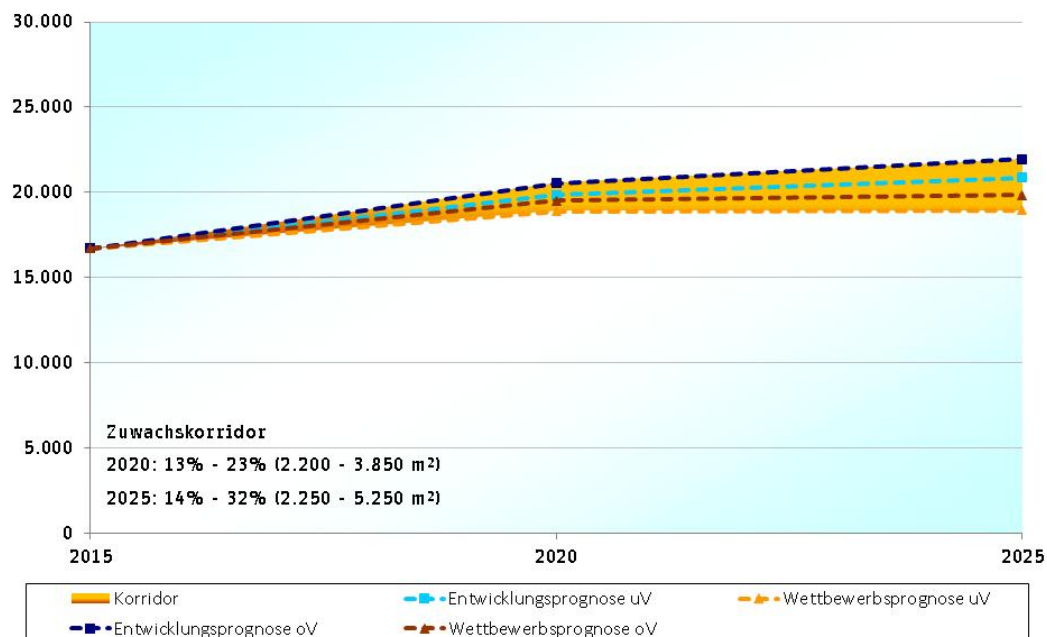
Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.200 (untere Variante Wettbewerbsprognose) bis rd. 3.850 m² (obere Variante Entwicklungsprognose). Dieser erhöht sich über den gesamten Prognosezeitraum auf rd. 2.250 (untere Variante Wettbewerbsprognose) bis rd. 5.250 m² (obere Variante Entwicklungsprognose), wovon rd. 1.900 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose) bis rd. 4.450 m² (obere Variante Entwicklungsprognose) auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie lässt sich bei einem maximalen Entwicklungsspielraum von rd. 350 m² ein zusätzlicher Drogeriemarkt nur schwer verwirklichen. Zu bedenken ist auch, dass dieses Sortiment fast immer ein Randsortiment von Lebensmittelbetrieben darstellt.

Bei der Bewertung dieser Ergebnisse sind zudem folgende Entwicklungen zu berücksichtigen: Ein Supermarkt auf dem Salamander-Areal befindet sich bereits in Bau und im Bereich Heinkelstraße/ Solitudeallee im Nordwesten des Stadtgebietes wird ein Lebensmitteldiscounter als Nachfolger eines leerstehenden Discounters in den Markt eintreten. Hinzu kommt die innerstädtische Verlagerung inkl. Vergrößerung des Müller Drogeriemarktes. Ein Großteil des prognostizierten quantitativen Entwicklungsspielraumes für Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie wird mit diesen Vorhaben bereits realisiert



Abb. 8: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente - Angaben in m²



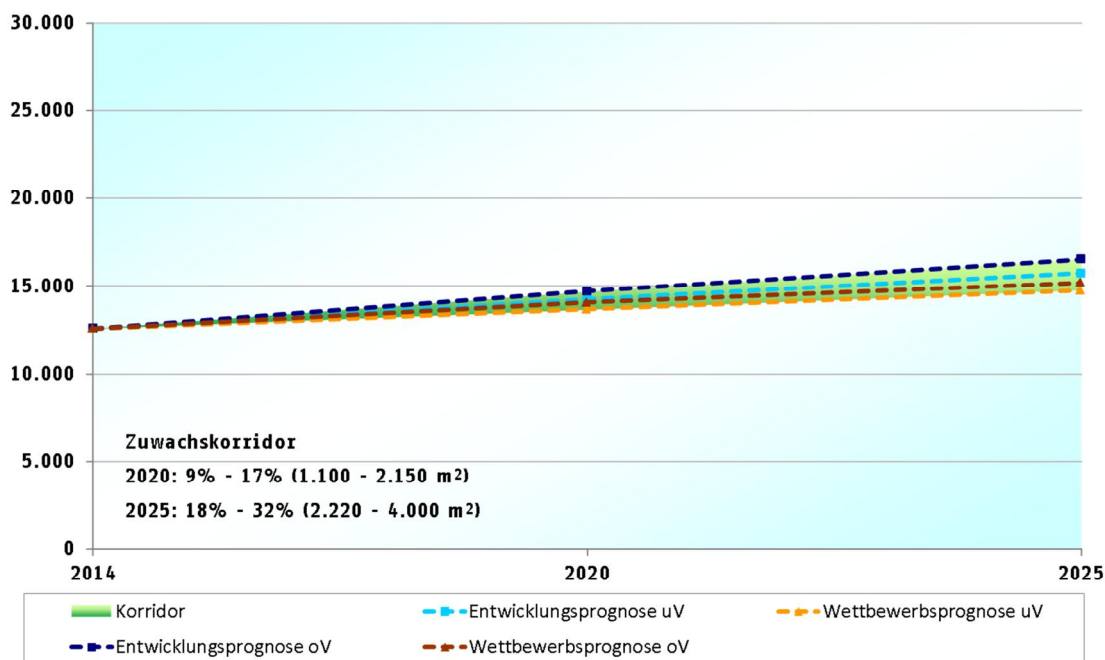
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 2.220 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose) bis 4.000 m² (obere Variante Entwicklungsprognose) bis zum Jahr 2025.

