



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Künzelsau

Berichtsentwurf



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

**Lörrach, 04.07.2019**

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....	3
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung.....	3
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung .....	6
2.1.3 Online-Handel.....	8
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES .....	11
2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich.....	11
2.2.2 Sortimentsliste.....	12
2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene .....	13
2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels.....	17
2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN .....	19
2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN.....	20
<b>3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE</b>	<b>22</b>
3.1 METHODISCHES VORGEHEN.....	22
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT KÜNZELSAU .....	24
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN .....	25
3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL.....	29
3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung.....	29
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung .....	32
3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT.....	33
3.6 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION.....	37
<b>4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT</b>	<b>38</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME.....	38
4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT KÜNZELSAU.....	40
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt .....	40
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	43
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt .....	46
<b>5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES</b>	<b>55</b>
5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN NICHT INTEGRIERTER LAGE .....	55
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....	56
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	57
<b>6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES</b>	<b>60</b>
<b>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES</b>	<b>64</b>



<b>7.1 METHODISCHES VORGEHEN</b> .....	<b>64</b>
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	65
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	68
<b>7.2 PROGNOSEERGNISSE</b> .....	<b>71</b>
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt .....	71
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes .....	76
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis .....	81
<b>8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b>	<b>83</b>
<b>8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE</b> .....	<b>84</b>
8.1.1 Kriterien.....	84
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Künzelsau .....	85
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	89
<b>8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG</b> .....	<b>91</b>
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	92
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	94
<b>8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b> .....	<b>96</b>
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive).....	96
8.3.2 Vorschläge zur Nahversorgung.....	104
8.3.3 Gewerbegebiete .....	104
<b>8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG</b> .....	<b>105</b>
8.4.1 Öffentliche Information .....	105
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste.....	106
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig.....	107
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen .....	109
<b>8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</b> .....	<b>111</b>
<b>GLOSSAR</b> .....	<b>113</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>117</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2018 zu 2003 (ohne Tankstellen) .....	24
Tab. 2:	Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Künzelsau: Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent.....	28
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt .....	44
Tab. 4:	Prognoserahmen .....	68
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	73
Tab. 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	75
Tab. 7:	Vorschlag für die künftige "Künzelsauer Sortimentsliste".....	90
Tab. 8:	Rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb .....	93
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Künzelsau: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet).....	117
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet) .....	117
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" .....	118
Tab. A - 4:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Künzelsau nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	119
Tab. A - 5:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. €.....	120
Tab. A - 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	121
Tab. A - 7:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot.....	122
Tab. A - 8:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Parkplätze .....	122
Tab. A - 9:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Leerstände.....	122
Tab. A - 10:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität.....	122
Tab. A - 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Kundenverhalten, -verhältnis, -service .....	123
Tab. A - 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht -Zusammenarbeit EH-EH/ Stadt-EH .....	123
Tab. A - 13:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Entwicklung Quartier An der Stadtmauer .....	123
Tab. A - 14:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Erreichbarkeit.....	123
Tab. A - 15:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Sonstiges .....	123



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt .....	9
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten .....	9
Abb. 3:	Beteiligung Händlerbefragung 2018.....	23
Abb. 4:	Bindungsquoten 2018 .....	26
Abb. 5:	Umsatzherkunft 2018 .....	29
Abb. 6:	Verbleibquote 2018.....	30
Abb. 7:	Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen .....	31
Abb. 8:	Änderungsabsichten (Auskunft 41 Betriebe/ 44%) .....	32
Abb. 9:	Internetauftritt (Auskunft 41 Händler/ 44%) .....	33
Abb. 10:	Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2018 .....	34
Abb. 11:	mangelnde Anbindung großer Supermarkt (Standort Kaufland) .....	42
Abb. 12:	"unechte Bindungsquoten" ZVB Innenstadt 2018 .....	45
Abb. 13:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2018.56	
Abb. 14:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Künzelsau 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2035 (Bevölkerungsvorausberechnung) .....	66
Abb. 15:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor bis 2030 - Gesamtpotenzial in m <sup>2</sup> .72	
Abb. 16:	Verkaufsflächenspielraum nahversorgungsrelevante Sortimente in m <sup>2</sup> ...77	
Abb. 17:	Verkaufsflächenspielraum Nahrungs-/ Genussmittel in m <sup>2</sup> .....79	
Abb. 18:	Verkaufsflächenspielraum sonstige zentrenrelevante Sortimente in m <sup>2</sup> .80	
Abb. 19:	Verkaufsflächenspielraum nicht zentrenrelevante Sortimente in m <sup>2</sup> .....	81
Abb. 20:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	86
Abb. 21:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	88
Abb. 22:	Skizze Siegerentwurf Planungswettbewerb - Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Konsul-Uebele-Straße (Blick vom Rathaus ins neue Quartier) .....	98
Abb. 23:	Beispiel Art Dorf Ötlingen .....	103



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Innenstadt ..	41
Karte 2:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	43
Karte 3:	Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	47
Karte 4:	Stärken Innenstadt - Potenzialflächen .....	50
Karte 5:	Wettbewerbsergebnis neuer Stadteingang Stuttgarter Straße - neue Stadtachse .....	51
Karte 6:	Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	52
Karte 7:	Einzelhandelskonzentrationen .....	55
Karte 8:	Nahversorgungssituation in Künzelsau .....	59
Karte 9:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt ..	97
Karte 10:	Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit Potenzialflächen .....	99
Karte 11:	Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt .....	101

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Wertwiesen - Zugang Innenstadt .....	46
Foto 2:	Schloss Bartenau - Zugang Innenstadt .....	46
Foto 3:	Wertwiesen .....	46
Foto 4:	Kocher - Uferbereich .....	46
Foto 5:	Keltergasse - Fachgeschäft .....	48
Foto 6:	Hauptstraße - Fachgeschäft .....	48
Foto 7:	Hauptstraße - Magnetbetrieb .....	48
Foto 8:	Hauptstraße - Gastronomie .....	48
Foto 9:	Hauptstraße - Platzbereich/ historische bauliche Strukturen .....	49
Foto 10:	Hauptstraße - Gestaltqualität öffentlicher Raum .....	49
Foto 11:	Hauptstraße - Gestaltqualität .....	49
Foto 12:	Hauptstraße - Gestaltqualität .....	49
Foto 13:	Oberer Bach - Besatzlücken .....	53
Foto 14:	Gasse - Leerstände .....	53
Foto 15:	Konsul-Uebele-Straße - Hinterhof .....	53
Foto 16:	Hauptstraße - Leerstand .....	53
Foto 17:	Hauptstraße - grelle Werbeanlagen .....	54
Foto 18:	Konsul-Uebele-Straße-Trennwirkung .....	54
Foto 19:	Gerbhausweg - sanierungsbedürftiges Gebäude .....	54
Foto 20:	An der Stadtmauer - Sanierungsbedarf .....	54
Foto 21:	Entwicklungsbereich Innenstadt .....	98
Foto 22:	Entwicklungsbereich Innenstadt .....	98





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Künzelsau, Kreisstadt im Hohenlohekreis, wird durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und den Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt Künzelsau hat rd. 15.230 Einwohner<sup>1</sup> und ist neben der Kernstadt in zehn weitere Teilorte gegliedert, die räumlich über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Über die Hälfte der Bevölkerung lebt in der Kernstadt, die sich im Tal an der westlichen Stadtgrenze erstreckt und durch den Kocher getrennt wird.

Im Stadtkern von Künzelsau ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung bzw. Ergänzung der Künzelsauer Innenstadt, womit diese in ihrem Bestand und ihrer Entwicklungsfähigkeit gestärkt werden könnte. Voraussetzung hierfür ist einerseits das Vorhandensein quantitativer Entwicklungsspielräume insbesondere im Bereich des Einzelhandels, andererseits eine innenstadtangemessene städtebaulich-funktionale Anbindung des Potenzialbereiches an die vorhandene Innenstadt. Eine allein auf die quantitativen Entwicklungsspielräume oder das eigene architektonische Konzept abgestellte Entwicklung der Potenzialflächen kann dazu führen, dass ein solitärer Einzelhandelsstandort, zwar nahe der Innenstadt, aber dennoch autark funktionierend, entsteht, der dann ggf. sogar einen gegenteiligen Effekt auf die Innenstadt hätte. Das von vornherein Außerachtlassen dieser Flächen als potenzielle Einzelhandelsentwicklungsfläche ist ebenso problematisch, da damit möglicherweise eine Chance zur funktionalen Innenstadtergänzung ausgelassen werden könnte.

Als Grundlage für die o.g. und weiterer einzelhandelsrelevanter Fragestellungen in der Stadtentwicklung wird das Einzelhandelsgutachten, welches insbesondere auch die städtebaulichen und planungsrechtlichen (z.B. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich) Aspekte intensiv bearbeitet, als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Künzelsau erstellt.

Die Stadt Künzelsau verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2003. Abgesehen von den in diesem Zeitraum eingetretenen Veränderungen im Einzelhandel

---

<sup>1</sup> Einwohnerangabe des Statistischen Landesamtes (Stand 30.06.2017)



der Stadt selbst, allgemeinen betriebstypologischen Veränderungen sowie sonstigen Effekten (u.a. zunehmender Online-Handel), hat es im Hinblick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Erfordernisse für ein planungsrechtlich tragfähiges Einzelhandelskonzept gesetzliche Neuerungen und z.T. höchstrichterliche Urteile gegeben. Für eine gezielte und rechtssichere Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

### **Projektbegleitende Arbeitsgruppe**

Für die Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure aus Künzelsau einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich u.a. aus Vertretern der Verwaltung und der Politik der Stadt Künzelsau, der Einzelhändler der Stadt Künzelsau, des Regionalverbandes, der IHK und des Büros Dr. Acocella zusammen. Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz für das Konzept und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Insgesamt fanden drei Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe statt:

- Im Mittelpunkt der ersten Sitzung am 23.04.2018 standen die Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung und die Besprechung des Fragebogens für die Einzelhändlerbefragung.
- In der zweiten Sitzung der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 17.07.2018 wurden die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse vorgestellt und diskutiert.
- Die konzeptionellen Ergebnisse und Empfehlungen stellte das Büro Dr. Acocella am 04.10.2018 vor.



## **2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet. Anschließend werden die aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben, welche diesem Gutachten zugrunde liegen, dargestellt.

### **2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG**

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

Eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der 1970er Jahre wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

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

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

#### **2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

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



## **Bedeutung handelsendogener Faktoren**

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

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung, als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet-Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionellen (Lebensmittel-)Discountern, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

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

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und Ortszentren oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue, groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory-Outlet-Center und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen, angesichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche, nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den



Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Ortszentren bzw. Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive, und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene, Waren vornehmlich in den Zentren sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

### **Bedeutung handelsexogener Faktoren**

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

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate, trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland, langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.
- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der



Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen, bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.

- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts hoher Mobilitätskosten, bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen und einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Es ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage (Kunden) reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

### 2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Innenstädten und Ortszentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).
- Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration



der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

- Die kommunale Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Ortszentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Gemeinden und Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
- Die wohnungsnah Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die, durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste, Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf:
  - Mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,



- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten bzw. Standorten im Ortszentrum eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen, und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" in den Zentren zu schaffen bzw. auszubauen.

### **2.1.3 Online-Handel**

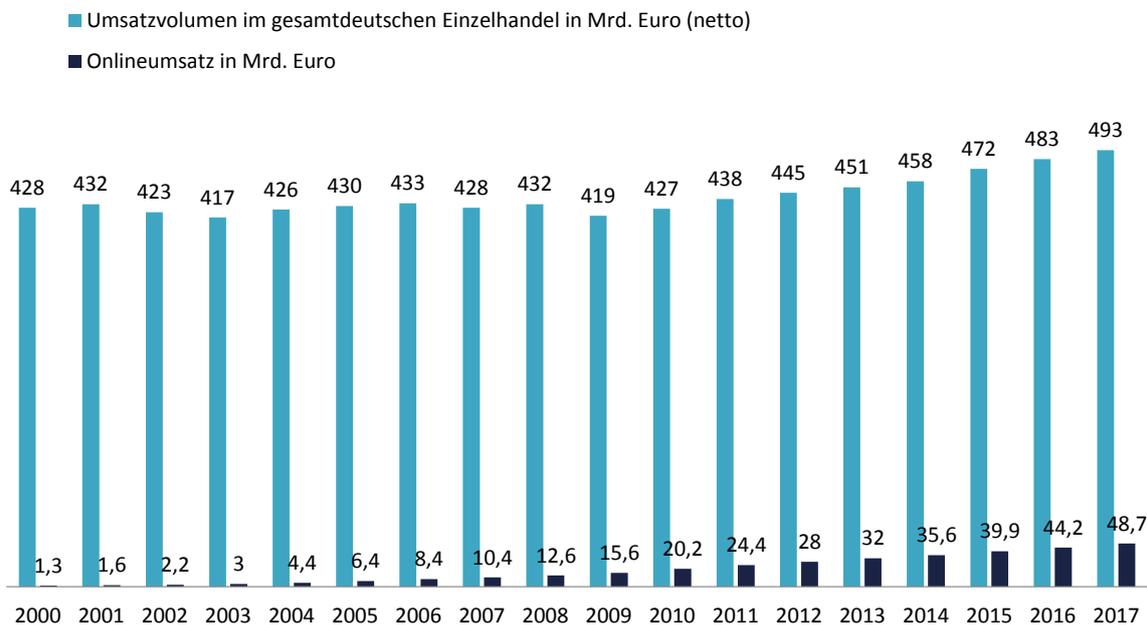
Das Internet ist zu einem Teil der Handelslandschaft geworden, aber der Distanzhandel, zu dem auch der Online-Handel gehört, ist schon seit jeher ein Teil der Handelsformen.

In Abb. 1 ist zu erkennen, dass der Online-Handel - trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) - nur einen Anteil von rd. 10% am Gesamtumsatz des Einzelhandels erreicht. Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung des Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Online-Handel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.



**Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt  
Onlineanteil am Einzelhandel im engeren Sinne\***

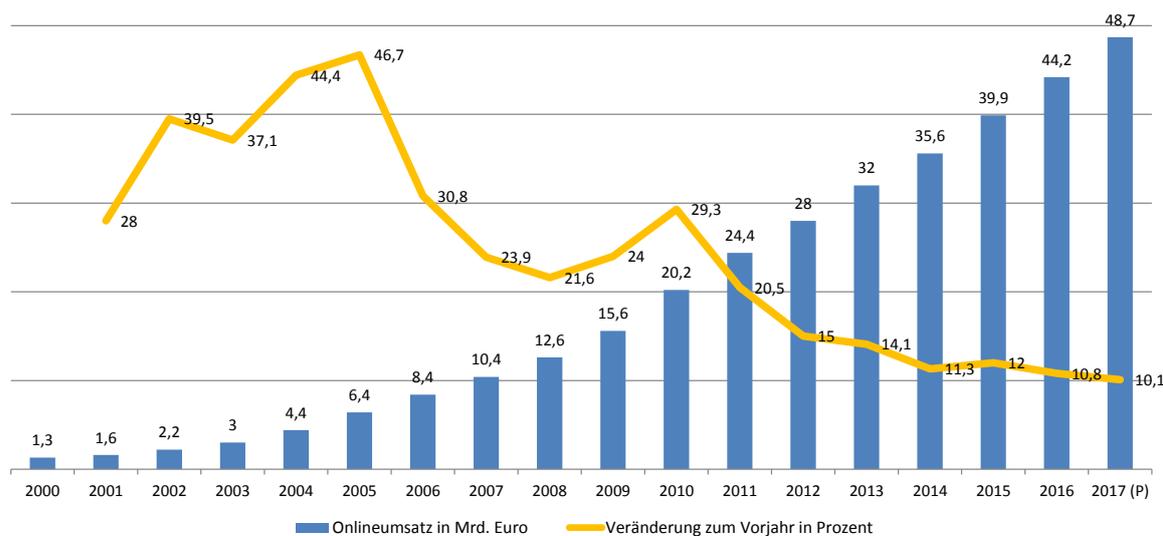


\* Einzelhandel im engeren Sinne bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen, einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel.

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2017

In Abb. 2 wird darüber hinaus deutlich, dass der Online-Umsatz, absolut betrachtet, zwar steigt, der prozentuale Anstieg jedoch deutlich rückläufig ist.

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



Umsatzangaben netto: Ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2017



Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Online-Handel auf die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden hat:

- In Großstädten ist der Druck auf die Stadtteilzentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren und der dezentralen Standorte zu beobachten. In kleineren Städten und Gemeinden ist dieser Druck von den dezentralen Standorten auf die Innenstädte und Ortszentren ebenso erkennbar. Der Online-Handel verstetigt diesen Prozess, auch auf Grund der Reaktion/ Nichtreaktion des Handels, zusätzlich. Der Online-Handel wird vor allem die "unrentierlichen" Standorte in Randlagen unter Druck setzen bzw. entstandene Netzlücken ersetzen.
- Zentren mit hohem inhabergeführten Besatz - also eher die kleineren - sind latent stärker gefährdet, weil der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß die Potenziale des Online-Handels weniger stark nutzt und selbst geringfügige Umsatzrückgänge weniger gut verkraften kann als die großen Filialunternehmen.
- Online-Handel erzeugt Investitionsdruck - insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel - und verschärft damit die Nachfolgeregelungen.
- Für kleinteilig geprägte Zentren und weniger frequentierte Randlagen kann der Online-Handel auch eine Chance darstellen. Die "verlängerte Ladentheke" ermöglicht die Präsentation und den Verkauf einer hohen Produktvielfalt auf kleinen Ladenflächen. Der Online-Handel als zusätzliches Standbein von Einzelhandelsbetrieben kann ggf. mangelnde Kundenfrequenzen ausgleichen.
- Es besteht durch den Online-Handel ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für produzierendes Gewerbe attraktiv sind und verschärft damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Online-Handels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Kommunen haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten nur geringe Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des Online-Handels entgegenzutreten. Generell können Städte und Gemeinden nur die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen, diese aber nicht ersetzen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel selbst; jeder Einzelhändler muss selbst



aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler untereinander, aber auch der Händlerverbände und der Wirtschaftsförderung sowie Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

**Eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist vor dem Hintergrund des Online-Handels unverändert wichtig.**

## **2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES**

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

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

### **2.2.1 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 EAG Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (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 worden ist, ist der Nachweis zu er-



bringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist<sup>2</sup>. 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*"<sup>3</sup>. 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 muss<sup>4</sup>.

### 2.2.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt 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 ist<sup>5</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

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

<sup>5</sup> 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.



*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*<sup>6</sup>.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 3 - 5) und eine Überprüfung der Künzelsauer Sortimentsliste in Kap. 8.1 erfolgt.

### **2.2.3 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 getroffen<sup>7</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

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

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

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städte-

---

<sup>6</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

<sup>7</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 (2) Satz 1.



baulichen Zielen abzuschließen<sup>8</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Sperrwirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 (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 (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.

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 (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 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.)

---

<sup>8</sup> Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



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"*<sup>9</sup> gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (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 unstrittig<sup>10</sup>. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>11</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>12</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>13</sup>. 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

---

<sup>9</sup> Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

<sup>10</sup> Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

<sup>11</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.



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 (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."*<sup>14</sup>

*"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."*<sup>15</sup>

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>16</sup>; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>17</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>18</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe<sup>19</sup>.