Wird dieser Flächenentwicklungsspielraum mit der derzeitigen Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich verglichen (10.625 m²; vgl. Tab. 2), so würde die ausschließliche Realisierung des gesamten entsprechenden Flächenpotenzials im zentralen Versorgungsbereich eine Erhöhung der dort vorhandenen Verkaufsfläche um bis zu rd. 38% bedeuten.

Abb. 9: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in m²



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

Nicht zentrenrelevante Sortimente

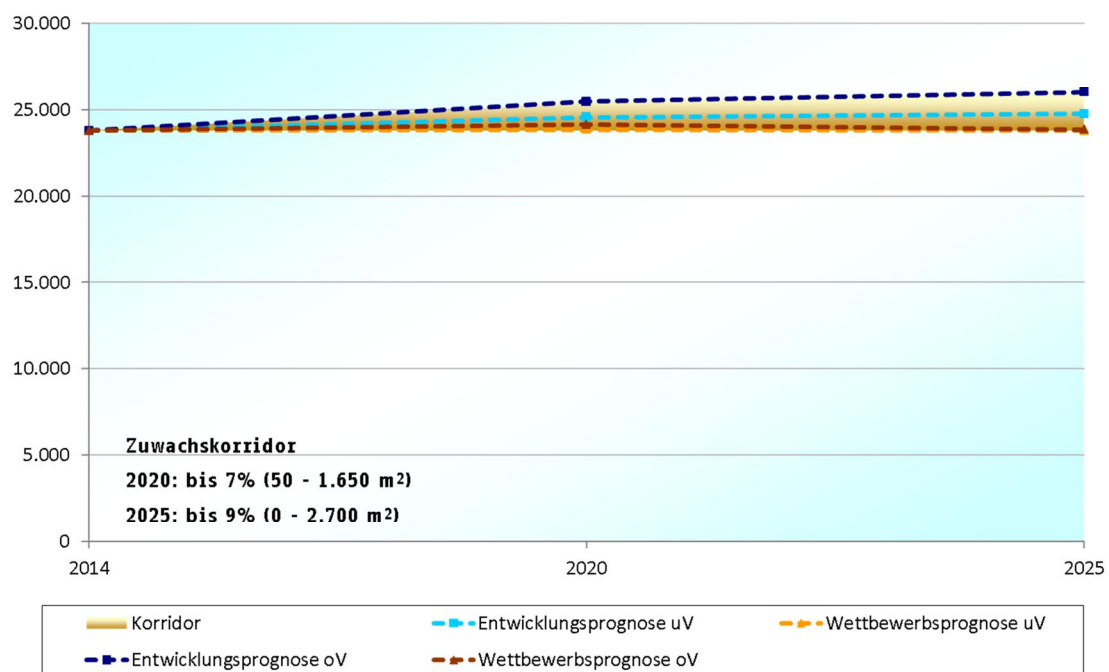
Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (vor allem Möbel und baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente) ist ein Verkaufsflächenpotenzial von maximal rd. 2.200 m² ⁴⁸ bis zum Jahr 2025 zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche einem Zuwachs von maximal rd. 9%.

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

⁴⁸ Bei Umsatzeinbrüchen entsprechend der Wettbewerbsprognose ist in einigen Sortimentsbereichen mit der Gefahr des Abschmelzens von Verkaufsflächen zurechnen, vgl. Tab. A - 7 im Anhang.



**Abb. 10: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Kornwestheim bis 2025
im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in m²**



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

Fazit des Prognoseergebnisses:

- Insgesamt liegt ein Verkaufsflächenspielraum bis zum Jahr 2025 von 4.450 (untere Variante Wettbewerbsprognose) bis 11.450 m² Verkaufsfläche (obere Variante Entwicklungsprognose) vor (jährlich rd. 400 bis 1.040 m²).
- Ein hoher Verkaufsflächenspielraum besteht insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Bekleidung und Möbel.
- Mit den anstehenden Projekten (Supermarkt, Lebensmittel-Discounter und Erweiterung und Verlagerung Drogeriemarkt) wird bereits ein Großteil dieses Entwicklungsspielraumes realisiert.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche möglich sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis 2025 ermittelten Verkaufsflächenpotenzials vermieden werden sollte.



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Diese wurde auf Grundlage der Bestandserfassung erstellt, wobei allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

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

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

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche gibt, ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

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

8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) sind die Kategorien "zentrenrelevante", "nahversorgungsrelevante" und "nicht zentrenrelevante" Sortimente bedeutsam.

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es ferner notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten⁴⁹, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁵⁰.

8.1.1 Kriterien

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

Sonstige zentrenrelevante sind Sortimente, die

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- sind zentrenrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;

⁴⁹ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

⁵⁰ Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.



- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund 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 Kornwestheim

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird somit *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Kornwestheim 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 Zentrum zuzuführen⁵¹.

Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Die Abb. 11 illustriert dabei die Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente⁵² nach Standorttypen in der Stadt Kornwestheim. Dabei zeigt sich, dass der Großteil der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt ist.

Bei dem Sortiment **Glas/ Porzellan/ Keramik** handelt es sich um ein klassisches "innerstädtisches Sortiment", das wesentlich zur Attraktivität einer Innenstadt/ eines Zentrums beiträgt. Zudem weist dieses Sortiment eine vergleichsweise hohe Flächenproduktivität auf und kann von den Kunden i.d.R. leicht mitgenommen werden ("Handtaschensortiment"). Trotz der momentanen räumlichen Verteilung (über 50% in nicht integrierten Lagen) wird empfohlen, dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen.