---

<sup>14</sup> BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>15</sup> BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



#### 2.2.4 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 einzelhandelspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind<sup>20</sup>. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden<sup>21</sup>.

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 werden<sup>22</sup>.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden<sup>23</sup>.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalplan 2020 für die Region Heilbronn-Franken konkretisiert. Einzelhandelsbetriebe sind verbrauchernah in die Siedlung zu integrieren, um auch für den nicht motorisierten Verbraucher

---

<sup>20</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

<sup>21</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

<sup>22</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

<sup>23</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).



gut erreichbar zu sein, dabei sind ebenso die Anforderungen von Senioren, Familien mit Kindern und Behinderten zu berücksichtigen<sup>24</sup>.

Regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige großflächige Einzelhandelsgroßbetriebe für Endverbraucher (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren und ausnahmsweise zur Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren und nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht über den Verflechtungsbereich bzw. das Gemeindegebiet hinausgeht, zuzulassen<sup>25</sup>. Derartige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in zentralen Orten sind nur in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln (Vorranggebiete), nicht zentrenrelevante Sortimente sollen ebenfalls an diesen Standorten angesiedelt werden<sup>26</sup>. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise auch an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten zulässig (Vorbehaltsgebiete), sofern sie nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können<sup>27</sup>.

Mehrere, zwar nicht großflächige, selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration und somit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern sich raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandel bzw. Einkaufszentrum erwarten lassen<sup>28</sup>.

Factory-Outlet-Center sind grundsätzlich nur in Oberzentren, ausnahmsweise jedoch auch in Mittelzentren zulässig, wenn es sich um ein kleineres FOC mit 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche handelt<sup>29</sup>.

Für bereits bestehende Einzelhandelsgroßbetriebe außerhalb der abgegrenzten Bereiche gilt der rechtliche Bestandsschutz, sie sind jedoch nicht zu erweitern<sup>30</sup>.

---

<sup>24</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.3.2.1 (G).

<sup>25</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z).

<sup>26</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

<sup>27</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

<sup>28</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.3.2.5 (Z).

<sup>29</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.3.2.6 (Z).

<sup>30</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.3.2.9 (G).



Neben diesem Rahmen regelt der Einzelhandelserlass raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben<sup>31</sup>. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

## 2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>32</sup>.

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

Nach § 9 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>33</sup>.

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 Voraus-

---

<sup>31</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.

<sup>32</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

<sup>33</sup> Vgl. Söfker (2007), a.a.O.



setzungen 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 konkreten<sup>34</sup> Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>35</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

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

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

## **2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN**

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

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Künzelsau, im Rahmen von Beteiligungsverfahren, z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planun-

---

<sup>34</sup> 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.

<sup>35</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



gen außerhalb der Stadt Künzelsau, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Künzelsau selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**



### 3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in der Stadt Künzelsau insgesamt dargestellt und - soweit möglich - mit den Ergebnissen von 2003 verglichen (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

#### 3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Künzelsau wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes mit gleichzeitiger Befragung sämtlicher Einzelhändler im Mai 2018 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen<sup>36</sup>.

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte eine mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens. Die Befragung bezog sich auf folgende Aspekte:

- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2017,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- Änderungs- bzw. Investitionsabsichten,
- Homepage/ Onlineshop,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Stadt Künzelsau in Form einer offenen gestellten Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?)

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sorti-

---

<sup>36</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

ment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

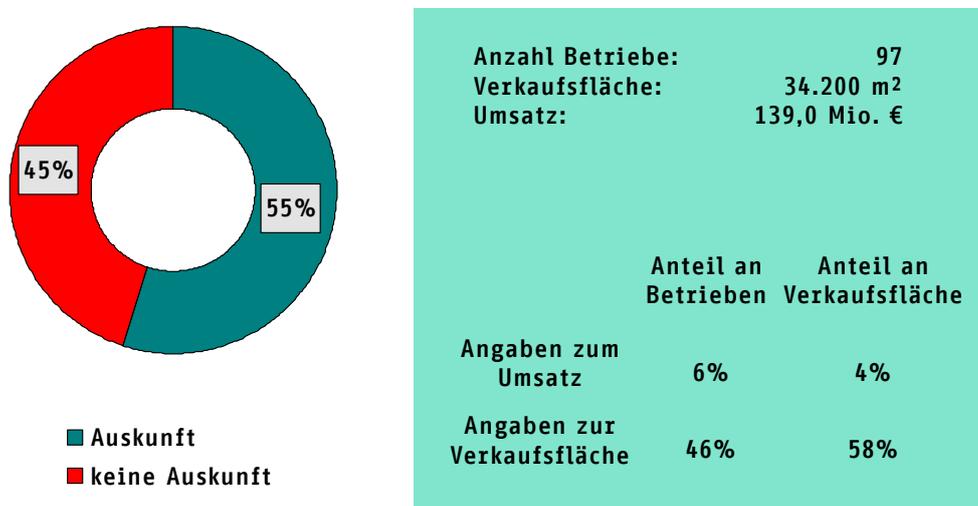
Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

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

### Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligten sich rd. 55% aller Einzelhändler in Künzelsau (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Beteiligung Händlerbefragung 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt. Somit sind alle Einzelhandelsbetriebe in Künzelsau enthalten.



Angaben zum Umsatz 2017 haben rd. 6% der Händler gemacht. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.

### 3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT KÜNZELSAU

Insgesamt wurde in Künzelsau von den 97 ermittelten Betrieben (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 34.200 m<sup>2</sup> ein Umsatz von rd. 139,0 Mio. € erzielt.

Seit 2003 ist in Künzelsau der Umfang der Verkaufsflächen leicht gestiegen, die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe jedoch deutlich zurückgegangen (vgl. Tab. 1, wobei aus Gründen der Vergleichbarkeit nur der Einzelhandel i.e.S. dargestellt ist). Damit zeichnet sich in Künzelsau eine ähnliche Entwicklung ab, wie sie durch unser Büro auch in anderen Städten in den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren festgestellt wurde (u.a. Mannheim, Lahr, Fellbach):

- Das große Verkaufsflächenwachstum fand vor 2003 statt.
- Die seit vielen Jahren wachsenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit wirken sich verzögert in rückläufigen Betriebszahlen aus.

Eine Zunahme der Flächenproduktivitäten, wie sie in Künzelsau zu verzeichnen ist, kann ebenfalls in den meisten Untersuchungsstädten festgestellt werden. Dies ist einerseits Ausdruck des "Gesundshrumpfens" im Einzelhandelssektor und andererseits handelt es sich bei den wenigen Neuansiedlungen in den vergangenen Jahren oftmals um hochproduktive Lebensmitteldiscounter.

**Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2018 zu 2003 (ohne Tankstellen)**

	2018	2003	Änderung zu 2003
Betriebe	94	121	-22%
Verkaufsfläche (auf 50 m <sup>2</sup> gerundet)	34.100	32.850	+4%
Umsatz (Mio. €)	138,4	98,1	+41%
Flächenproduktivität (€/ m <sup>2</sup> VKF)	4.062	2.984	+36%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Mai 2018; GMA 2003; IfH; www.handelsdaten.de; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



### 3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

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

*Die Relation des in Künzelsau erzielten Umsatzes zu der in Künzelsau verfügbaren Kaufkraft<sup>37</sup> ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Künzelsau, vermindert um die Abflüsse aus Künzelsau) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Künzelsau abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Künzelsau beträgt rd. 131% (vgl. Abb. 4). Die insgesamt sehr gute Versorgungssituation konnte gegenüber 2003 (rd. 123%) noch gesteigert werden. Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Künzelsau beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 145%. Somit liegt hier per Saldo ein starker Kaufkraftzufluss vor.

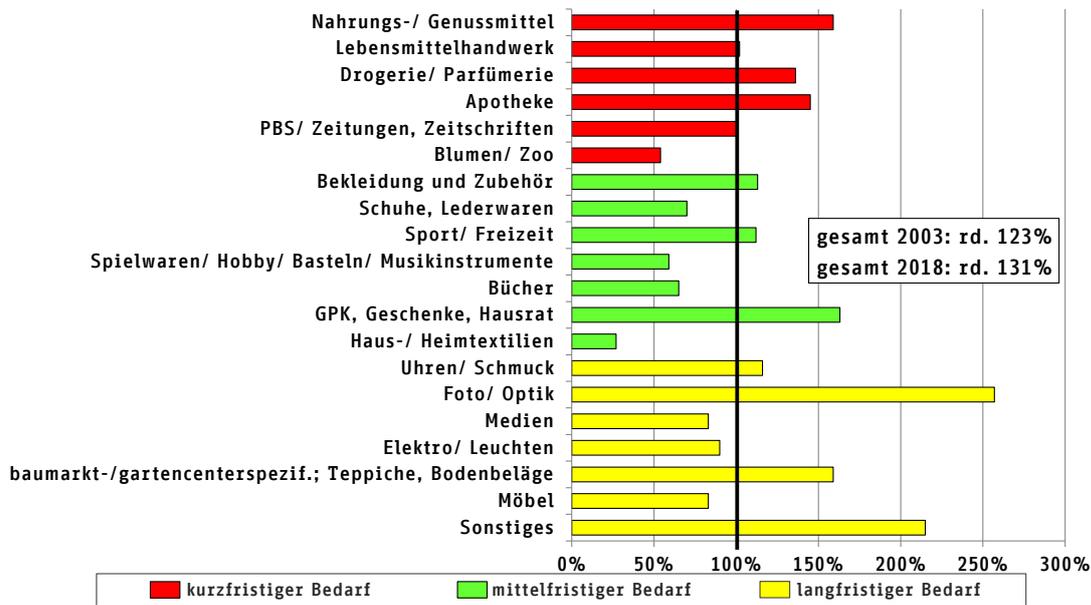
Im für die Nahversorgung bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei 159%, d.h. die Versorgungsfunktion geht hier deutlich über die Stadt Künzelsau hinaus. Ebenso Zuflüsse verzeichnen die Sortimente Drogerie/ Parfümerie sowie Apotheke, während in den Sortimenten Lebensmittelhandwerk und PBS/ Zeitungen, Zeitschriften knapp eine rechnerische Vollversorgung besteht. Deutliche Abflüsse in diesem Bedarfsbereich entfallen auf das Sortiment Blumen/ Zoo.

---

<sup>37</sup> 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 2017).



Abb. 4: Bindungsquoten 2018



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

2003 ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Mai 2018; GMA 2003; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IfH Köln, BBE Köln; eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von rd. 96% erreicht, sodass rechnerisch nahezu eine Vollversorgung der Bevölkerung Künzelsaus besteht. Dabei zeigen sich bezogen auf die einzelnen Sortimente erhebliche Unterschiede. Während bei den besonders zentrenprägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit per Saldo leichte Zuflüsse zu verzeichnen sind, sind bei den Sortimenten Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Bücher und Haus-/ Heimtextilien teils erhebliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Einzig für das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat ist ein starker Kaufkraftzufluss festzustellen.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 131% erreicht. Bei den Sortimenten Medien, Elektro/ Leuchten und Möbel bestehen per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse. In allen anderen Sortimenten dieses Bedarfsbereiches liegt die Bindungsquote über 100%; in den Sortimenten Foto/ Optik, baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente; Teppiche, Bodenbeläge sowie Sonstiges (u.a. Aktionsflächen, Autozubehör) sogar erheblich darüber.



Insgesamt zeigt sich für eine Stadt dieser Größenordnung eine gute Versorgungssituation mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Wird jedoch die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Künzelsau berücksichtigt, relativiert sich diese Einschätzung. Um den gesamten Mittelbereich mit mehr als 54.000 Einwohnern vollständig zu versorgen, müssten Bindungsquoten von über 300% erreicht werden. Selbst wenn nur die Hälfte der Bevölkerung des Mittelbereiches versorgt würde, wären Bindungsquoten von über 200% erforderlich. Diese werden aktuell lediglich in den Sortimentsgruppen Foto/ Optik und Sonstiges erreicht. Die eher geringe Ausstrahlung in den Mittelbereich ist u.a. auf die Nähe zum Oberzentrum Heilbronn und die Mittelzentren Schwäbisch-Hall und Öhringen zurückzuführen. Darüber hinaus befinden sich im unmittelbaren Umfeld von Künzelsau mehrere Kleinzentren und ein Unterzentrum.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Künzelsau nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Bei der Betrachtung der Verkaufsflächen nach Sortimenten zeigt sich eine insgesamt relativ ausgewogene Angebotsstruktur. Im kurzfristigen Bedarfsbereich entfällt der Hauptanteil der Verkaufsflächen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Im mittelfristigen Bedarfsbereich besteht das geringste Angebot an Verkaufsflächen; bedeutsamste Sortimentsgruppe ist hier Bekleidung und Zubehör. Fast die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf den langfristigen Bedarfsbereich und dabei insbesondere auf die Sortimentsgruppe baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente; Teppiche, Bodenbeläge.



**Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Künzelsau: Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.925	53,5	33,8	159%
Lebensmittelhandwerk	300	4,8	4,7	102%
Drogerie/ Parfümerie	1.375	6,1	4,5	136%
Apotheke	225	15,6	10,8	145%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,3	1,3	100%
Blumen/ Zoo	575	1,0	1,8	54%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>10.725</b>	<b>82,3</b>	<b>56,8</b>	<b>145%</b>
Bekleidung und Zubehör	2.925	11,0	9,7	113%
Schuhe, Lederwaren	700	1,8	2,5	70%
Sport/ Freizeit	800	2,5	2,3	112%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	575	1,3	2,3	59%
Bücher	325	1,0	1,6	65%
GPK, Geschenke, Hausrat	1.525	1,9	1,1	163%
Haus-/ Heimtextilien	175	0,3	1,3	27%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>7.025</b>	<b>19,9</b>	<b>20,8</b>	<b>96%</b>
Uhren/ Schmuck	200	1,5	1,3	116%
Foto/ Optik	650	3,7	1,4	257%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	500	4,7	5,7	83%
Elektro/ Leuchten	775	2,8	3,1	90%
baumarkt-/ gartencenterspezif.; Teppiche, Bodenbeläge	8.450	11,2	7,1	159%
Möbel	4.350	5,0	5,9	83%
Sonstiges	1.525	8,0	3,7	215%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>16.450</b>	<b>36,9</b>	<b>28,3</b>	<b>131%</b>
<b>Summe</b>	<b>34.200</b>	<b>139,0</b>	<b>105,9</b>	<b>131%</b>

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt;  
Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

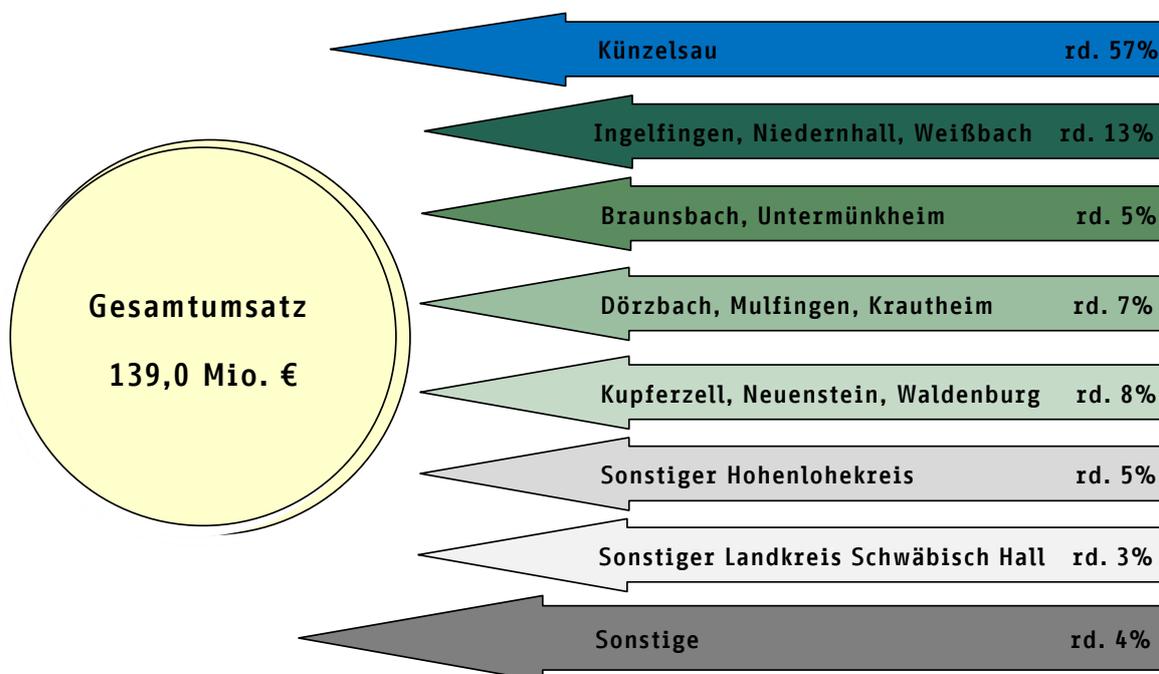
### 3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZ-ENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL

#### 3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung

##### Umsatzherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar<sup>38</sup>. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 5). Zur Umsatzherkunft machten 30 Betriebe (rd. 32%) Angaben; diese erreichen einen Anteil von rd. 15% an der Verkaufsfläche in der Stadt.

Abb. 5: Umsatzherkunft 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

Mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes wird demnach mit Kunden aus Künzelsau erzielt. Der restliche Umsatz kommt überwiegend aus Städten und Gemeinden im Umfeld der Stadt, rd. 4% von Kunden außerhalb des engeren räumlichen Umlandes.

<sup>38</sup> Dies zeigt sich regelmäßig bei einem Vergleich mit zeitgleich durchgeführten Passantenbefragungen.

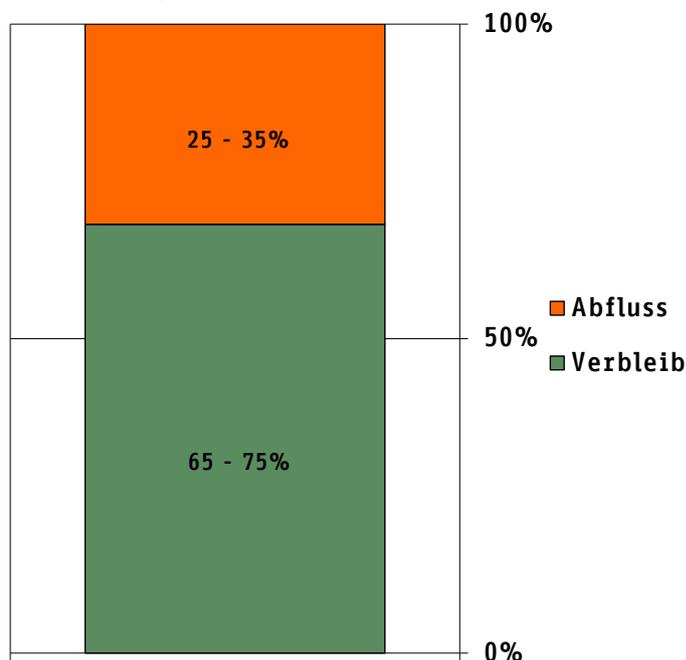


## Verbleibquote

Aus den Angaben zur Kundenherkunft lässt sich zusätzlich die Verbleibquote ableiten.