⁵¹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

⁵² Die Kategorisierung in üblicherweise zentrenrelevante und üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente wird vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus Gründen der Vergleichbarkeit unabhängig der landesspezifischen Sortimentsliste vorgenommen.

Das Sortiment **Gardinen und Zubehör** wird in Kornwestheim fast ausschließlich an nicht integrierten Standorten angeboten. Da es sich dabei jedoch um ein Innenstadt prägendes Sortiment handelt, welches häufig gemeinsam mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten angeboten wird, sollte es dennoch als zentrenrelevant eingestuft werden.

Die Zuordnung des Sortiments **Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen** ist rechnerisch unklar, allerdings ist dieses Sortiment als ein zentrenprägendes Sortiment, das häufig in Galerien angeboten wird, als zentrenrelevant einzustufen.

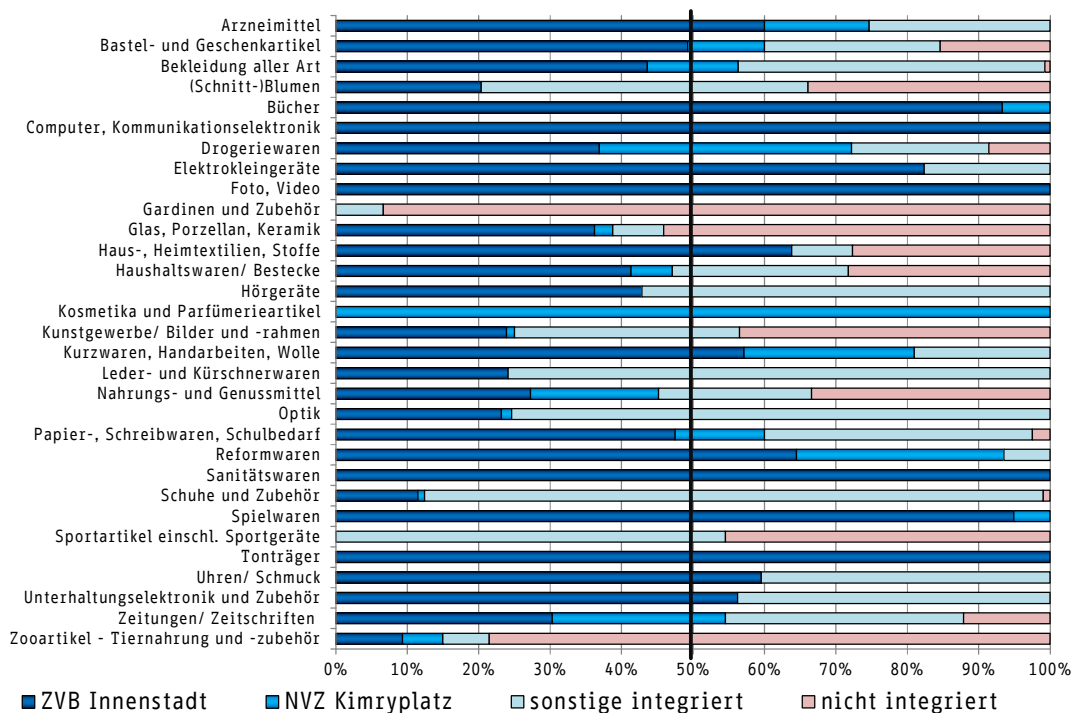
Auf Grund der branchenspezifischen Entwicklung werden in Sportgeschäften häufig Bekleidungsartikel angeboten, die eindeutig zentrenrelevant sind. Deshalb sind **Sportartikel einschließlich Sportgeräte** auch nach einer rechnerisch unklaren Zuordnung als zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **(Schnitt-) Blumen** wird trotz einer rechnerisch unklaren Zuordnung, als naheversorgungs- und damit auch als zentrenrelevant eingestuft, da es sich dabei um ein häufig in Wohnortnähe nachgefragtes Sortiment handelt.

Das Sortiment **Zooartikel** wurde aufgesplittet, so dass **Tiernahrung** den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet wurde da dieses häufig auch von Lebensmittelbetrieben als Randsortiment angeboten wird, während **Tiermöbel und Lebewesen** deutlich flächenintensiver sind und deshalb wegen ihrer Beschaffenheit und Transportfähigkeit als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.



Abb. 11: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



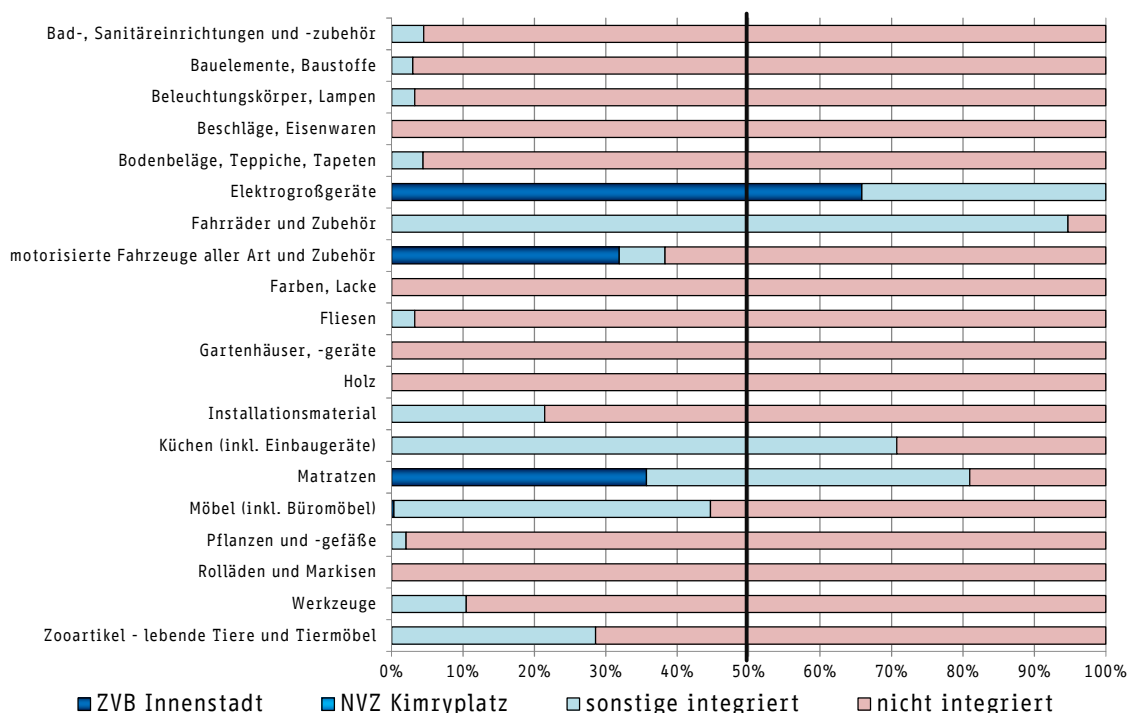
Quelle: eigene Erhebung April 2015

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der Stadt Kornwestheim überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Es gibt jedoch einige Sortimente, **motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör sowie Küchen (inkl. Einbaugeräte) und Matratzen**, die zu einem signifikanten Anteil in städtebaulich integrierter Lage oder sogar innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt vorzufinden sind und somit teilweise rein rechnerisch den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen wären. Auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. ihrer Transportfähigkeit, ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer geringen Flächenproduktivität sind diese Sortimente jedoch für eine Ansiedlung in zentralen Lagen weniger geeignet.

Abb. 12: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Erhebung April 2015

Das Sortiment **Elektrogroßgeräte** wird in Kornwestheim ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in sonstigen integrierten Lagen angeboten und sollte somit auch als zentrenrelevant eingestuft werden. Insbesondere auch, da dieses Sortiment häufig gemeinsam mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten wie Elektrokleingeräte und Computer, Kommunikationselektronik angeboten wird.

Fahrräder und Zubehör befinden sich in Kornwestheim fast ausschließlich in integrierter Lage, wenn auch auf geringer Verkaufsfläche und sind damit rein rechnerisch zentrenrelevant und sollten daher auch als solches eingestuft werden.

8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird ein Vorschlag für die Sortimentsliste für die Stadt Kornwestheim dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit stadtspezifisch.



Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderats Kornwestheim; allerdings ist eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag zu begründen.

Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch.

Tab. 4: Vorschlag für die "Kornwestheimer Sortimentsliste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken und Münzen • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Büromaschinen (ohne Computer) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine und (Kachel-) Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel- Tiermöbel und Lebewesen
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen und Zeitschriften • Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör	

Quelle: eigene Darstellung

8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Stadt Kornwestheim ergibt sich bis zum Jahr 2025 entsprechend der Entwicklungsprognose ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 8.300 m² bis zu rd. 11.450 m² (vgl. Kap.7.2). In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit durchaus Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Kornwestheim.

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

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² VKF) regelmäßig zulässig
- Nahversorgungszentrum Kimryplatz: nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig zulässig/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig
- Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:
 - o nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
 - o Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig
- Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente bis max. 3% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 350 m²)⁵³ m²

⁵³ Gemäß der Vorgaben des Regionalplans Region Stuttgart. Außerhalb der Region Stuttgart ist in Baden-Württemberg eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% bzw. 800 m² üblich.



Zentrenrelevante Sortimente (vgl.Tab. 4) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.

Das **Nahversorgungszentrum Kimryplatz** hat den Zweck die wohnortnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sicherzustellen. Daher wird die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit am Kimryplatz ermöglicht, wobei Lebensmittelbetriebe im Speziellen auch großflächig zulässig sind, falls bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert ist.

Die entsprechenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, des Nahversorgungszentrums Kimryplatz sowie der weiteren bedeutenden Einzelhandelsstandorte werden in Kap. 8.3 aufgezeigt.

Bei nahversorgungsrelevantem, nicht großflächigem Einzelhandel kann jedoch geprüft werden, ob eine Ansiedlung auch an **sonstigen integrierten Standorten** ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beiträgt. Außerdem muss bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert sein.

Die Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten ist im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt oder des Nahversorgungszentrums Kimryplatz bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung).

In **nicht integrierten Lagen** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in einer Größenordnung von maximal 3% der Verkaufsfläche - insgesamt maximal 350 m²m² - zulässig sein, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Kimryplatz sowie außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)

- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Kornwestheim leisten kann/ will dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Daher wird empfohlen auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 8.3.).

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Kornwestheim, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.



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) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

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

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen eines Einzelhandelskonzeptes entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich dieser Angebotstyp bereits in vielen Branchen etabliert hat. Jedoch sollten die zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment besteht (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Gemäß der Vorgaben des Regionalplans Region Stuttgart wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 3% der gesamten Verkaufsfläche angesetzt. Darüber hinaus ist die Festlegung einer absoluten Obergrenze zu empfehlen; für die Stadt Kornwestheim werden gemäß Vorgaben des Regionalplans 350 m² Verkaufsfläche angesetzt.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Dies bedeutet, dass zusätzlich angegeben werden sollte, welche Größe

die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal aufweisen darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, welches einem Einkaufszentrum gleich käme.