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

Abb. 6: Verbleibquote 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

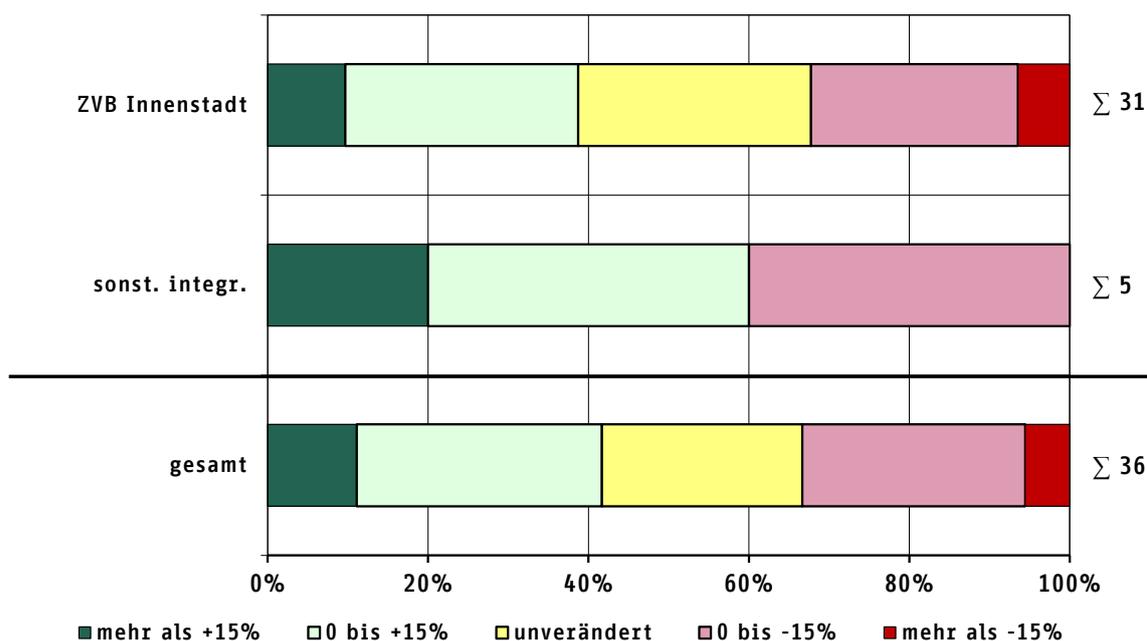
In Künzelsau können etwa zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden - die übrige Kaufkraft fließt dagegen in andere Gebiete ab. Dies entspricht in der Summe einem Abfluss der ortsansässigen Kaufkraft in Höhe von etwa 27 bis 37 Mio. €. Diese im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden dieser Größenordnung leicht überdurchschnittliche Verbleibquote ist nur begrenzt steigerungsfähig. Selbst in größeren Kommunen liegen die Verbleibquoten bei ca. 70%.



## Umsatzentwicklung

Im Rahmen der Interviews wurden die Händler auch gefragt, wie sich der Umsatz ihres Betriebes in den vergangenen drei Jahren entwickelt hat. Von den 36 Händlern, die sich zu dieser Frage äußerten, verzeichneten mehr als 40% eine positive Umsatzentwicklung und mehr als 20% eine Stagnation ihrer Umsätze. Bei ca. einem Drittel der Händler, die sich äußerten, waren die Umsätze in den letzten drei Jahren rückläufig. Insgesamt zeigt sich somit eine leicht positive Entwicklung.

Abb. 7: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018



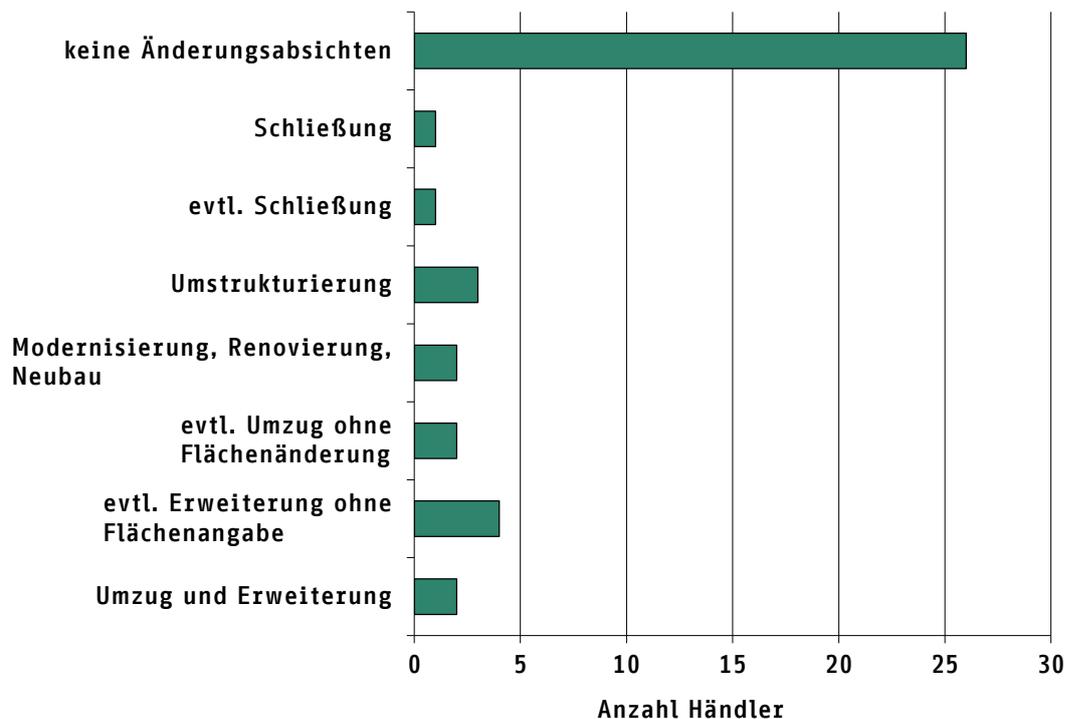
### 3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

Neben Angaben zur Einzelhandelssituation und Umsätzen konnten im Rahmen der Einzelhändlerbefragung noch weitere Informationen gesammelt werden. Dazu zählen mögliche Änderungsabsichten und Angaben zum Online-Handel.

#### Änderungsabsichten

Von 41 antwortenden Händlern haben mehr als 60% keine Änderungsabsichten. Sechs Händler planen eine Erweiterung des Betriebes (tlw. mit Umzug) und drei eine Umstrukturierung. Jeweils zwei Händler gaben die Absicht an, eine Modernisierung oder einen Umzug ohne Verkaufsflächenänderung vorzunehmen. Eine Schließung ihres Betriebes ziehen nur zwei der antwortenden Händler in Erwägung.

Abb. 8: Änderungsabsichten (Auskunft 41 Betriebe/ 44%)

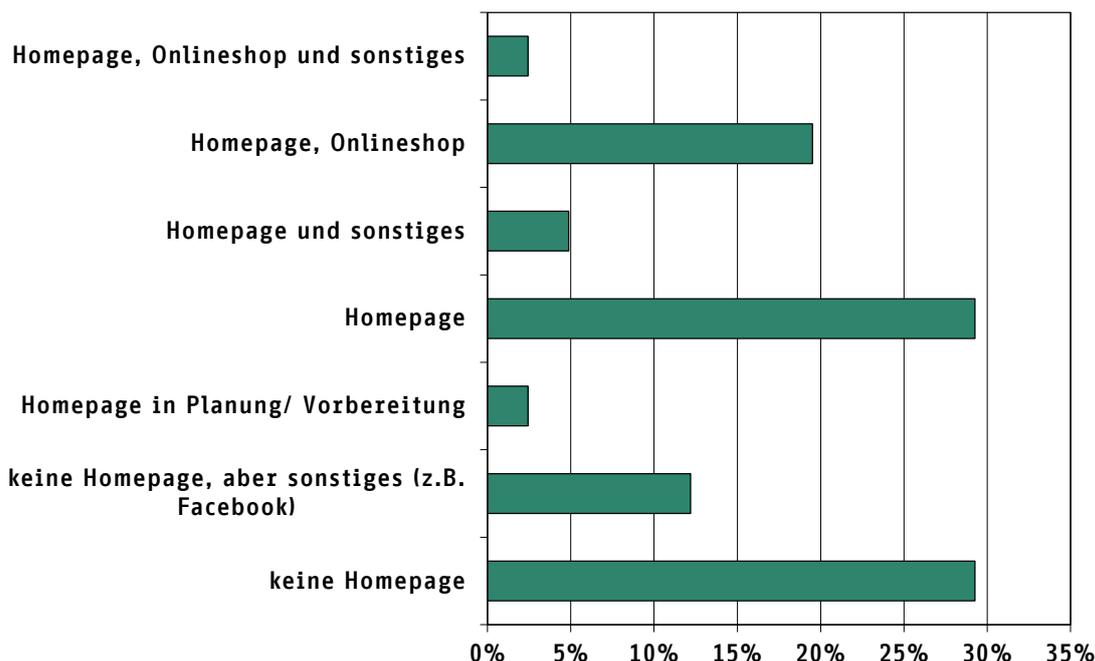


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

#### Online-Handel

Fast 30% der 41 Händler, die sich zum Thema Internetauftritt äußerten, haben keine Homepage und auch sonst keinen Internetauftritt. Dieser, im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten, relativ hohe Anteil, ist möglicherweise auf die Vielzahl kleiner, inhabergeführter Geschäfte zurückzuführen.

Abb. 9: Internetauftritt (Auskunft 41 Händler/ 44%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

### 3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSITUATION AUS HÄNDLERSICHT

Die Befragung soll, neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten, den Händlern die Gelegenheit geben, ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in Künzelsau.

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage<sup>39</sup> (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Künzelsau zu äußern. Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 10 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang.

Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wider und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themen-

<sup>39</sup> "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Künzelsau gut bzw. schlecht?"

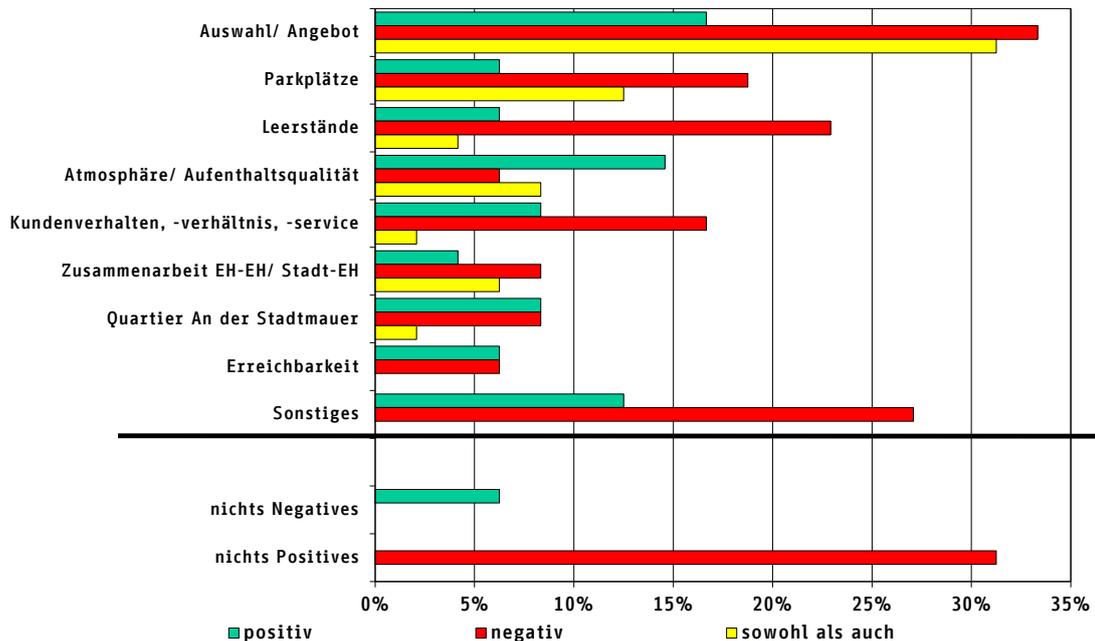


schwerpunkte bei den Einzelhändlern in Künzelsau. Insgesamt haben 39 der befragten Händler in Künzelsau auf die offene Frage geantwortet (rd. 41%).

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

Rund 30% der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Künzelsau ein. Nur rd. 6% der Händler sahen keine Defizite in Künzelsau. Dies deutet auf eine eher negative Grundstimmung hin. Der einzige Themenbereich mit überwiegend positiven Nennungen ist die Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität.

Abb. 10: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

Aus der Befragung konnten insgesamt acht Themenbereiche abgeleitet werden, wovon fünf überwiegend negativ, einer überwiegend positiv und zwei zu gleichen Teilen positiv und negativ bewertet wurden.



Der Themenbereich "**Auswahl/ Angebot**" stellt den Themenbereich dar, der von den Händlern am häufigsten genannt und dabei überwiegend negativ bewertet wurde. Hier wurde vor allem auf ein unausgewogenes Gastronomieangebot sowie fehlende Angebote im Bereich Schuhe, Lebensmittel und Kinderbekleidung verwiesen. Auch die Angebotsvielfalt wird von den meisten Befragten negativ eingeschätzt. Positiv wird hingegen das Angebot allgemein (alles vorhanden) gesehen sowie das Vorhandensein einiger Magnetbetriebe, die zur Vielfalt beitragen.

Wie auch in vielen anderen Städten und Gemeinden, in denen eine derartige Befragung durchgeführt wurde, wurde das Thema "**Parkplätze**" deutlich negativ beurteilt. Hier wurde vor allem die Anzahl der vorhandenen Parkplätze, insbesondere in der Innenstadt, kritisiert. Anders als in vielen anderen Städten ist das Thema Parken aus Sicht der Händler in Künzelsau jedoch nicht der Hauptkritikpunkt.

Das Thema "**Leerstände**" wurde ebenfalls deutlich negativ bewertet, wobei von den Händlern darauf hingewiesen wurde, dass es nur vereinzelte Geschäfte sind, die leer stehen.

Mehrheitlich positiv wurde das Themenfeld "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" bewertet. Dabei wurde vornehmlich der optische Zustand, insbesondere der Hauptstraße, positiv hervorgehoben; kritisch gesehen wurden hingegen einige Seitengassen sowie der Eingangsbereich in die Stadt.

Beim Thema "**Kundenverhalten, -verhältnis, -service**" überwiegen die negativen Einschätzungen. Hier wurde auf die fehlende Laufkundschaft und damit einhergehend auf geringe Kundenzahlen verwiesen. Als positiv in diesem Bereich wurden jedoch das Verhältnis zu Kunden und die vorhandenen Stammkunden genannt.

Ebenfalls überwiegend negative Stimmen konnten zum Thema "**Zusammenarbeit EH- EH/ Stadt-EH**" verzeichnet werden. Neben dem Einzelhändlerverhältnis untereinander wurden auch zu geringe Sanierungs- und Förderungsaktivitäten der Stadt kritisiert. In gleichen Teilen positiv und negativ wurden durchgeführte Veranstaltungen und Aktionen bewertet.



Im Hinblick auf das Themenfeld "**Quartier An der Stadtmauer**" haben sich die Händler zu gleichen Teilen positiv und negativ geäußert. Positiv wurde die allgemeine Entwicklung hervorgehoben, die auf dem Gelände stattfindet, negativ der fehlende Anschluss des Geländes an die Innenstadt und die Dauer der Fertigstellung.

Das Thema "**Erreichbarkeit**" wurde ebenfalls im gleichen Maße sowohl positiv als auch negativ bewertet. Als positiv angemerkt wurden die vorhandenen Wegweiser, als problematisch hingegen die Verkehrssituation in der Innenstadt.

Unter "**Sonstiges**" wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden (z.B. Aktivierung der Nebenstraßen, Kritik an Monopolbildungen). Insgesamt überwiegen hier die negativen Äußerungen deutlich.



### 3.6 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION

Die Stadt Künzelsau weist mit einer Bindungsquote von rd. 131% weiterhin eine gute Versorgungssituation auf, insbesondere im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung. Gegenüber 2003 ist die Bindungsquote leicht gestiegen.

Im Bereich der Grundversorgung (kurzfristiger Bedarfsbereich) bestehen per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse. Im besonders innenstadtrelevanten mittelfristigen Bedarfsbereich ist rechnerisch nahezu eine Vollversorgung der Künzelsauer Bevölkerung gegeben. Im langfristigen Bedarfsbereich sind ebenfalls per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.

Die (Teil-)Versorgung des Mittelbereiches kann die Stadt Künzelsau nur in einigen Sortimentsbereichen wahrnehmen, u.a. Foto/ Optik, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenke, Hausrat und baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente; Teppiche, Bodenbeläge. Diese eher geringe Versorgungsfunktion für den Mittelbereich ist u.a. auf die Nähe zum Oberzentrum Heilbronn und zu den Mittelzentren Schwäbisch-Hall und Öhringen zurückzuführen. Darüber hinaus befinden sich im unmittelbaren Umfeld von Künzelsau mehrere Kleinzentren und ein Unterzentrum.

Seit 2003 weist Künzelsau einen geringen Zuwachs des Verkaufsflächenumfangs und einen deutlichen Rückgang der Anzahl der Betriebe auf. Verglichen mit anderen durch das Büro Dr. Acocella untersuchten Kommunen liegt Künzelsau somit im Trend: Deutschlandweit ist eher eine Stagnation der Verkaufsflächenentwicklung und ein Rückgang der Betriebszahl festzustellen.

Die Stimmungslage innerhalb der Händlerschaft ist überwiegend negativ. Die Themen Leerstände, Parkplätze und Kundenverhalten, -verhältnis, -service werden von den Händlern deutlich kritisch eingeschätzt. Positiv werden von den Händlern dagegen die Atmosphäre und die Aufenthaltsqualität bewertet.



## 4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Künzelsau dar<sup>40</sup>. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>41</sup> (vgl. Kap. 2.2.1).

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

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

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit über 50.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt.