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

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

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt (Perspektive)

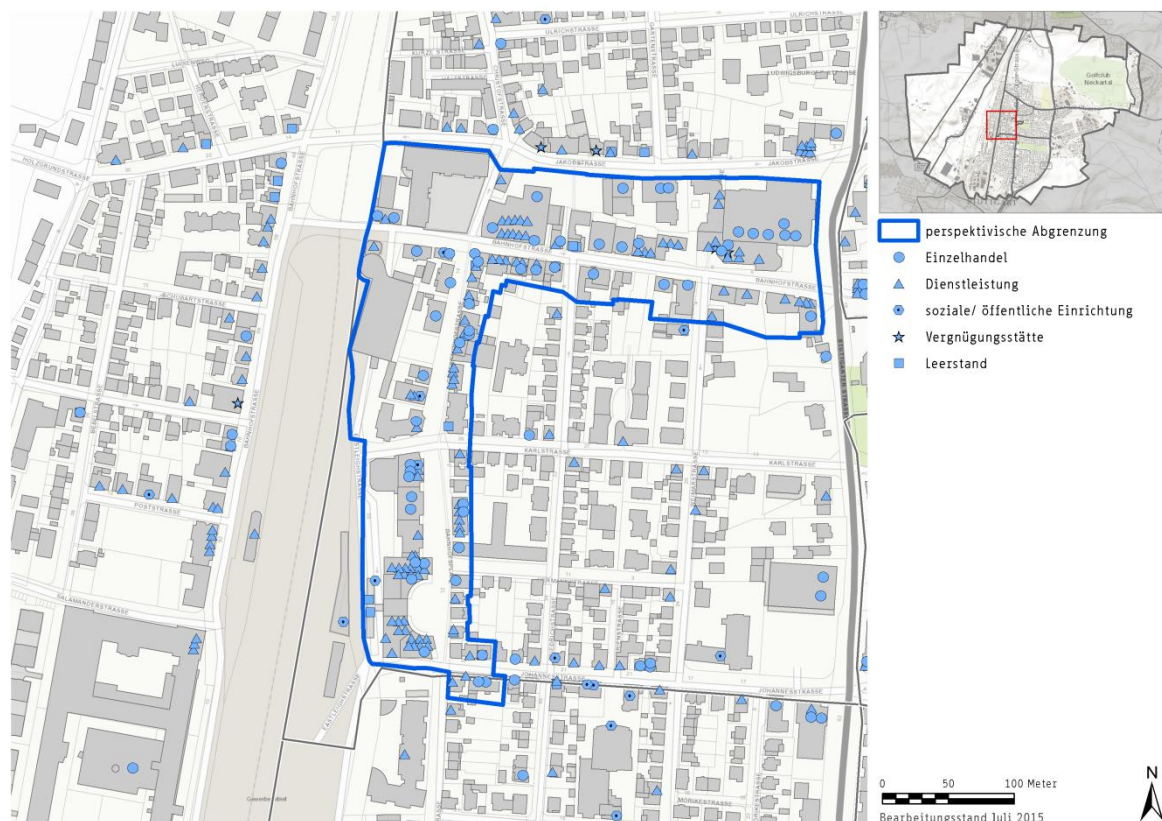
Die Attraktivität eines Zentrums ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang abhängig von einer bestimmten Nutzungsdichte, von Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre. Sie wird darüber hinaus auch durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen abhängig von der Ortsgröße: Mit abnehmender Ortsgröße nimmt die Bereitschaft ab, Distanzen zu überwinden.

Der zentrale Versorgungsbereich sollte im Hinblick auf eine kompakte, lebendige Innenstadt nicht weiter ausgedehnt werden. Vielmehr kommt es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt darauf an, städtebauliche und funktionale Dichte zu erzeugen, indem untergenutzte Flächen, Brachflächen bzw. mindergenutzte Objekte und Leerstände entwickelt werden.

Der gutachterliche Vorschlag zur perspektivischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Kornwestheim greift daher die Vorschläge zur Innenstadtabgrenzung aus dem Gutachten von 2003 wieder auf, ergänzt diese jedoch punktuell. Nur der südliche Bereich der Jakobstraße wird als Teil der Innenstadt abgegrenzt. Von der Johannesstraße wird nur ein kleiner Teilbereich im Westen als Bestandteil der perspektivischen Innenstadt übernommen.



Karte 11: Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Kornwestheim



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sanierung Güterbahnhofstraße

Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse und den zugrunde gelegten Zielen sollten im Mittelpunkt der künftigen räumlichen und städtebaulichen Entwicklung der Bereich der Güterbahnhofstraße stehen (vgl. Karte 12). Hier sollte die Sanierung fortgesetzt werden. Die Entwicklung des Scharnierstandortes zwischen diesen beiden Bereichen ist ebenfalls von großer Bedeutung und derzeit bereits in Bau.

Verbindungen schaffen

An einigen Stellen sind Trennwirkungen vorhanden bzw. sind Verbindungen nicht attraktiv ausgestaltet. Beispielsweise sollte der Übergang vom Bahnhofplatz zur Güterbahnhofstraße im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auf der Güterbahnhofstraße attraktiver gestaltet werden.

Magnetwirkung Salamander-Areal für Innenstadt nutzen

Die gravierendste Trennwirkung entfalten jedoch die Bahngleise westlich der Innenstadt. Derzeit profitiert die Innenstadt von der Ausstrahlungskraft des Salamander-Areal südwestlich der Innenstadt kaum. Hier sind perspektivisch Lösungen zu prüfen und umzusetzen, die eine engere Verbindung dieser beiden Bereiche ermöglichen.

- Eine Ausschilderung der Innenstadt für Passanten innerhalb bzw. am Rand des Salamander-Areals sollte - qualitativ möglichst hochwertig - umgesetzt werden.
- Von wesentlicher Bedeutung ist jedoch eine gestalterische Hinführung zur Innenstadt, d.h. eine entsprechende Gestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße zwischen Salamander-Areal und Unterführung (u.a. Pflasterung, Möblierung, Zebrastreifen).
- Maßnahmen zur Attraktivierung der Bahnhausunterführung als unmittelbare Verbindung zwischen Salamander-Areal und Innenstadt (Zugangssituation, Gestaltung, Beleuchtung, Durchgangsbreite und -höhe, Barrierefreiheit) sollten angestrebt werden. Wünschenswert wäre eine moderne, helle Unterführung, die problemlos für Fußgänger (auch mit Kinderwagen), Fahrradfahrer, Rollstuhlfahrer passierbar ist.

Innenentwicklung unterstützen

Weitere Maßnahmen beziehen sich auf die Objektstrukturen innerhalb der Innenstadt. Oftmals ergeben sich - wie viele Beispiele auch in anderen Städten gezeigt haben - durch gegenwärtig noch nicht absehbare Entwicklungen Chancen für die Umgestaltung bzw. Umnutzung innerhalb des Bestandes in einem zentralen Versorgungsbereich:

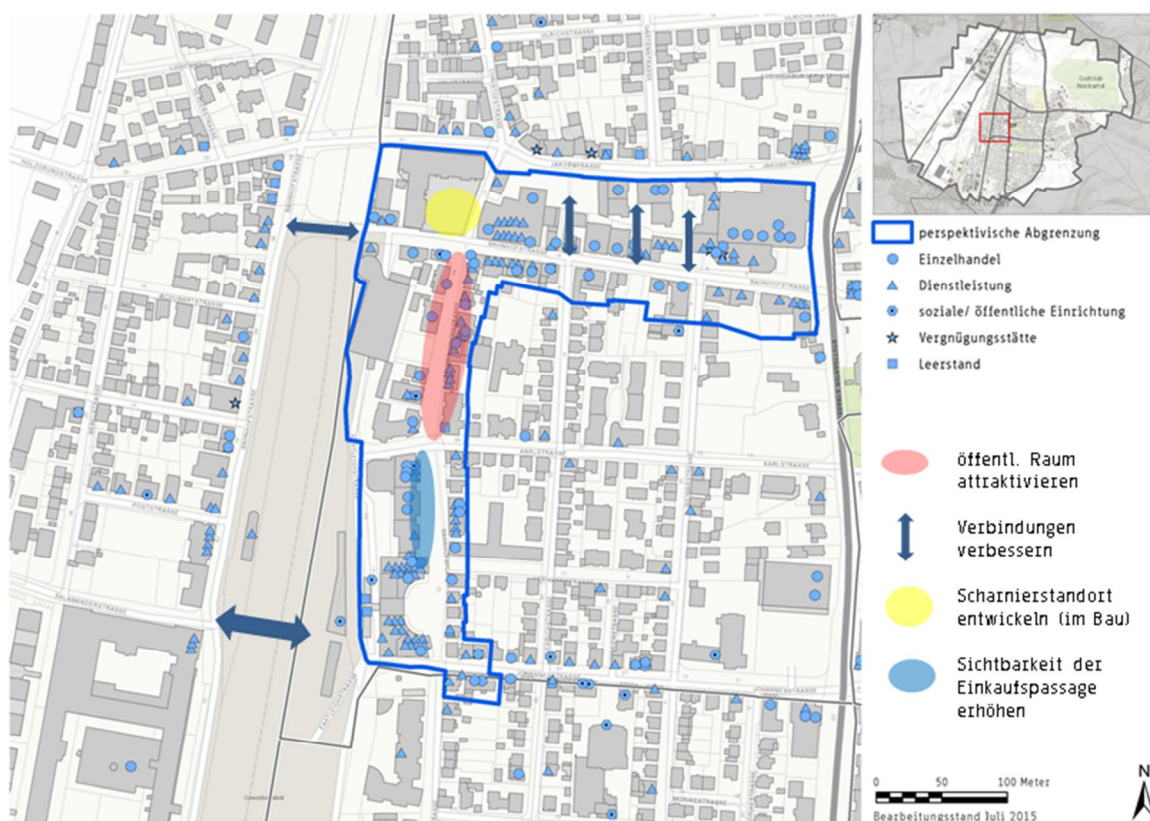
- Bestehende Leerstände sollten bei der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden. Möglicherweise ergibt sich durch die Zusammenführung mit benachbarten Geschäften oder die Sanierung bzw. den Umbau bestehender Ladeneinheiten die Möglichkeit der Realisierung moderner wirtschaftlich stabilerer Geschäftseinheiten.
- Durch Zusammenlegung von Geschäftsflächen, z.T. auch über mehrere Gebäude, können auch in bestehenden Strukturen größere zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen werden. Erfahrungsgemäß weisen durch Zusammenlegung ent-



standene Geschäfte oftmals einen individuellen Charakter auf, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen.

Hier kann die Wirtschaftsförderung u.a. durch Gespräche mit den Eigentümern und potenziellen Mietern vermittelnd tätig werden. Es ist unerlässlich, "kontinuierlich am Ball zu bleiben" und im engen Kontakt zu Ladenbetreibern und Immobilienbesitzern zu stehen. So können Entwicklungen frühzeitig aufgegriffen und gegebenenfalls auf diese reagiert werden. Allerdings sind die Einflussmöglichkeiten seitens der Stadt begrenzt, sofern es sich um private Immobilien handelt.

Karte 12: Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Kornwestheim



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

8.3.2 Nahversorgungszentrum Kimryplatz (Perspektive)

Auf Grund der Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet wird der Einzelhandelsstandort Kimryplatz als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kimryplatz abgegrenzt (vgl. Karte 13). Dieses Nahversorgungszentrum dient, anders als das Hauptzentrum Innenstadt, der Wohnbevölkerung im räumlichen Umfeld als Versorgungsstandort insbesondere für Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Die perspektivische Abgrenzung umfasst das gesamte Areal inklusive der Parkplätze.