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

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

#### Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich

---

<sup>40</sup> Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

<sup>41</sup> Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion**, das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

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

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

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine ent-



sprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

## **4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT KÜNZELSAU**

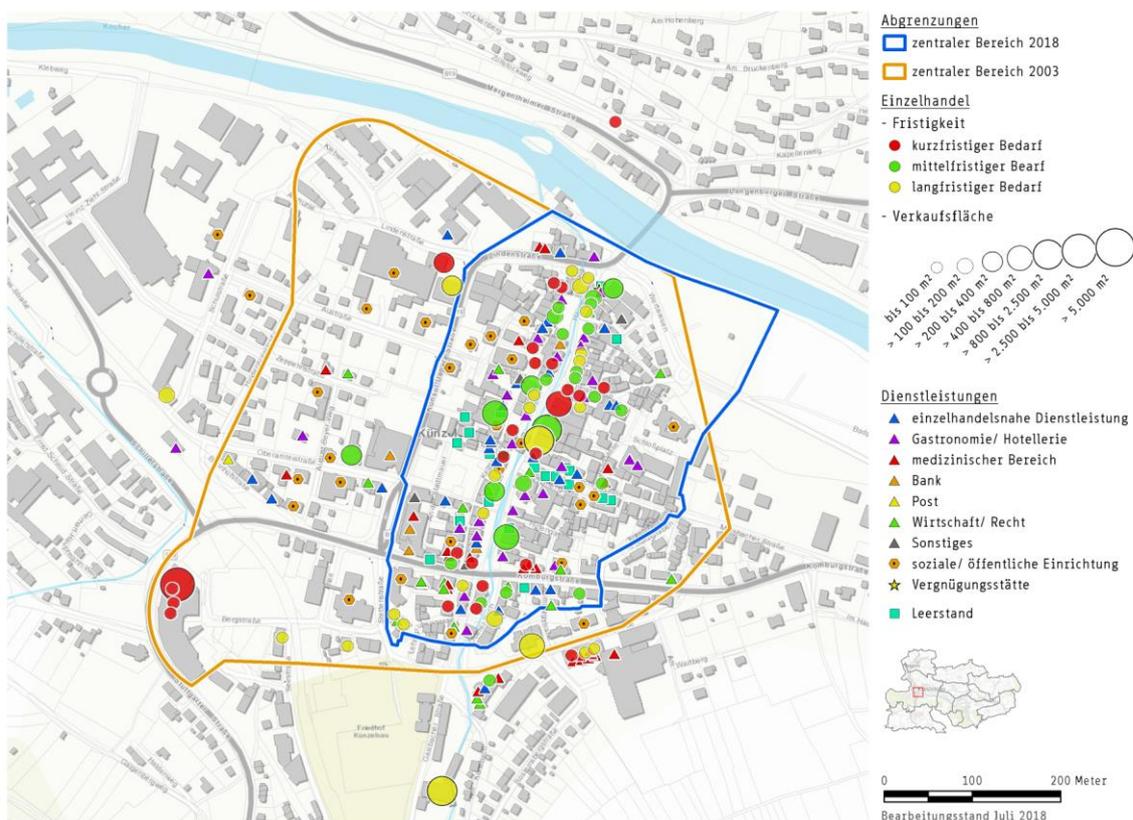
Entsprechend der o.g. Kriterien konnte in der Stadt Künzelsau - wie bereits 2003 - neben dem Stadtzentrum kein weiterer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

### **4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt von Künzelsau als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Karte 1 zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz.

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich entlang der Hauptstraße zwischen Kocher und Stettenstraße und weist wenige großflächige Betriebe auf. An den Rändern und in den Seitengassen nimmt die Einzelhandelsdichte deutlich ab; hier überwiegen Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen, teilweise sind Leerstände vorhanden. Im Südwesten, in deutlicher Entfernung zur Hauptstraße, befindet sich ein großer Supermarkt. Der Bereich westlich der Konsul-Uebele-Straße ist überwiegend durch verstreut gelegene Dienstleistungsnutzungen und öffentliche Einrichtungen sowie eine eher lockere bauliche Struktur geprägt.

**Karte 1: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018. Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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

Die Abgrenzung 2018 umfasst deshalb den Bereich der Altstadt, rund um die Hauptstraße, der durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Einrichtungen sowie die baulichen und städtebaulichen Merkmale (vgl. Kap. 4.2.3) als Stadtzentrum zu erkennen ist.

Der zentrale Versorgungsbereich besitzt damit eine Ausdehnung in nordsüdlicher Richtung von rd. 530 Meter sowie in westöstlicher Richtung von rd. 300 Meter.

Im Vergleich zu 2003 wurde die Innenstadt parzellenscharf abgegrenzt. Angesichts der geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte westlich der Konsul-Uebele-Straße wurde dieser Bereich nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Darüber hinaus übt die Konsul-Uebele-Straße auf Grund des Verkehrsaufkommens erhebliche Trennwirkung aus. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten unterscheiden sich die Bereiche östlich und westlich der Konsul-Uebele-Straße deutlich.



Der im Südwesten gelegene große Supermarkt (Standort Kaufland) ist weder städtebaulich noch funktional an die Innenstadt angebunden. Die Distanz zwischen Haupteinkaufsbereich beträgt rd. 350 Meter. Wie Untersuchungen ergeben haben, bestehen bereits bei einer Entfernung von 200 Metern zwischen einer Innenstadt und einem Einkaufszentrum geringe Kopplungseffekte<sup>42</sup>.

In Künzelsau kommt hinzu, dass der Weg zwischen Innenstadt und Supermarktstandort weder durch Blickbeziehungen noch durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung erkennbar ist. Der dem Supermarkt vorgelagerte, ausgedehnte Parkplatzbereich und die benachbarte Grünfläche verstärken die solitäre Lage des Supermarktstandortes. Die inhomogenen baulichen Strukturen zwischen Seestraße und Stettenstraße wirken ungeordnet und können auch auf Grund der Nutzungsstrukturen nur sehr bedingt Verbindungsfunktion wahrnehmen. Das Landratsamt stellt zwar einen wichtigen funktionalen Baustein dar, übt als massiver Baukörper jedoch eher Trennwirkung aus.

**Abb. 11: mangelnde Anbindung großer Supermarkt (Standort Kaufland)**

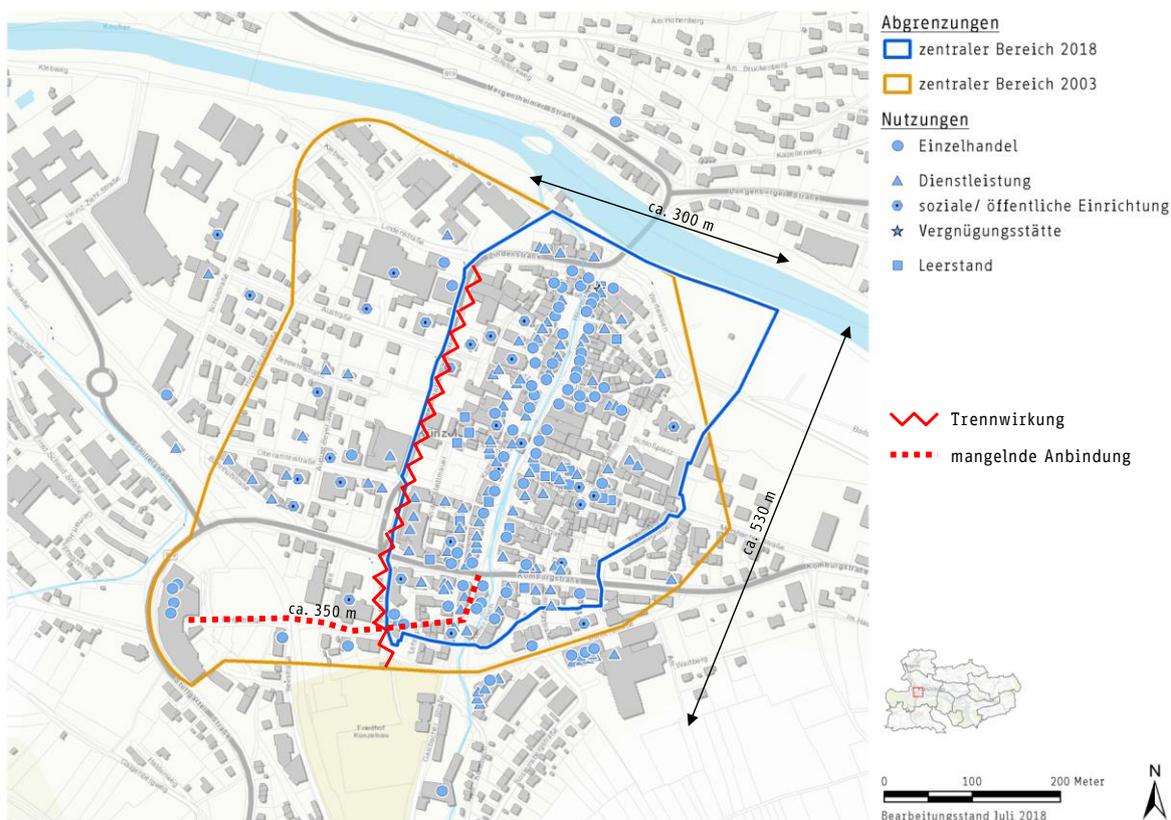


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

Insgesamt weist der zentrale Versorgungsbereich damit eine deutlich engere Abgrenzung auf als noch 2003.

<sup>42</sup> Monika Popp: Besucherverhalten zwischen neuen und traditionellen Einkaufsstandorten, Dissertation, München 2002.

**Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018. Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Erhebungszeitpunkt rd. 59% aller Einzelhandelsbetriebe von Künzelsau mit lediglich rd. 22% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier wird die kleinteilige Betriebsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt deutlich. Lediglich zwei Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> auf und rd. 77% der innerstädtischen Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von weniger als 101 m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die Verkaufsflächen dominieren typische zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches.



**Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	425	2,2
Lebensmittelhandwerk	175	2,4
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	525	13,3
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	200	0,5
Blumen/ Zoo	200	0,4
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.525</b>	<b>18,8</b>
Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren; Sport/ Freizeit	2.950	10,1
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente; Bücher	700	1,8
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	1025	1,0
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4.675</b>	<b>12,9</b>
Uhren/ Schmuck	200	1,5
Foto/ Optik; Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	625	4,0
Elektro/ Leuchten	100	0,4
Bau/ Garten; Teppiche, Bodenbeläge; Möbel; Sonstiges	525	0,9
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.450</b>	<b>6,8</b>
<b>Summe</b>	<b>7.675</b>	<b>38,5</b>

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

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt;  
Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

### "Unechte Bindungsquote"

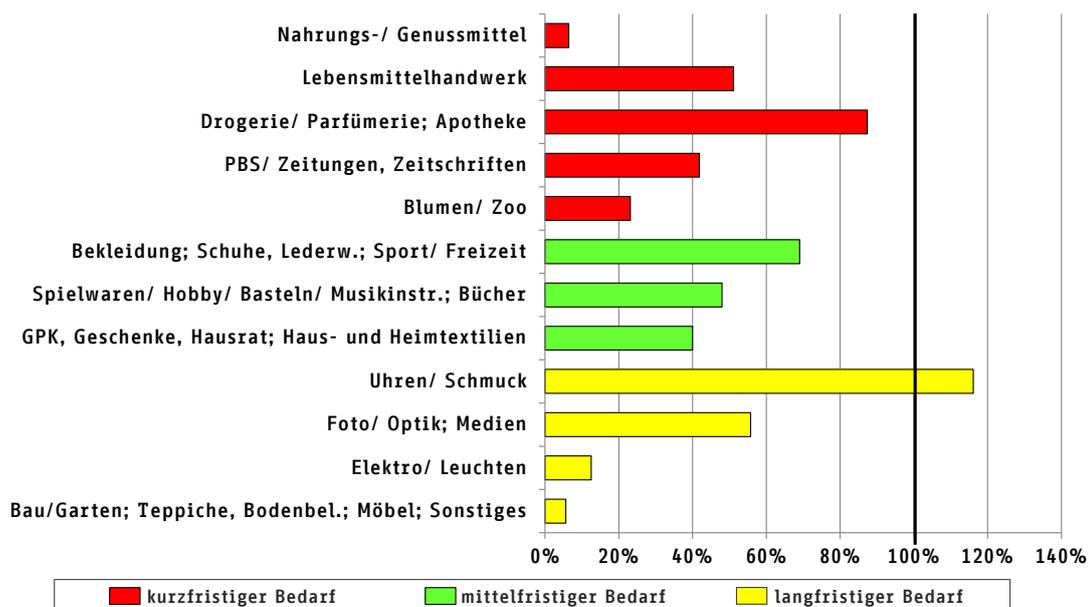
In Kap. 3.3 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Künzelsau mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 131% per Saldo Kaufkraftzuflüsse verzeichnet. Die Beurteilung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

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

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in der Abb. 12) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommen dem zentralen Versorgungsbe-

reich Innenstadt weder gesamtstädtische noch mittelzentrale Versorgungsfunktionen zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnortnah angeboten werden sollten. Demnach sollen lediglich die Einwohner in der Innenstadt und deren Umfeld mit den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich versorgt werden (vgl. Kap. 6).

Abb. 12: "unechte Bindungsquoten" ZVB Innenstadt 2018



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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

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

Es wird deutlich, dass lediglich beim Sortiment Uhren/ Schmuck eine Bindungsquote von mehr als 100% erreicht wird; hier befindet sich nahezu das gesamte Angebot in der Innenstadt. Insgesamt bleiben die "unechten Bindungsquoten" jedoch überwiegend hinter den gesamtstädtischen Bindungsquoten zurück. Die Innenstadt kann somit ihre gesamtstädtische Versorgungsfunktion mit Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches nur eingeschränkt wahrnehmen; ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion wird die Innenstadt entsprechend noch weniger gerecht.



### 4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt

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). Nachfolgend werden anhand von Fotos und Karten die wesentlichen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erläutert.

#### Stärken

Die Innenstadt von Künzelsau erstreckt sich im Kern entlang der Hauptstraße. Prägend sind die historische Bausubstanz mit sanierten privaten und öffentlichen Gebäuden und ein relativ dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Hauptstraße. Dieser Bereich ist auch im öffentlichen Raum hochwertig gestaltet. Die Gassen im Umfeld zeichnen sich überwiegend durch sanierte Gebäude und attraktiv gestaltete öffentliche Räume aus, wengleich hier Dienstleistungs- und Wohnnutzungen überwiegen.

**Foto 1: Wertwiesen - Zugang Innenstadt**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 2: Schloss Bartenau - Zugang Innenstadt**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 3: Wertwiesen**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

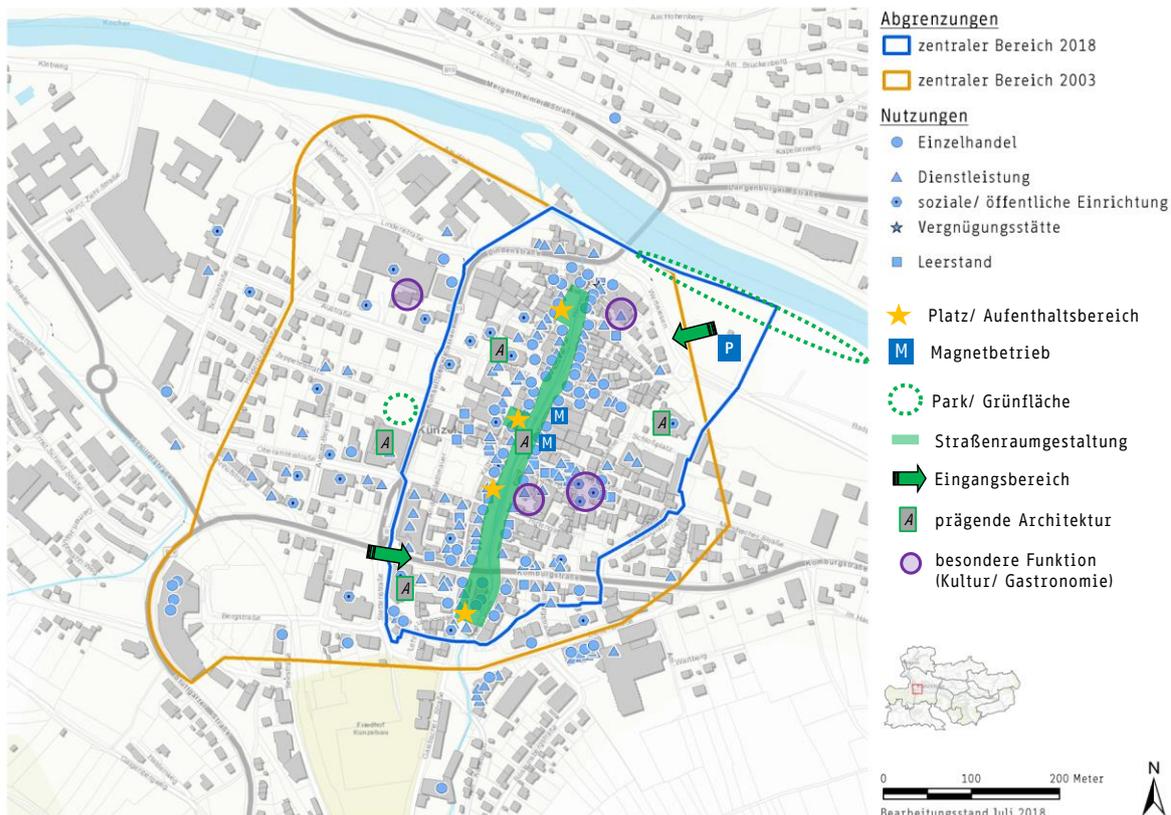
**Foto 4: Kocher - Uferbereich**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

Der gestaltete Uferbereich des Kochers und der angrenzende Parkplatz Wertwiesen stellen eine sehr attraktive Eingangssituation zur Innenstadt von Künzelsau dar. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist in diesem Bereich u.a. durch Kunstobjekte und gestaltete Grünflächen besonders hochwertig. Zudem besteht von hier eine hervorragende Blickbeziehung zum stadtbildprägenden Schloss Bartenau.