Vor dem Hintergrund der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse und den zugrunde gelegten Zielen sollte im Mittelpunkt der künftigen räumlichen und städtebaulichen Entwicklung die Attraktivierung des Nahversorgungszentrums für Fußgänger stehen. Hierbei ist auf die fußläufigen Verbindungen innerhalb des Nahversorgungszentrums und auf die Verbindungen zu den umgebenden Straßen, insbesondere an und über die Theodor-Heuß-Straße, zu achten (vgl. hierzu ebenfalls Karte 13).

Karte 13: Perspektivische Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kimryplatz und Handlungsempfehlungen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung April 2015, Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim und Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors and GIS User Community



8.3.3 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung sowie mit steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals einwohnerarme Siedlungsbereiche.

In der Stadt Kornwestheim wird eine Bindungsquote von 93% im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht, so dass rein rechnerisch nahezu eine Vollversorgung in diesem Bereich gegeben ist. Wie bereits dargestellt (vgl. Kap. 5.3), wird auch bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelbetriebe ein Großteil der Einwohner der Stadt nahversorgt.

Dies ist insbesondere der relativ kompakten Siedlungsstruktur Kornwestheims zu verdanken. Der einzige räumlich "abseits" gelegene, auf Konversionsflächen entwickelte Stadtteil Pattonville verfügt wie ebenfalls bereits dargestellt (vgl. Kap. 5.1 und 5.3) über Nahversorgungsangebote, die u.a. auf dem Gebiet der Nachbarstadt Remseck liegen.

Für die Stadt Kornwestheim sollte daher die bestehende, nahezu flächendeckende fußläufige (Lebensmittel-) Nahversorgung erhalten werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die Verfolgung bzw. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes gemäß der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2).

Künftige Lebensmittelbetriebe sollten daher nur an integrierten Standorten angesiedelt werden, sofern dort eine räumliche Nahversorgungslücke besteht. Außerdem sollte ein solcher Betrieb standortgerecht dimensioniert sein, um bestehende Nahversorgungsstandorte nicht zu gefährden.

Entsprechend der Prognose ist die Ansiedlung von ein bis zwei Lebensmittelmärkten bis 2025 möglich.

8.3.4 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe 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.

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

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

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4.2.2)
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap.8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7)

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

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauli-



ches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

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

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

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentliste

Die in Kap. 8.1 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

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

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Kornwestheim, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

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

8.4.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Kimryplatz unterbreitet, dieser entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.⁵⁴

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

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen.

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

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Kimryplatz sowie 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:

⁵⁴ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



- 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, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (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 Randsortimente⁵⁵ bis 10% der Fläche 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 Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁵⁶. 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.

⁵⁵ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁵⁶ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

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

In Kornwestheim erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/ oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt oder des Nahversorgungszentrums Kimryplatz beeinträchtigen.

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 Stadtteile (§ 34 BauGB).

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Kornwestheim durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden 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 Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise



durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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

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

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 Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Kornwestheim) 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.

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

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

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in ge-



wachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt 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 Innenstadt/ 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 der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte 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 wesentlichem 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 Gemeinde.

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

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

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

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).

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

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

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



Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁵⁷.

⁵⁷ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Kornwestheim: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
bis 50 m ²	50	35%	1.450	3%
51 bis 100 m ²	34	24%	2.200	4%
101 bis 200 m ²	19	13%	2.675	5%
201 bis 400 m ²	11	8%	3.050	6%
401 bis 800 m ²	15	11%	8.650	16%
801 bis 2.000 m ²	7	5%	8.450	16%
> 2.000 m ²	6	4%	27.400	51%
Gesamt	142	100%	53.875	100%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung April 2015



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

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	64,2	69,4	93%
Lebensmittelhandwerk	7,6	10,0	76%
Drogerie/ Parfümerie	8,5	9,3	92%
Apotheke	20,9	20,7	101%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1,5	3,0	51%
Blumen/ Zoo	2,1	3,9	55%
kurzfristiger Bedarf	104,9	116,3	90%
Bekleidung und Zubehör	11,8	21,0	56%
Schuhe/ Lederwaren	9,4	5,2	183%
Sport/ Freizeit	2,4	3,8	64%
Spielwaren/ Babyausstattung; Bücher	1,5	8,0	18%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	3,6	2,5	142%
Haus-/ Heimtextilien	1,1	2,7	42%
mittelfristiger Bedarf	29,8	43,1	69%
Uhren/ Schmuck	1,8	2,8	63%
Foto/ Optik	3,3	3,2	104%
Medien	2,1	12,7	16%
Elektro/ Leuchten	3,0	5,9	50%
Bau-/ Gartenmarkt; Teppiche/ Bodenbeläge	20,5	14,6	140%
Möbel	13,4	10,9	123%
Sonstiges	11,0	7,1	154%
langfristiger Bedarf	54,9	57,1	96%
Summe	189,6	216,5	88%

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2015; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft	unechte BQ in %
Nahrungs-/ Genussmittel	17,1	69,4	25%
Lebensmittelhandwerk	1,7	10,0	17%
Drogerie/ Parfümerie	2,4	9,3	25%
Apotheke	11,9	20,7	58%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0,5	3,0	18%
Blumen/ Zoo	0,2	3,9	6%
kurzfristiger Bedarf	33,9	116,3	29%
Bekleidung und Zubehör	4,9	21,0	23%
Schuhe/ Lederwaren	1,1	5,2	21%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	1,4	11,8	12%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1,2	2,5	48%
Haus-/ Heimtextilien	0,4	2,7	17%
mittelfristiger Bedarf	9,0	43,1	21%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	2,3	5,9	38%
Medien; Elektro/ Leuchten	2,3	18,6	12%
Bau-/ Gartenmarkt; Teppiche/ Bodenbeläge	0,0	14,6	0%
Möbel; Sonstiges	3,1	18,0	17%
langfristiger Bedarf	7,7	57,1	13%
Summe	50,6	216,5	23%