**Karte 3: Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018, Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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

### *funktional*

- Magnetbetrieb Drogeriemarkt und zwei großflächige Betriebe (u.a. Bekleidung)
- relativ vielfältiges Einzelhandelsangebot, auch hochpreisig
- viele inhabergeführte Fachgeschäfte und vergleichsweise wenige Filialisten
- umfangreiches Hotel- und Gastronomieangebot
- Alleinstellungsmerkmal: Handicap-Hotel-Restaurant
- umfangreiches Kulturangebot, u.a. Kino, Mustang-Museum, Stadtmuseum, Hirschwirtscheuer und Kulturhaus Würth mit Bibliothek Frau Holle



- wichtige öffentliche Einrichtungen, u.a. Rathaus, Amtsgericht, Landratsamt

**Foto 5: Keltergasse - Fachgeschäft**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 6: Hauptstraße - Fachgeschäft**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 7: Hauptstraße - Magnetbetrieb**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 8: Hauptstraße - Gastronomie**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

### *städtebaulich*

- Lage am Kocher/ attraktiv gestalteter Uferbereich
- Parkplatz Wertwiesen/ attraktiver Stadteingang
- attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche entlang Hauptstraße
- erhebliche Investitionen in öffentlichen Raum sichtbar (z.B. Blumenkübel, Kunstobjekte)
- Altstadtgefüge, Gassen, historische Gebäude, bauliche Dichte, Plätze
- prägende historische Gebäude (u.a. Kirche, Rathaus) und moderne Architektur
- Potenzialflächen am Innenstadtrand

**Foto 9: Hauptstraße - Platzbereich/ historische bauliche Strukturen**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 10: Hauptstraße - Gestaltqualität öffentlicher Raum**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 11: Hauptstraße - Gestaltqualität**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 12: Hauptstraße - Gestaltqualität**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

### *Potenzialflächen*

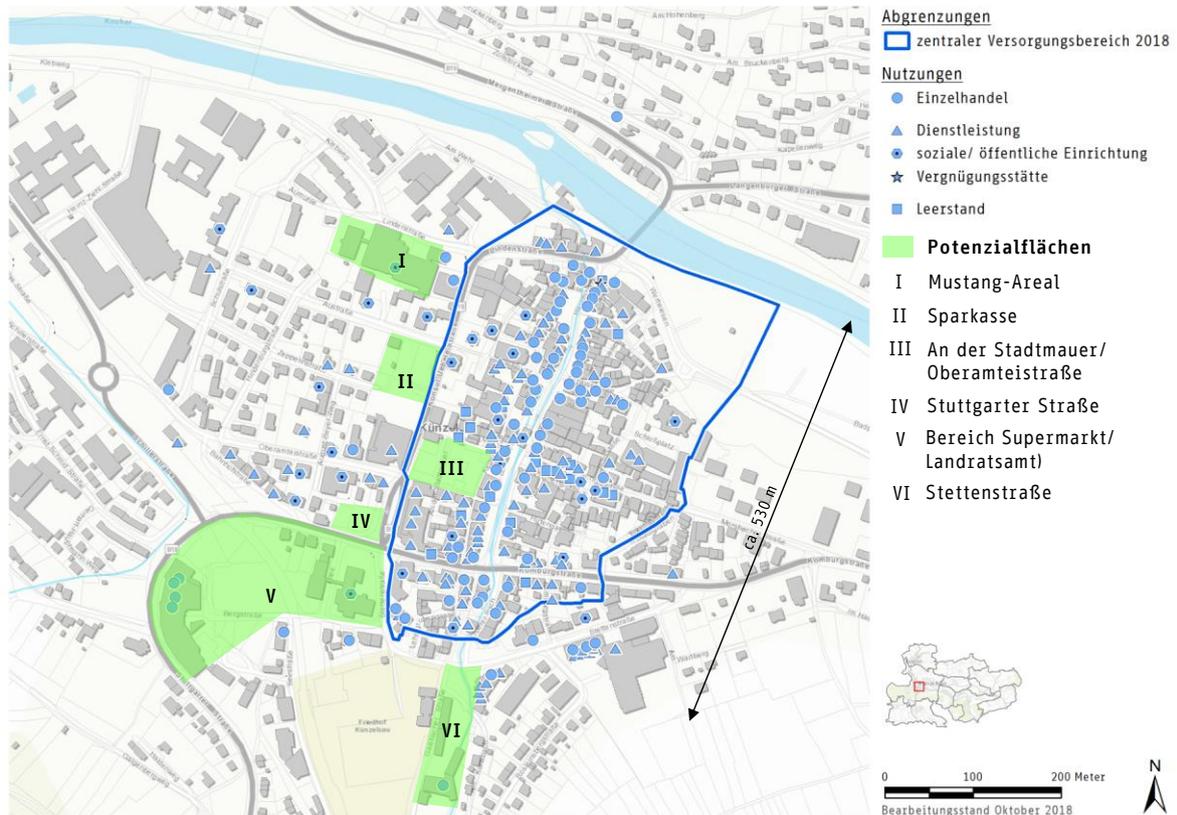
Im Gegensatz zu vielen anderen historisch geprägten Innenstädten befinden sich in der Innenstadt von Künzelsau und in deren unmittelbarem Umfeld verschiedene Entwicklungsflächen (vgl. Karte 4). Diese Flächen stellen ein wichtiges Potenzial für die künftige räumliche Weiterentwicklung und funktionale Stärkung der Innenstadt dar. Im konzeptionellen Teil des vorliegenden Gutachtens werden die jeweiligen Flächen hinsichtlich ihrer künftigen Entwicklung bewertet (vgl. Kap. 8.3.1).

Die Potenzialfläche III befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Bereich An der Stadtmauer/ Oberamteistraße/ Konsul-Uebele-Straße und wird gegenwärtig bereits entwickelt. Hier ist u.a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geplant.

Die Potenzialfläche II liegt unmittelbar westlich der Konsul-Uebele-Straße zwischen Rathaus und Austraße und bietet über die Austraße einen direkten Zugang zur Hauptstraße.



Karte 4: Stärken Innenstadt - Potenzialflächen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018, Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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

Für die Flächen IV und V wurde während der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens ein Planungswettbewerb durchgeführt. Der Bereich ist aktuell vor allem durch den Supermarktstandort (Kaufland), ausgedehnte Parkplatzflächen, Freiflächen und das Landratsamt geprägt. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Landratsamtes sollte für diesen zentralen Bereich eine gesamträumliche Entwicklungsperspektive formuliert werden.

Der Siegerentwurf sieht für das Gebiet eine neue Blick- und Wegeachse von der orthodoxen Kirche an der Stuttgarter Straße bis hin zum Rathaus an der Stettenstraße vor, die weitgehend vom motorisierten Individualverkehr frei gehalten werden soll. Das Landratsamt wird gegenüber vom großen Supermarkt (Kaufland) an der Kreuzung Schillerstraße/ Stuttgarter Straße neu gebaut. Am alten Standort des Landratsamtes im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Stettenstraße entsteht ein neuer Straßen- und Platzraum mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Dieser Kreuzungsbereich wird

durch den neuen Knotenpunkt Stuttgarter Straße/ Schillerstraße (Quartierserschließung) vom Verkehr entlastet.

**Karte 5: Wettbewerbsergebnis neuer Stadteingang Stuttgarter Straße - neue Stadtachse**



Quelle: Büro ORplan

Das Mustang-Areal (Fläche I), grenzt nicht unmittelbar westlich an die Konsul-Uebele-Straße. Zudem wird die gegenüberliegende Brachfläche innerhalb der Innenstadt (nordwestlicher Innenstadtrand) aktuell mit Wohnbebauung entwickelt, so dass eine funktionale Anbindung des Mustang-Areals auch perspektivisch nicht gegeben sein wird.

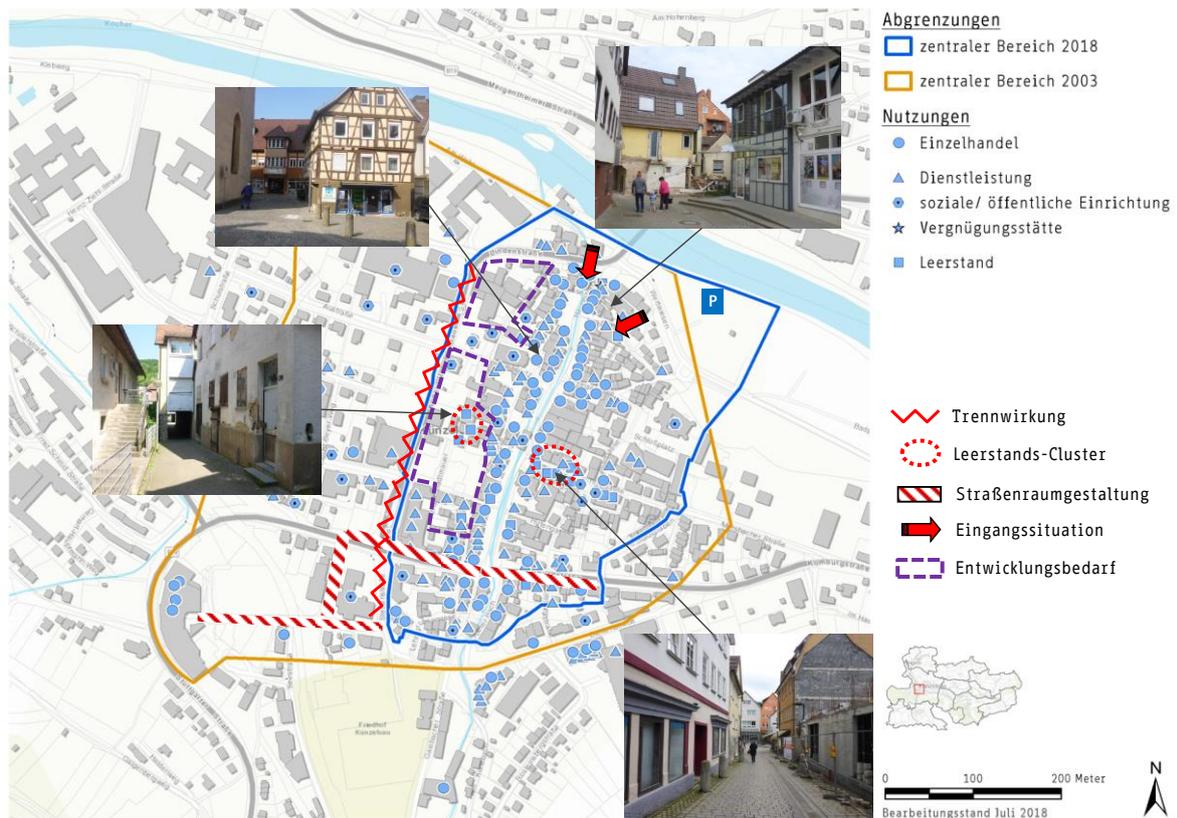
Die Fläche VI an der Gaisbacher Straße liegt südlich der Stettenstraße und damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Stettenstraße übt auf Grund des Verkehrsaufkommens und der Straßenbreite deutliche Trennwirkung aus. Zudem ist der südliche Innenstadtbereich zwischen Komburgstraße und Stettenstraße durch einen geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz geprägt und weist nur eine geringe Passantenfrequenz auf.



## Schwächen

In den Randlagen der Innenstadt besteht ein geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot sehr kleinteilig; ein moderner Lebensmittelmarkt fehlt als Frequenzbringer und Nahversorger. In den Nebenlagen und Seitengassen befinden sich teilweise Leerstände, Brachflächen und untergenutzte Bereiche.

Karte 6: Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018, Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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

### *funktional*

- kaum Nahversorgungsangebote im Innenstadtbereich
- zu wenig Magnetbetriebe im Haupteinkaufsbereich
- Kaufland in Randlage/ mangelnde funktionale Anbindung
- geringe Vielfalt und mangelnde Konkurrenzsituation hinsichtlich Einzelhandelsangebot
- kaum Einzelhandelsbesatz in Gassen und Seitenstraßen

- Leerstände konzentrieren sich in den Nebenlagen, u.a. Schnurgasse
- südlicher und nördlicher Eingang Hauptstraße - geringer Handelsbesatz bzw. Mindernutzungen (u.a. Imbiss, Leerstand, Vergnügungsstätte)

**Foto 13: Oberer Bach - Besatzlücken**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 14: Gasse - Leerstände**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 15: Konsul-Uebele-Straße - Hinterhof**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 16: Hauptstraße - Leerstand**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

### *städtebaulich*

- lineare Struktur Einkaufsstraße
- Verkehr und parkende Autos in Hauptstraße schränken teilweise Aufenthaltsqualität ein
- unbelebte Gassen und Seitenstraßen beidseits Hauptstraße
- Trennwirkung Konsul-Uebele-Straße - breiter Straßenraum, mangelnde Übergänge für Fußgänger, hohes Verkehrsaufkommen
- Mangel an attraktiven Zugängen zur Hauptstraße von der Konsul-Uebele-Straße
- mangelnde städtebauliche Anbindung großer Supermarkt
- teilweise sanierungsbedürftige Gebäude in Nebenlagen, u.a. An der Stadtmauer, Keltergasse



- teilweise Mindernutzungen mit unattraktiver Schaufenstergestaltung/ grelle Werbeanlagen

**Foto 17: Hauptstraße - grelle Werbeanlagen**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 18: Konsul-Uebele-Straße-Trennwirkung**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 19: Gerbhausweg - sanierungsbedürftiges Gebäude**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 20: An der Stadtmauer - Sanierungsbedarf**



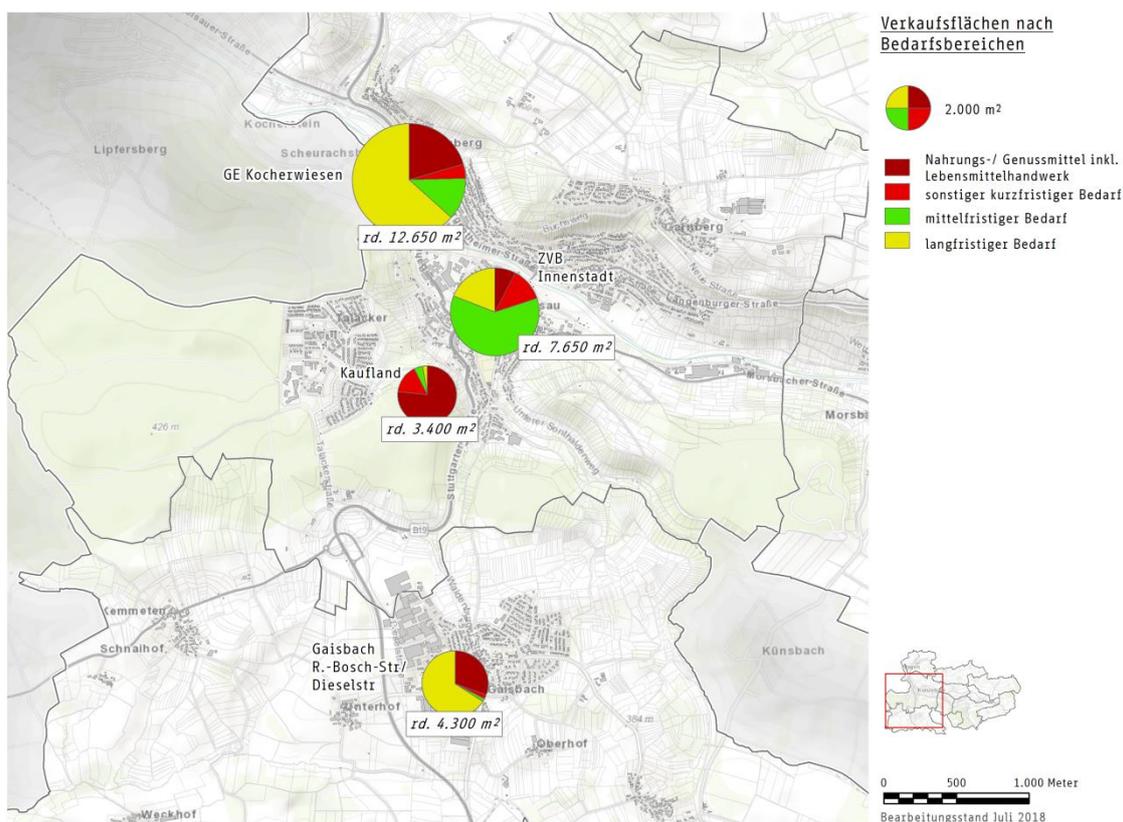
Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

## 5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

### 5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN NICHT INTEGRIERTER LAGE

Neben der Innenstadt gibt es in Künzelsau drei quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 7): Die Standorte Gewerbegebiet Kocherwiesen, Kaufland und Robert-Bosch-Straße/ Dieselstraße im Stadtteil Gaisbach.

Karte 7: Einzelhandelskonzentrationen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018; Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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

In Karte 7 wird deutlich, dass das Gewerbegebiet Kocherwiesen, bezogen auf die Verkaufsfläche, der größte Einzelhandelsstandort in Künzelsau ist. Quantitativ ist die Innenstadt von Künzelsau diesem nicht integrierten Standort nachgeordnet. Während der Standort Kaufland einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel aufweist, sind an den Standorten Kocherwiesen und Robert-Bosch-Straße/ Dieselstraße vor allem Angebote im langfristigen Bedarfsbe-

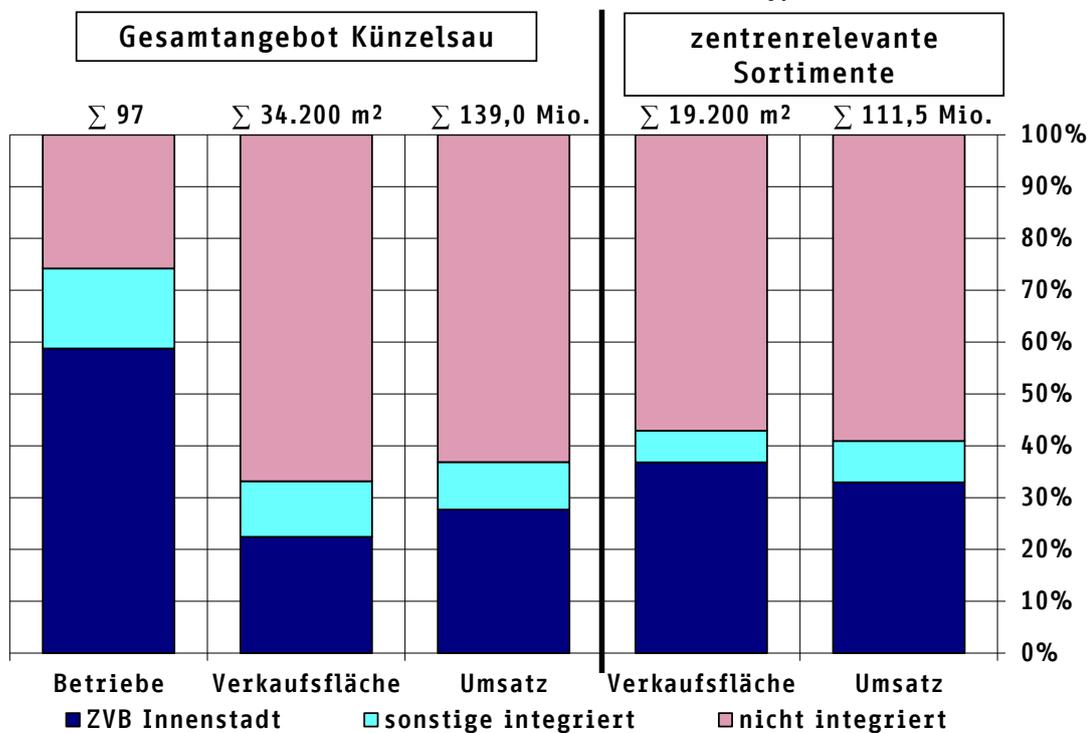


reich zu finden. In der Innenstadt konzentrieren sich dagegen funktionsadäquat Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches.

## 5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Lage der Betriebe innerhalb der Stadt, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den sonstigen integrierten Lagen und den nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 13: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 13) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rund 60% des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu finden.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt der größte Teil des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen (rd. 65%).



- Auch bei Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich, dass nur rund 35% der Verkaufsfläche in der Innenstadt angesiedelt sind.

Insgesamt werden das sehr kleinteilige Angebot in der Innenstadt von Künzelsau und der relativ hohe Anteil zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten deutlich.

### **5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION**

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Künzelsau eine Bindungsquote von rd. 159% erreicht, sodass per Saldo ein deutlicher Zufluss zu verzeichnen ist (vgl. Kap. 3.3).

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 Künzelsau in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 8 die in der Stadt Künzelsau ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m<sup>2</sup><sup>43</sup> wurde jeweils ein Radius von 500 Metern gezogen (grün eingefärbt). Darüber hinaus wurden um die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 200 m<sup>2</sup> ebenfalls jeweils solche Radien gezogen (orange eingefärbt), da diese Betriebe auch einen (rudimentären) Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten.

---

<sup>43</sup> In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für (zumindest temporär) immobile Menschen haben.



Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

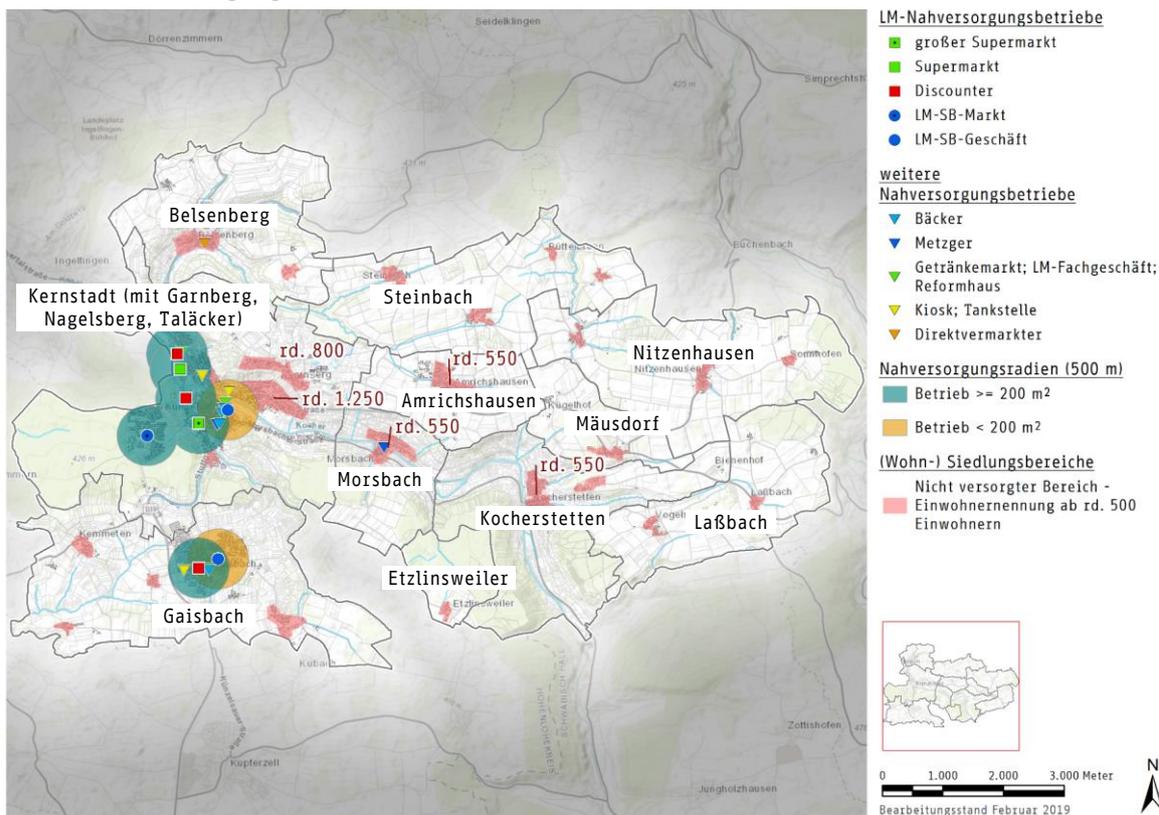
Karte 8 macht deutlich, dass bei ausschließlicher Berücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 m<sup>2</sup> VKF der überwiegende Teil der Einwohner von Künzelsau in einer Entfernung von bis zu 500 Metern keinen Lebensmittelmarkt erreichen kann (Anteil nahversorgter Einwohner nur rd. 46%). Werden auch die kleineren Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> berücksichtigt, so steigt der Anteil der nahversorgten Einwohner auf rd. 59%.

Mit Ausnahme von Gaisbach sind außerhalb der Kernstadt von Künzelsau keine adäquaten Nahversorgungsangebote vorhanden. Eine Besonderheit stellt der Stadtteil Taläcker dar, der durch die Bergbahn am großen Supermarkt (Standort Kaufland) in der Kernstadt an ein Nahversorgungsangebot angebunden ist.

Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Künzelsau damit eine unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür ist im Wesentlichen das ausgedehnte, ländliche Stadtgebiet mit den verstreut gelegenen, kleinen Stadtteilen.

Die quantitativ relativ große Anzahl der räumlich nicht nahversorgten Einwohner stellt ein Defizit dar. Jedoch ist die jeweilige Einwohnerzahl angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - zu gering, um in den Stadtteilen von Künzelsau konventionelle Nahversorgungsangebote anzusiedeln.

**Karte 8: Nahversorgungssituation in Künzelsau**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018; Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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



## **6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES**

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Künzelsau auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. 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 ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Künzelsau und des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Dementsprechend wurde vor dem Hintergrund der Ist-Situation, der landes- und regionalplanerischen Vorgaben und der sonstigen Rahmenbedingungen ein Zielkatalog für Künzelsau entwickelt.

### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION**

Ein bedeutendes Ziel für ein Einzelhandelskonzept ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum<sup>44</sup>. Die Stadt Künzelsau besitzt eine sortimentsweise unterschiedliche Ausstrahlungskraft in das Umland (vgl. Kap. 3.3). In den meisten Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird der Einzelhandelsstandort Künzelsau seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht gerecht. Auf Grund der nur begrenzt steigerungsfähigen Ausstrahlung angesichts des ländlichen Umlandes und der Nähe zu anderen Orten mit zentralörtlicher Funktion, ist eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion nur eingeschränkt möglich. Dementsprechend sollte eine Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion angestrebt werden.

### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHES INNENSTADT**

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die

---

<sup>44</sup> Vgl. LEP 2002, Plansatz 2.5.9 (Z).



Innenstadt von Künzelsau zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung abgeleitet werden. Das in der Innenstadt vorhandene Einzelhandelsangebot sollte möglichst gestärkt werden.

In Zukunft sollten die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Potenzialflächen zur Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt entwickelt werden. Die Entwicklung der Fläche An der Stadtmauer/ Oberamteistraße stellt in diesem Zusammenhang ein positives Beispiel dar.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS- UND FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT**

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt, d.h. die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen, erhalten (und weiter gestärkt) werden. Für Künzelsau bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt von Künzelsau erhalten bzw. stärken.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT**

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

Potenziale sind in Künzelsau u.a. mit der historischen Altstadt, der Lage am Kocher, dem Schloss Bartenau und den individuellen Fachgeschäften gegeben.



### **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.

Darüber hinaus ist, insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Dadurch werden überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel: Es soll eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht werden.

Allerdings geht es angesichts der Mindestbetriebsgrößen sowie der Einwohnerzahlen in den Stadtteilen auch in Zukunft vorrangig um den Erhalt der bestehenden Versorgungsstrukturen bzw. um die Schaffung alternativer Nahversorgungsmöglichkeiten.

### **SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

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

### **SCHAFFUNG VON ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN**

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.



### **SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



## 7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Künzelsau darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

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

### 7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>45</sup>.

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

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren

---

<sup>45</sup> Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist<sup>46</sup>).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Verkaufsflächenentwicklungsspielraum angesehen werden können, sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

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

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

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>47</sup>

### **7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage**

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 14). Diese stieg im Zeitraum 1990 bis 2002 per Saldo deutlich von rd. 12.175 auf rd. 15.100 Einwohner an, wobei in den Jahren 1994 und 1995 jeweils ein sehr deutlicher Bevölkerungszuwachs von per Saldo rd. 875 bzw. 975 Einwohnern zu verzeichnen war. Im Folgezeitraum bis zum Jahr 2010 ist ein stetiger, leichter Einwohnerrückgang zu verzeichnen, der sich im Jahr 2011 - mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Grund der Umstellung von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Zensusdaten - etwas verstärkt hat. Seit diesem Zeitpunkt ist erneut ein leichter, stetiger Anstieg der Einwohnerzahl von Künzelsau - von rd. 14.525 Einwohner im Jahr 2011 auf rd. 15.350 Einwohner im Jahr 2017 - zu verzeichnen.

---

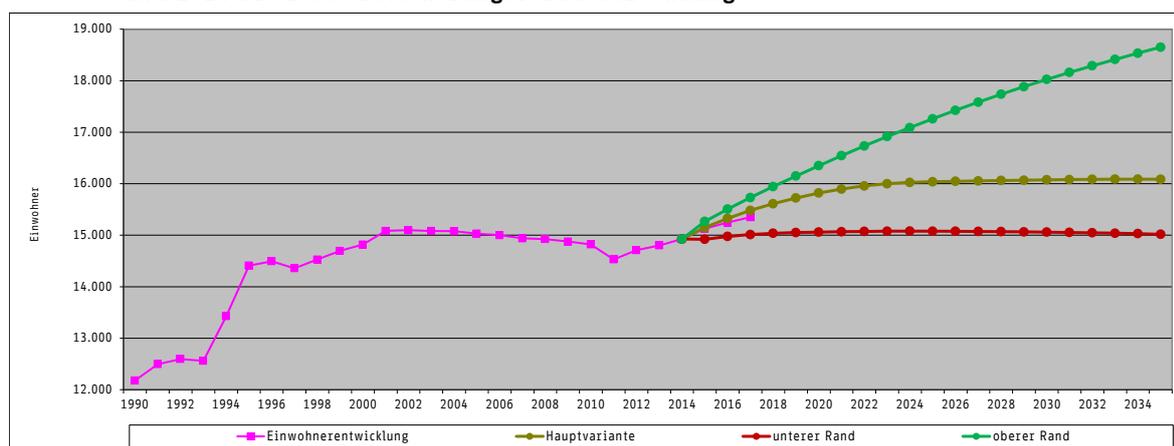
<sup>46</sup> Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Bau-recht entsprechend geändert werden müsste.

<sup>47</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (mit Wanderungen Basisjahr 2014) in der Hauptvariante herangezogen: Die tatsächliche Einwohnerentwicklung seit 2014 liegt nur knapp unter dieser Variante.

**Abb. 14: Einwohnerentwicklung in der Stadt Künzelsau 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2035 (Bevölkerungsvorausberechnung)**



Quelle: Statistisches Landesamt

Auf Grund der starken Spreizung des unteren und oberen Randes der Bevölkerungsvorausberechnung wurde ein Korridor um die Hauptvariante gebildet, wobei dieser mit zunehmender zeitlicher Entfernung größer wird. Darüber hinaus wurden die Prognosewerte auf 25 gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

In der unteren Variante steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 eher geringfügig auf rd. 15.750 Einwohner an (vgl. Tab. 4, S. 68). Für die Folgejahre bis 2030 wird eine Stagnation dieses Wertes unterstellt. In der oberen Variante steigt die Einwohnerzahl der Stadt Künzelsau bis zum Jahr 2020 auf rd. 15.900 und bis zum Jahr 2030 auf rd. 16.400 Einwohner an.

Im Hinblick auf die in mehreren Ländern andauernde Staatsschuldenkrise im europäischen Raum sowie die anstehende Integration von Flüchtlingen und deren jeweilige Auswirkung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausga-



ben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen - selbst wenn die Prognosewerte für 2019 deutlich über denjenigen für 2018 liegen. 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.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- bis 2030 in der unteren Variante eine Stagnation und
- in der oberen Variante in den Jahren 2018 bis 2020 ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 um 1,0% angenommen.

Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Online-Handels ist damit bereits berücksichtigt (vgl. Kap. 2.1.3, aber auch Kap. 7.1.2).

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 Künzelsau sind in Tab. 4 (folgende Seite) als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Stadt Künzelsau im Jahr 2030 um rd. 3 bis 20% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 93 und 108 Mio. €.

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



Tab. 4: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	15.750	15.900
Einwohner 2030	15.750	16.400
Kaufkraftzuwachs 2018 - 2020	0,0% p.a.	0,5% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2030	0,0% p.a.	1,0% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2018 - 2030 insgesamt	0,0%	11,6%
Kaufkraft/ Einwohner (Künzelsau) 2018	5.929 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Künzelsau) 2020	5.929 €	5.988 €
Kaufkraft/ Einwohner (Künzelsau) 2030	5.929 €	6.615 €
Kaufkraftpotenzial Künzelsau 2018	90,4 Mio. €	
Kaufkraftpotenzial Künzelsau 2020	93,4 Mio. €	95,2 Mio. €
Änderung gegenüber 2018	3,3%	5,3%
Kaufkraftpotenzial Künzelsau 2030	93 Mio. €	108 Mio. €
Änderung gegenüber 2018	3%	20%

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2018); eigene Berechnungen

### 7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben<sup>48</sup>. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

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

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3, insbes. Abb. 4, S. 26

<sup>48</sup> Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.



sowie Tab. 2, S. 28) 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 die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Künzelsau 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** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Künzelsau in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise gering erscheinende und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Demzufolge wird in allen Sortimenten eine Zielbindungsquote von 100% veranschlagt; in den Sortimenten mit höheren Bestandsbindungsquoten werden diese fortgeschrieben.
- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wird eine Zielbindungsquote von 125% unterstellt; höhere Bestandsbindungsquoten werden wiederum fortgeschrieben. Diese Zielbindungsquote liegt etwas über der Bestandsbindungsquote von rd. 116% der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches insgesamt und berücksichtigt die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Künzelsau.

Ausnahmen erfolgten in den Sortimenten, in denen eine entsprechende Steigerung als zu anspruchsvoll anzusehen wäre. Dies betrifft die Sortimente Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren, Bücher und Haus-/ Heimtextilien, deren Bestandsbindungsquoten zwischen rd. 27% und 70% liegen.



Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2030 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt. In denjenigen Sortimenten, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können (s.o.), sodass dieser Teilbereich der Status-quo-Prognose entspricht.

Für die im Jahr 2030 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese gegenüber dem derzeitigen Niveau von rd. 131% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) auf rd. 144% ansteigen wird.

2. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internets als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit 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 werden<sup>49</sup>. Bei einer Entwicklung entsprechend 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 eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2).

---

<sup>49</sup> Nach dem bundesweiten 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.



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

## 7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

### 7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

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

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>50</sup>. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben.

Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

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

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimenten in Künzelsau der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt

---

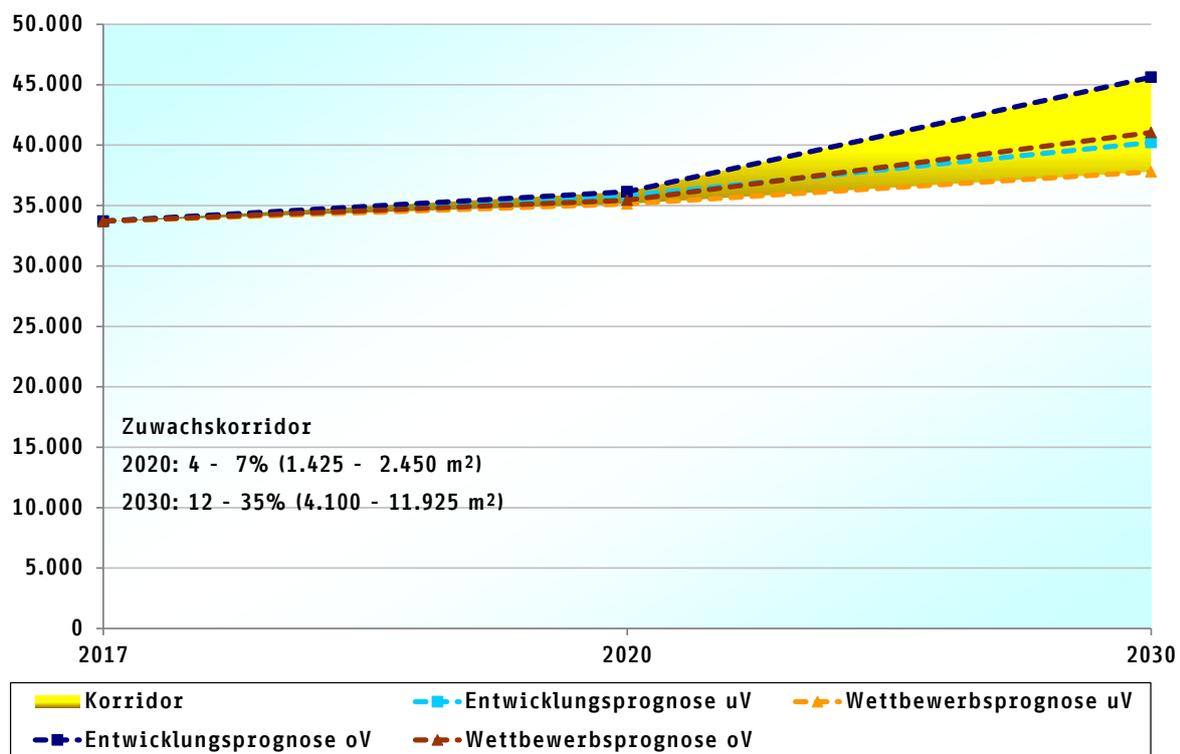
<sup>50</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Befragung im Mai 2018, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-) Entwicklungsspielraum.



werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

In Abb. 15 ist das Gesamtpotenzial des Verkaufsflächenentwicklungskorridors bis 2030 abgebildet. Es ergibt sich bis 2020 ein Zuwachskorridor zwischen rd. 1.425 bis 2.450 m<sup>2</sup> (rd. 4% bis 7%). Bis 2030 wird ein Korridor zwischen rd. 4.100 bis 11.925 m<sup>2</sup> (rd. 12% bis 35%) prognostiziert.

Abb. 15: Verkaufsflächenentwicklungskorridor bis 2030 - Gesamtpotenzial in m<sup>2</sup>



Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; EZB; eigene Berechnungen

Tab. 5 zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für die Stadt Künzelsau für die **Entwicklungsprognose**.



**Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose  
- Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		175	250	175	1.250
Drogerie/ Parfümerie		50	75	50	250
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		0	25	0	50
Blumen/ Zoo		100	100	525	675
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>325</b>	<b>450</b>	<b>750</b>	<b>2.225</b>
Bekleidung und Zubehör		175	200	450	900
Schuhe/ Lederwaren		75	75	300	450
Sport/ Freizeit		50	75	150	275
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		100	100	450	600
Bücher		50	50	200	250
GPK/ Geschenke/ Hausrat		25	25	25	225
Haus-/ Heimtextilien		100	100	525	625
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>575</b>	<b>625</b>	<b>2.100</b>	<b>3.325</b>
Uhren/ Schmuck		0	25	25	50
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	25	125
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		50	50	275	375
Elektro/ Leuchten		75	75	325	475
Teppiche/ Bodenbeläge		0	25	50	100
bau-/ gartencenterspezifische Sort.		275	350	275	1.400
Möbel		725	750	2.650	3.600
Sonstiges		50	75	50	250
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>1.200</b>	<b>1.375</b>	<b>3.675</b>	<b>6.375</b>
<b>Summe</b>		<b>2.100</b>	<b>2.450</b>	<b>6.525</b>	<b>11.925</b>

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

Quelle: eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.100 bis 2.450 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf insgesamt rd. 6.525 bis 11.925 m<sup>2</sup>. Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche, im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 33.700 m<sup>2</sup>, einer Steigerung um rd. 19% bis 35%. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen Zuwachs von rd. 500 bis 925 m<sup>2</sup>.



Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - mit Ausnahme der Einwohnerentwicklung - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Künzelsau liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 1.200 bis 1.550 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2020 bzw. rd. 1.200 bis 5.850 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2030; vgl. Tab. A - 6), so zeigt sich, dass bezogen auf den jeweiligen Entwicklungsspielraum im Jahr 2030 in der unteren Variante vier Fünftel und in der oberen Variante etwa die Hälfte des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

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

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 um mehr als ein Drittel auf rd. 4.100 bis 7.350 m<sup>2</sup>, sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. 6, folgende Seite). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 12% bis 22% dar.

Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Künzelsau von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

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



**Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose  
- Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		50	125	---	350
Drogerie/ Parfümerie		25	50	---	100
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		0	0	---	25
Blumen/ Zoo		75	75	400	550
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>150</b>	<b>250</b>	<b>400</b>	<b>1.025</b>
Bekleidung und Zubehör		125	150	100	500
Schuhe/ Lederwaren		50	50	200	325
Sport/ Freizeit		50	50	50	150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		75	100	350	475
Bücher		25	25	150	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	0	---	50
Haus-/ Heimtextilien		75	75	450	525
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>400</b>	<b>450</b>	<b>1.300</b>	<b>2.225</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	---	50
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		50	50	200	300
Elektro/ Leuchten		50	75	225	350
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	25	50
bau-/ gartencenterpezifische Sort.		125	200	---	450
Möbel		600	650	1.950	2.800
Sonstiges		25	50	---	75
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>875</b>	<b>1.050</b>	<b>2.400</b>	<b>4.100</b>
<b>Summe</b>		<b>1.425</b>	<b>1.750</b>	<b>4.100</b>	<b>7.350</b>

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum von rd. 500 bis 925 m<sup>2</sup> 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. 325 bis 575 m<sup>2</sup> - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem



tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

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

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

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 Künzelsau gesteigert bzw. die Kaufkraftabflüsse aus Künzelsau reduziert 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: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes**

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

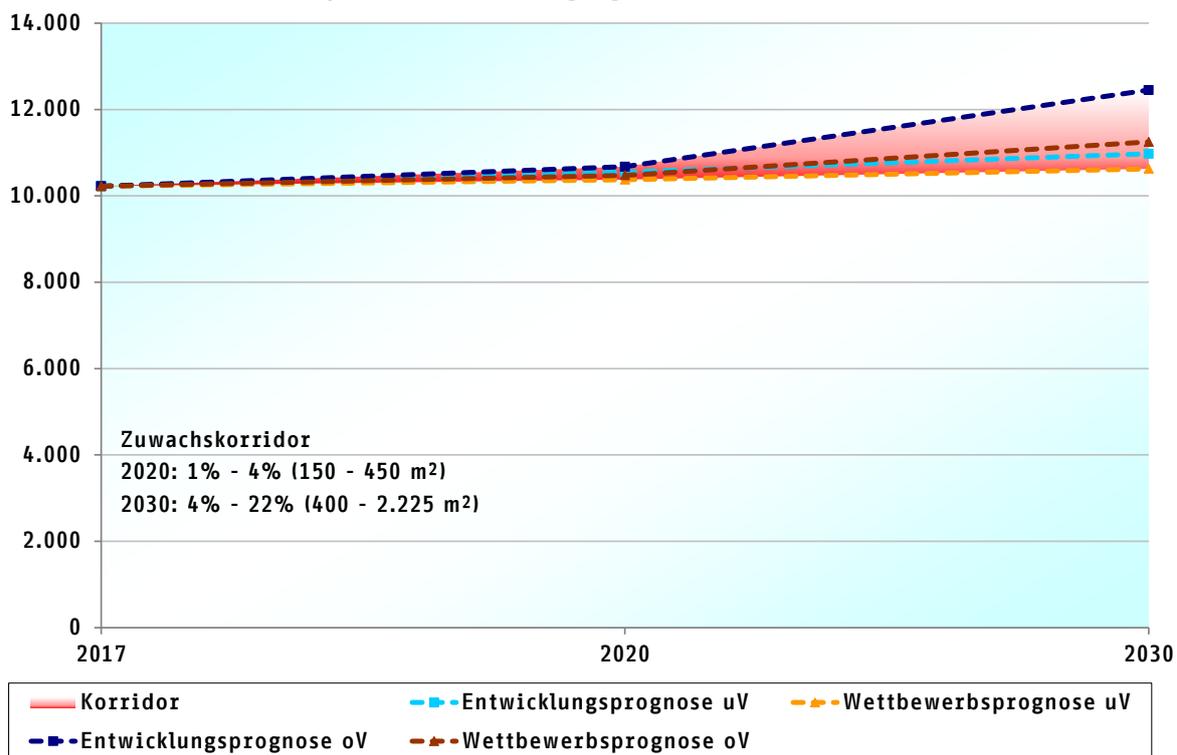
Bei der räumlichen Verteilung des für Künzelsau insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten

Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird lediglich auf die Ergebnisse der Entwicklungsprognose eingegangen (vgl. Tab. 5, S. 73).

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 750 bis 2.225 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 16). Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden.

Abb. 16: Verkaufsflächenspielraum nahversorgungsrelevante Sortimente in m<sup>2</sup>



Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

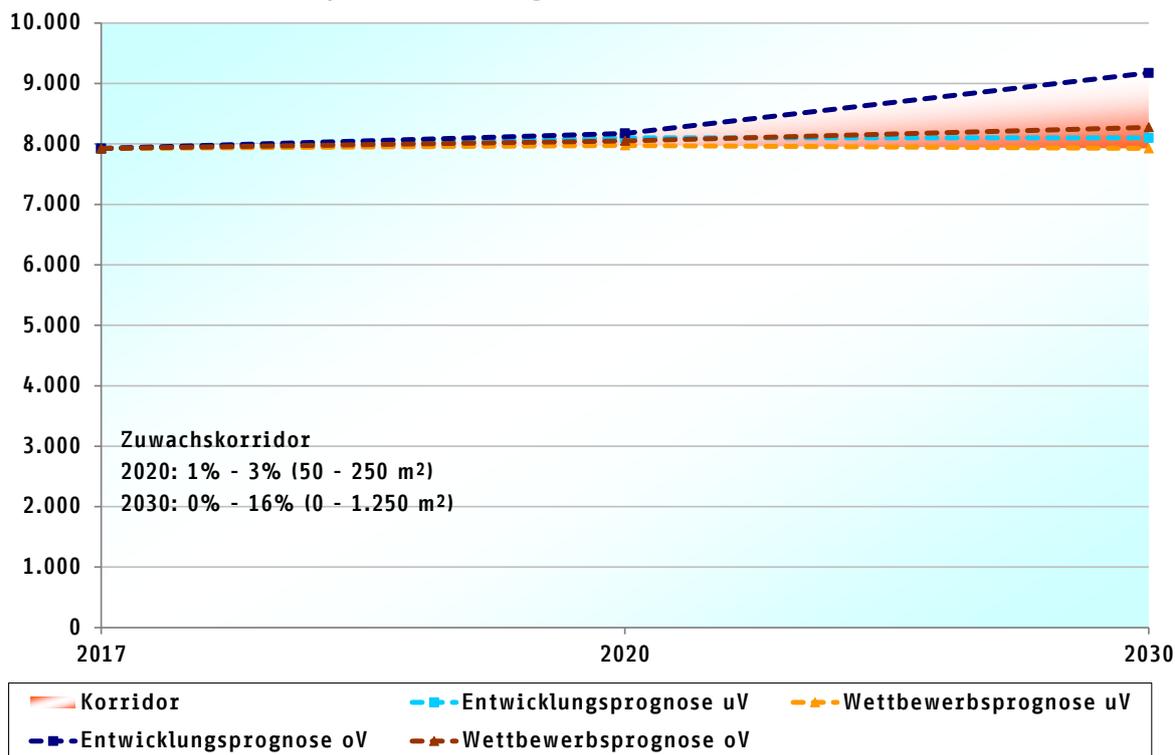
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; EZB; eigene Berechnungen



Von diesem Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von mehr als einem Jahrzehnt maximal rd. 1.250 m<sup>2</sup> auf den Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel** (vgl. Abb. 17): Damit könnte - vor dem Hintergrund der Mindestanforderungen der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben - bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Lebensmittelbetrieb wettbewerbsneutral angesiedelt werden; darüber hinaus kann der Spielraum auch für Erweiterungen bestehender Betriebe genutzt werden. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt der Entwicklungsspielraum maximal rd. 250 m<sup>2</sup>, was für eine Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes nicht ausreichend ist (dieser Spielraum kann jedoch durch Erweiterungen im Bestand in Anspruch genommen werden).

Potenzial für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht in gewissem Maße dann, wenn es zu einer positiveren Entwicklung der Rahmenbedingungen kommt, wobei die Stadt am ehesten Einfluss auf die Einwohnerentwicklung nehmen kann. Bei schlechterer Entwicklung der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung gemäß der unteren Variante besteht in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches - mit Ausnahme des Sortimentes Blumen/ Zoo - nur ein sehr geringer Entwicklungsspielraum.

Abb. 17: Verkaufsflächenspielraum Nahrungs-/ Genussmittel in m<sup>2</sup>



Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

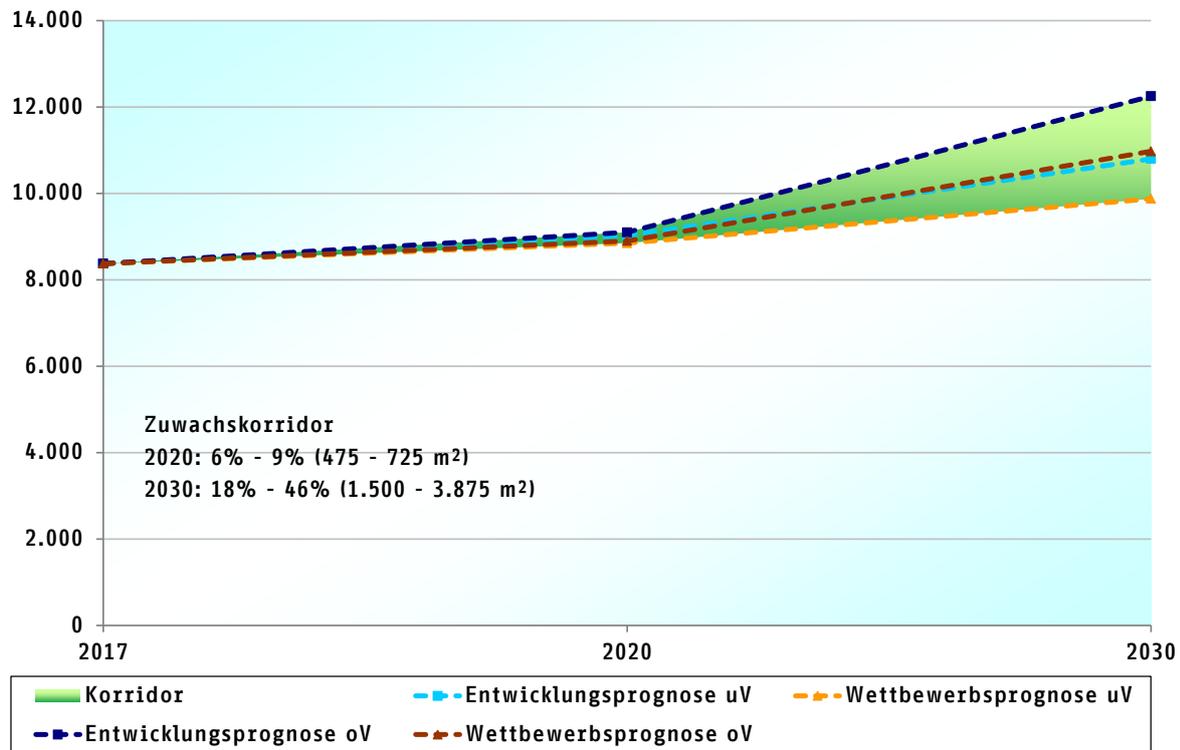
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; EZB; eigene Berechnungen

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht nach der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.425 bis 3.875 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 18). Entsprechende Angebote sollten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2.1).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches (rd. 7.675 m<sup>2</sup>; vgl. Tab. 3, S. 44) verglichen, so zeigt sich, dass die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe zu klären ist, um das Potenzial für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen.



Abb. 18: Verkaufsflächenspielraum sonstige zentrenrelevante Sortimente in m<sup>2</sup>

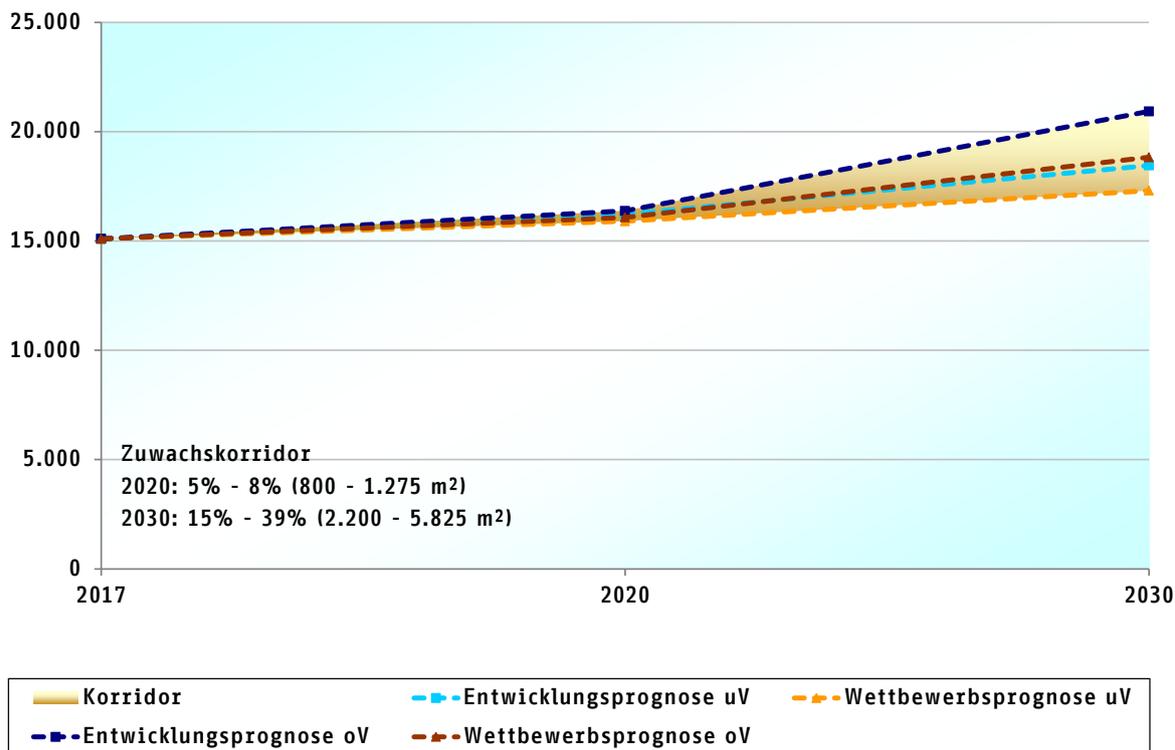


Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; EZB; eigene Berechnungen

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2030 nach der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.350 bis 5.825 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 19). Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Abb. 19: Verkaufsflächenspielraum nicht zentrenrelevante Sortimente in m<sup>2</sup>



Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; EZB; eigene Berechnungen

### 7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Insgesamt ergibt sich bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von 6.525 bis 11.925 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Entwicklungsprognose). Bei einem unerwarteten Einbruch kann sich dieser auf rd. 4.100 bis 7.350 m<sup>2</sup> reduzieren (Wettbewerbsprognose) - sofern es in diesem Fall nicht zu einem Abgang von Verkaufsflächen in einzelnen Sortimentsbereichen kommt. **Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass ein signifikantes Potenzial zur gewissen Verbesserung der Nahversorgungssituation letztlich nur bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen besteht: Langfristig - d.h. bis zum Jahr 2030 - ist in diesem Fall die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von einem Lebensmittelbetrieb



möglich. Bei einer schlechteren Entwicklung des Rahmens ist hingegen allenfalls durch Verlagerungen eine Verbesserung der Nahversorgung möglich.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht insbesondere bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung der Rahmenbedingungen ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur Stärkung der Innenstadt, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- bei deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten, bis zum Jahr 2030 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



## 8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Künzelsau abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2003 auf Grundlage der Bestandserhebung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

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

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.2).

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



## 8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten<sup>51</sup>, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet<sup>52</sup>. Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, bildet dabei eine Grundlage, die je nach örtlicher Situation zu konkretisieren ist. Da in Künzelsau bereits eine Sortimentsliste gilt, war diese zu überprüfen.

### 8.1.1 Kriterien

Der folgende Kriterienkatalog, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat, wurde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen:

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

**Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;

---

<sup>51</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

<sup>52</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.



- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-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 Künzelsau**

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Künzelsau zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen<sup>53</sup>.

#### **Verteilung zentrenrelevanter Sortimente**

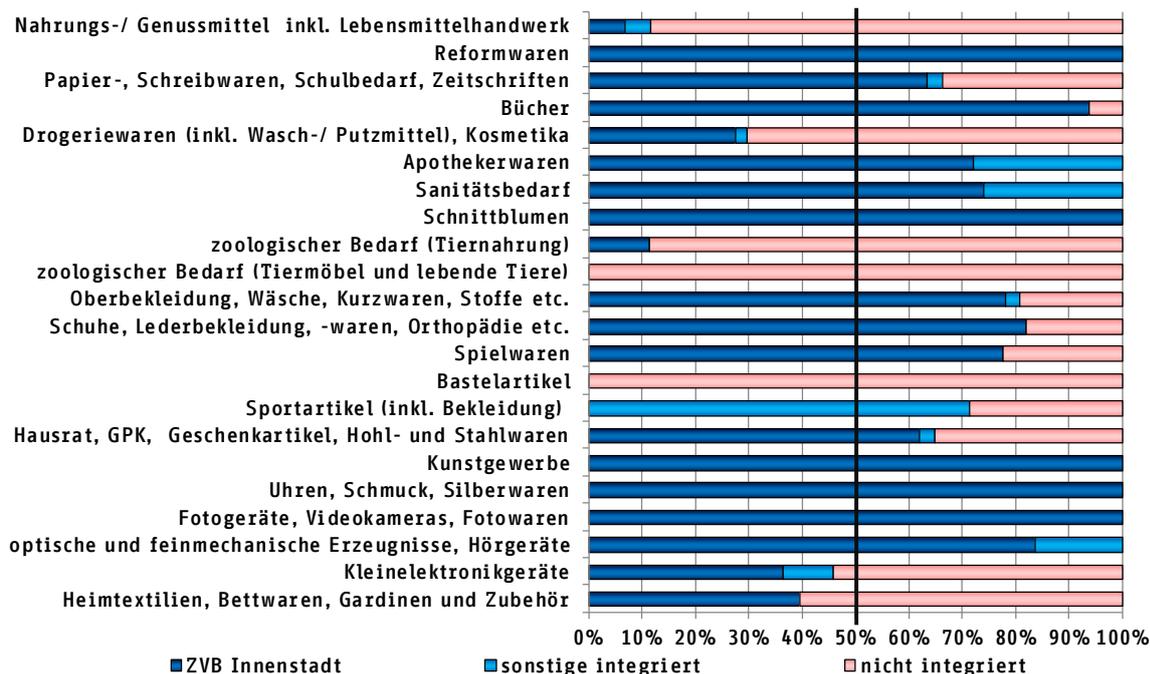
In Abb. 20 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Künzelsau gezeigt. Die Bezeichnungen der Sortimente wurden dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2003 entnommen.

---

<sup>53</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



Abb. 20: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

Die meisten zentrenrelevanten Sortimente werden in Künzelsau überwiegend in der Innenstadt angeboten. Dazu zählen innerstädtische Leitsortimente wie **Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Stoffe etc., Schuhe, Lederbekleidung, -waren, Orthopädie etc. sowie Spielwaren**. Da diese Sortimente wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt sind und auch die weiteren, vorher genannten Kriterien zentrenrelevanter Sortimente erfüllen, wird empfohlen diese auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente **Drogeriewaren** und **Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk** werden derzeit hauptsächlich außerhalb der Innenstadt angeboten. Da es sich dabei jedoch um Sortimente handelt, die täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und somit eine wichtige Frequenzbringerfunktion aufweisen, sollten diese möglichst auch im Zentrum bzw. ausnahmsweise in sonstigen Wohnlagen (vgl. Kap. 8.2.1) angeboten werden. Diese Sortimente sollten als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.



Ebenfalls überwiegend an nicht integrierten Standorten sind die Sortimente **Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör, Bastelartikel, Klein elektronikgeräte** und **zoologischer Bedarf** zu finden. Während die erstgenannten Sortimente für ein vielfältiges Angebot in einer Innenstadt von Bedeutung sind, sodass sie auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden sollten, schlagen wir bei Zooartikeln eine Differenzierung vor:

- **Tiernahrung** sollte - als Teil des täglichen Bedarfes - den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugerechnet werden,
- **Tiermöbel und lebende Tiere** können hingegen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

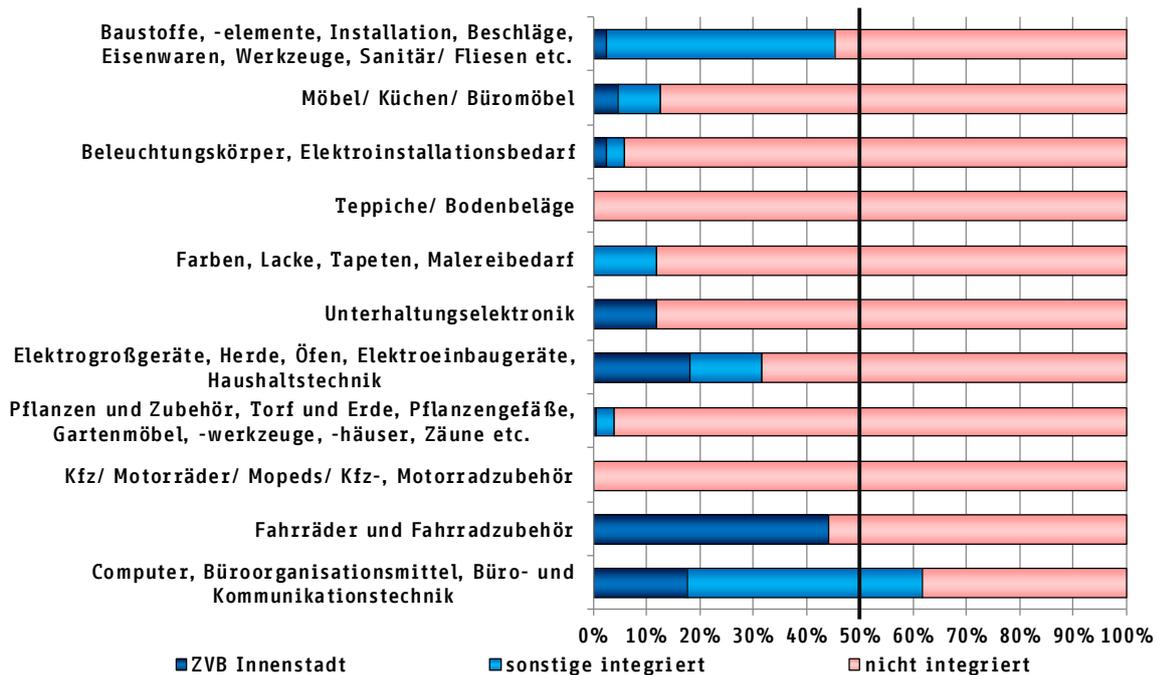
### **Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente**

Abb. 21 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Die Bezeichnungen der Sortimente wurden ebenfalls dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2003 entnommen. Dabei ist festzustellen, dass fast alle, der bisher als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

Das Sortiment **Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik** wurde bisher als nicht zentrenrelevant eingestuft. Dieses Sortiment wird jedoch derzeit hauptsächlich an integrierten Standorten in Künzelsau angeboten. Außerdem weist das Sortiment eher Merkmale zentrenrelevanter Sortimente auf und wird i.d.R. in Elektrofachmärkten angeboten. Angesichts der Flächenpotenziale innerhalb der Innenstadt und in deren Umfeld, sollte die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Sinne einer Stärkung der quantitativ eher schwach ausgestatteten Innenstadt angestrebt werden.



Abb. 21: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

Die Sortimente **Campingartikel** und **Sportgroßgeräte** wurden bisher als nicht zentrenrelevant eingestuft. Da diese Sortimente jedoch kaum vom Sortiment Sportartikel zu trennen sind, welches eine wichtige Frequenzbringerfunktion innerhalb von Innenstädten übernimmt, sollten diese zukünftig als zentrenrelevant eingestuft werden - auch weil sich Campingartikel regelmäßig durch eine leichte Transportierbarkeit auszeichnen.

Das Sortiment **Unterhaltungs- und Haushaltselektronik** wird zukünftig als zentrenrelevant eingestuft, obwohl es aktuell hauptsächlich an nicht integrierten Standorten angeboten wird. Ebenso wie Computer wird Unterhaltungselektronik i.d.R. in Elektrofachmärkten angeboten. Angesichts der Flächenpotenziale innerhalb der Innenstadt und in deren Umfeld, sollte die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Sinne einer Stärkung der quantitativ eher schwach ausgestatteten Innenstadt angestrebt werden.



### 8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die überarbeitete "Künzelsauer Sortimentsliste" (vgl. Tab. 7) dargestellt. Dieser wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Künzelsau und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

#### **Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Künzelsauer Sortimentsliste.**

Es erfolgte lediglich eine Änderung der Zuordnung der Sortimente Computer/ Software/ Kommunikationselektronik, Campingartikel und Unterhaltungselektronik als zukünftig sonstige zentrenrelevante Sortimente; das Sortiment Zooartikel/ Tiernahrung wurde als nahversorgungsrelevant (zentrenrelevant) und das Sortiment Zooartikel - Tiermöbel und lebende Tiere als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Zudem wurde bei einigen Sortimenten eine Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen Bezeichnung durchgeführt. Neu aufgeführt wurden die Sortimente Waffen, Jagdbedarf, Kamine und Kachelöfen (bisher Herde und Öfen) sowie Kinderwagen und -sitze. Einige Sortimente wurden aus der Liste gestrichen<sup>54</sup>, da diese Sortimente Bestandteile anderer genannter Sortimentsgruppen sind.

Außerdem findet zukünftig eine Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente statt. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenziertere Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung besser gerecht wird (vgl. Kap. 8.2.1).

---

<sup>54</sup> Antennen/ Satellitenanlage, Bettwaren, Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse, Briefmarken, Elektroeinbaugeräte, Elektroinstallationsbedarf, feinmechanische Erzeugnisse, Gartenmöbel, Geschenkartikel, Gewächshäuser, Gitter, Haushaltselektronik, Haushaltstechnik, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren, Kunstgewerbe, Malereibedarf, Modewaren, Nähmaschinen, Naturhölzer, Orthopädie, Pflege- und Düngemittel, Rollos, Sportgroßgeräte, Torf und Erde, Wäsche, Wolle, Zäune.



Tab. 7: Vorschlag für die künftige "Künzelsauer Sortimentsliste"

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel Kosmetika und Parfümerieartikel Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke) Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika (Apothekerwaren) Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel/ Tiernahrung	Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Büromaschinen (ohne Computer) Elektroartikel Elektrogroßgeräte motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör Fahrräder, E-Bikes und Zubehör Farben, Lacke, Tapeten Fliesen Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf Kamine, (Kachel-)Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen, Kindersitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zooartikel - Tiermöbel und lebende Tiere
Sonst. zentrenrelev. Sortimente	
Bastelbedarf Bekleidung aller Art Bücher Computer, Software, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-/ Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/ Bestecke Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Optik und Akustik Sanitärwaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel Ton- und Bildträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

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



## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für die Stadt Künzelsau ergibt sich bis 2030 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 6.525 bis 11.925 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 7.2). Auf die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen davon rd. 3.175 bis 6.100 m<sup>2</sup>. In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit durchaus Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Künzelsau.

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

Bei einem nicht vorhersehbaren Einbruch der wirtschaftlichen Entwicklung (Wettbewerbsprognose) reduziert sich der Entwicklungsspielraum zwar um mehr als ein Drittel und in einigen Sortimentsbereichen ergäben sich, insbesondere bei negativerer Entwicklung der Rahmenbedingungen (untere Variante), sogar Schrumpftendenzen. Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Künzelsau geben wird. Dann wäre es umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der Ziele beitragen.

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

### Grundsatz:

#### Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- a) **großflächig** regelmäßig nur im zentralen Versorgungsbereich
- b) **Ausnahme** sonstige integrierte Lagen:
  - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
  - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.
- c) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>).

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 7) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich** Innenstadt angesiedelt werden (vgl. Karte 2, Seite 43). Dies wird auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit<sup>55</sup> vorgeschlagen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden, soweit die jeweilige Ansiedlung mit den entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist (vgl. Kap. 2.2.4).

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden<sup>56</sup>. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen und nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

---

<sup>55</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005.

<sup>56</sup> Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.



Weiterhin können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen<sup>57</sup> sowie den Vorgaben und Regelungen der Landes- und Regionalplanung entsprechen (vgl. Kap. 2.2.4). Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten<sup>58</sup>. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

**Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb**

Sortimente	je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	150
Lebensmittelhandwerk	1.500
Drogerie/ Parfümerie	1.000
Apotheke <sup>1)</sup>	4.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2.750
Blumen/ Zoo	1.000
Bekleidung und Zubehör	350
Schuhe, Lederwaren	1.250
Sport/ Freizeit	1.500
Spielwaren	1.250
Bücher	2.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.250
Haus-/ Heimtextilien	1.350
Uhren/ Schmuck	8.000
Foto/ Optik	4.500
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	1.350
Elektro/ Leuchten	1.250

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

Quelle: www.handelsdaten.de; IFH, Köln; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Angaben aus Expertengesprächen und Fachliteratur; eigene Berechnungen

<sup>57</sup> Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

<sup>58</sup> Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



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

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festzusetzen ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

### 8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

#### **Grundsatz:**

**Nicht zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und außerhalb.**

- Nicht in jedem Gewerbegebiet: Neuansiedlungen sollten vorrangig an etablierten, nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten stattfinden.
- 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 Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezo-



gen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Künzelsau 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.

In Künzelsau sollten jedoch auf Grund der bereits bestehenden Angebote keine neuen Flächen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten bereitgestellt werden.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, erscheint es für Künzelsau sinnvoll, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Künzelsau, 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) Gewerbebestandort 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.



## 8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

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

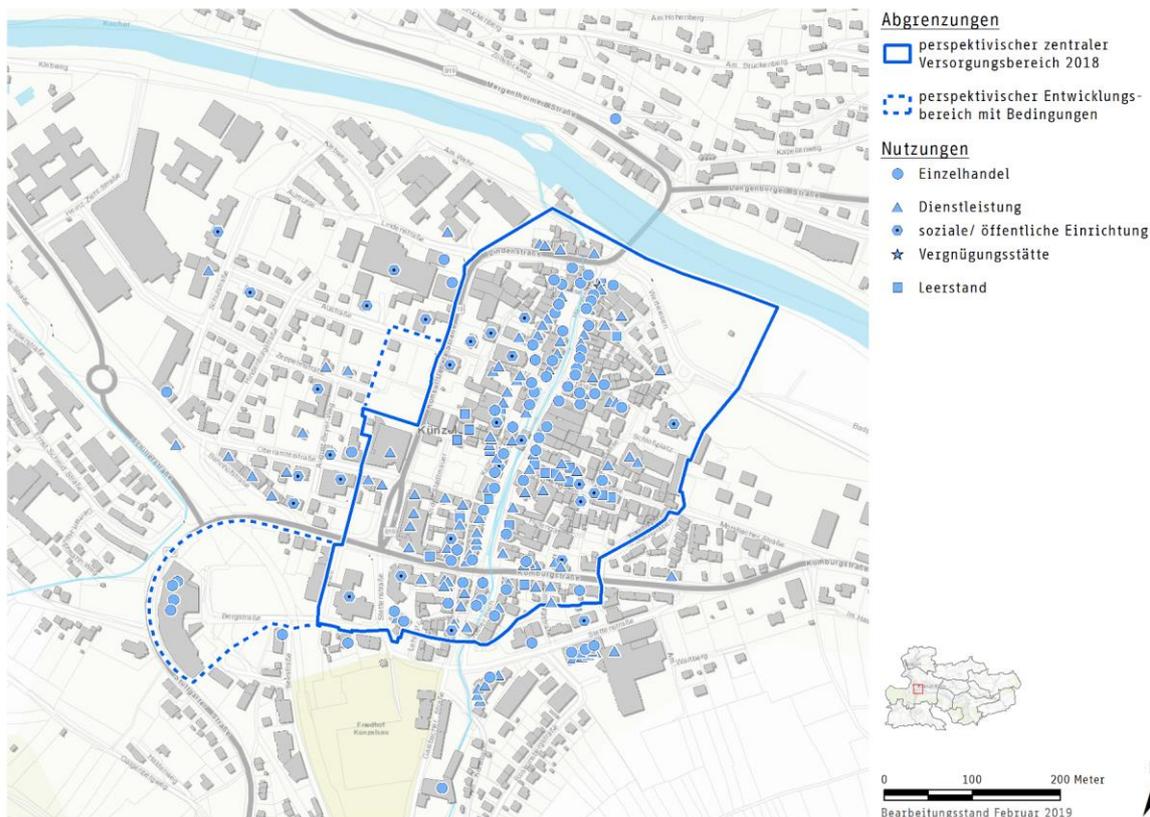
### **Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt konzentrieren!**

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten festgestellt (vgl. Kap. 5). Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für eine lebendige Innenstadt unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Künzelsau auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

#### **8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)**

Damit die Innenstadt von Künzelsau ihre Bedeutung als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie als Treffpunkt und Identifikationsort erhalten und ausbauen kann, ist die bisherige Strategie der städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung fortzusetzen. Im Sinne eines kompakten Zentrums mit Aufenthaltsqualität und Atmosphäre ist aus Gutachtersicht eine wesentliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden (vgl. Karte 10). Der künftige zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sollte sich im Wesentlichen zwischen Kocher, Stettenstraße, Konsul-Uebele-Straße und Torgässle erstrecken. Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsergebnisse wird der künftige Straßen- und Platzraum Stuttgarter Straße/ Konsul-Uebele-Straße in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

**Karte 9: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018. Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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

Der zentrale Versorgungsbereich benötigt funktionale Impulse, um seiner gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsfunktion besser gerecht zu werden. Ziel sollte deshalb die Ergänzung des Angebotes durch möglichst größere Einzelhandelsbetriebe (Magnetbetriebe) sein. Hierfür sollten zunächst die Potenzialflächen und Leerstände innerhalb der Abgrenzung entwickelt werden. Aktuell wird z.B. die Fläche III An der Stadtmauer/ Oberamteistraße bebaut (vgl. Foto 21 und Foto 22). Durch Verlagerung des bestehenden, kleinen Drogeriemarktes an der Hauptstraße soll hier ein moderner Magnetbetrieb entstehen. Die Entwicklung stellt nicht nur eine funktionale Stärkung der Innenstadt dar, sondern leistet einen wichtigen Beitrag zur besseren Vernetzung des Innenstadtgefüges.



**Foto 21: Entwicklungsbereich Innenstadt**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

**Foto 22: Entwicklungsbereich Innenstadt**



Quelle: eigenes Foto, Juni 2018

Im Rahmen der Umgestaltung des Bereiches Stuttgarter Straße/ Konsul-Uebele-Straße sollen am ehemaligen Standort des Landratsamtes zwei Wohn- und Geschäftshäuser entstehen (am Eingangsbereich zum neuen Quartier). Aus Gutachtersicht sollten hier möglichst große zusammenhängende Erdgeschossflächen für moderne Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden (vgl. Abb. 22). Mit der Potenzialfläche IV Stuttgarter Straße steht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls ein Bereich für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu Verfügung.

**Abb. 22: Skizze Siegerentwurf Planungswettbewerb - Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Konsul-Uebele-Straße (Blick vom Rathaus ins neue Quartier)**

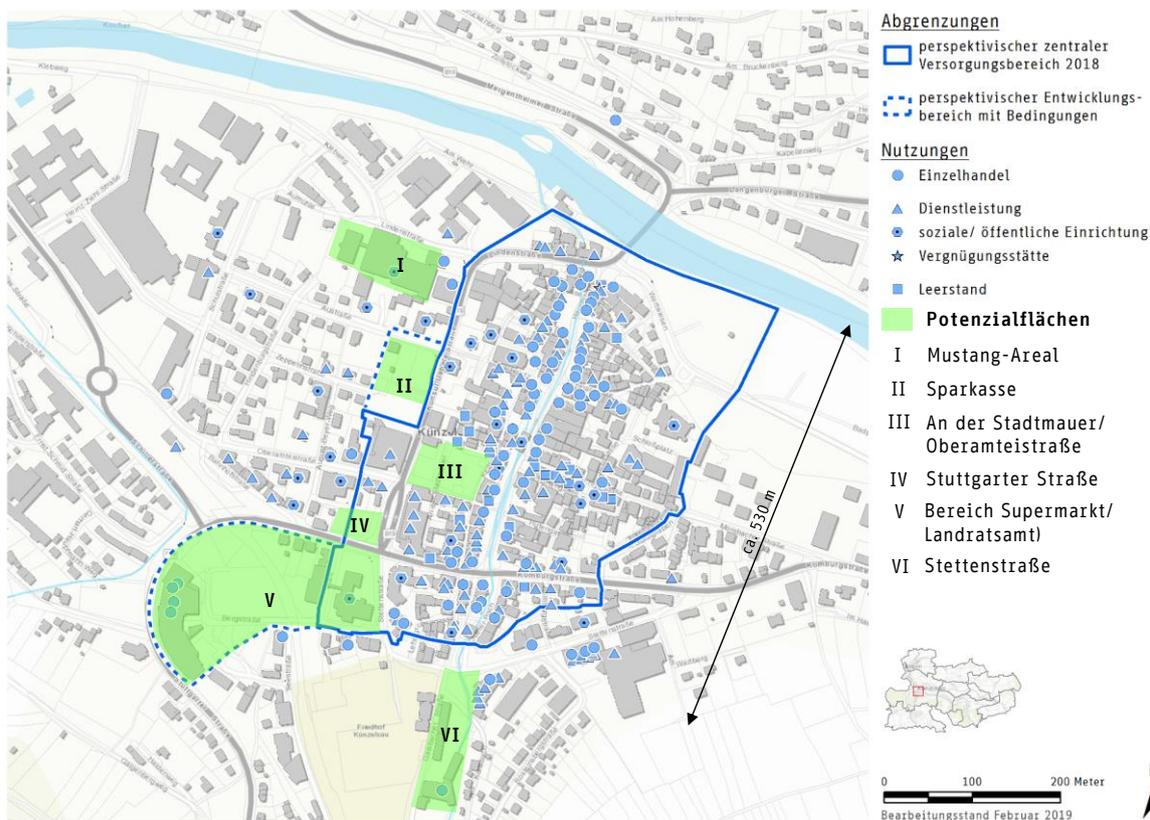


Blick vom Rathaus zur Bergbahn

Quelle: Büro ORplan

Die Potenzialflächen II Sparkasse und V westlicher Bereich Supermarkt/ Landratsamt (vgl. Karte 10) sind Bestandteil eines "perspektivischen Entwicklungsbereiches mit Bedingungen". Im "perspektivischen Entwicklungsbereich mit Bedingungen" sollten nur Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden, sofern im zentralen Versorgungsbereich keine entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Wesentliche Bedingung ist eine städtebaulich-funktionale