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

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2015; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014);
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 4: Einzelhandelsangebot in der Stadt Kornwestheim nach Lage:
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet**

Sortimente	ZVB IS	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	3.700	5100	4550	13.350
Lebensmittelhandwerk	150	350	***	***
Drogerie/ Parfümerie	700	1050	***	***
Apotheke	225	150	-	375
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	150	200	***	375
Blumen/ Zoo	100	350	625	1.075
kurzfristiger Bedarf				17.600
Bekleidung und Zubehör	2.150	2700	***	***
Schuhe/ Lederwaren	325	2125	***	***
Sport/ Freizeit	-	625	***	***
Spielwaren	425	***	-	***
Bücher	***	-	-	***
GPK/ Geschenke/ Hausrat	750	425	775	1.950
Haus-/ Heimtextilien	300	***	***	625
mittelfristiger Bedarf				11.250
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	425	450	***	***
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	300	***	-	***
Elektro/ Leuchten; Teppiche/ Bodenbeläge; baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	***	375	12500	***
Möbel/ Antiquitäten	***	***	***	8.750
Sonstiges	500	775	675	1.950
langfristiger Bedarf				25.075
Summe	10.625	19.100	24.175	53.925

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

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung April 2015

Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		80,8	84,5	81	88
Drogerie/ Parfümerie		9,6	10,0	10	10
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		3,1	3,2	3	3
Blumen/ Zoo		3,9	4,1	4	4
kurzfristiger Bedarf		97,3	101,8	98	106
Bekleidung und Zubehör		21,6	22,6	22	23
Schuhe/ Lederwaren		5,2	5,4	5	6
Sport/ Freizeit		3,9	4,1	4	4
Spielwaren/ Babyausstattung		4,6	4,8	5	5
Bücher		3,7	3,8	4	4
GPK/ Geschenke/ Hausrat		2,5	2,6	3	3
Haus-/ Heimtextilien		2,7	2,8	3	3
mittelfristiger Bedarf		44,1	46,1	44	48
Uhren/ Schmuck		2,9	3,0	3	3
Foto/ Optik und Zubehör		3,3	3,4	3	4
Medien		12,8	13,3	13	14
Elektro/ Leuchten		6,0	6,3	6	7
Teppiche/ Bodenbeläge		1,2	1,3	1	1
baumarkt-/ gartenmarktspez. Sort.		13,6	14,2	14	15
Möbel/ Antiquitäten		11,5	12,0	12	12
Sonstiges		7,2	7,6	7	8
langfristiger Bedarf		58,4	61,1	59	63
Summe		199,7	209,0	201	217

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2014); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		2.200	2.750	2.300	3.100
Drogerie/ Parfümerie		50	100	50	150
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	0	50
Blumen/ Zoo		0	50	0	50
kurzfristiger Bedarf		2.250	2.900	2.350	3.350
Bekleidung und Zubehör		150	300	150	450
Schuhe/ Lederwaren		0	100	50	150
Sport/ Freizeit		50	50	50	100
Spielwaren/ Babyausstattung		0	50	0	50
Bücher		0	0	0	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	50	0	100
Haus-/ Heimtextilien		0	50	0	50
mittelfristiger Bedarf		200	600	250	900
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	50	0	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		0	0	0	50
Elektro/ Leuchten		0	50	50	100
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	0
baumarkt-/ gartenmarktspez. Sort.		200	650	300	900
Möbel/ Antiquitäten		500	850	550	1050
Sonstiges		50	100	50	150
langfristiger Bedarf		750	1.700	950	2.300
Summe		3.200	5.200	3.550	6.550

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

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Entwicklungsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		2.800	3.400	3.550	4.450
Drogerie/ Parfümerie		150	200	250	350
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		200	200	350	400
Blumen/ Zoo		0	50	0	50
kurzfristiger Bedarf		3.150	3.850	4.150	5.250
Bekleidung und Zubehör		600	800	1.100	1.400
Schuhe/ Lederwaren		0	100	50	150
Sport/ Freizeit		50	100	50	100
Spielwaren/ Babyausstattung		400	400	750	800
Bücher		250	250	500	550
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	50	0	100
Haus-/ Heimtextilien		200	200	350	400
mittelfristiger Bedarf		1.500	1.900	2.800	3.500
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	50	0	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		200	200	400	450
Elektro/ Leuchten		0	50	50	100
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	0
baumarkt-/ gartenmarktspez. Sort.		200	650	300	900
Möbel/ Antiquitäten		500	850	550	1.050
Sonstiges		50	100	50	150
langfristiger Bedarf		950	1.900	1.350	2.700
Summe		5.600	7.650	8.300	11.450

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

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Verkaufsflächenbedarf bis 2025 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		2.000	2.550	1.900	2.650
Drogerie/ Parfümerie		50	100	50	150
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		150	150	300	350
Blumen/ Zoo		---	0	---	---
kurzfristiger Bedarf		2.200	2.800	2.250	3.150
Bekleidung und Zubehör		300	500	500	800
Schuhe/ Lederwaren		---	0	---	---
Sport/ Freizeit		0	50	0	50
Spielwaren/ Babyausstattung		300	350	650	700
Bücher		200	250	450	450
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		150	150	250	300
mittelfristiger Bedarf		950	1.300	1.850	2.300
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	---	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		150	200	350	350
Elektro/ Leuchten		---	0	---	---
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	---	0
baumarkt-/ gartenmarktspez. Sort.		---	0	---	---
Möbel/ Antiquitäten		50	350	----	50
Sonstiges		---	0	---	---
langfristiger Bedarf		200	550	350	400
Summe		3.350	4.650	4.450	5.850

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen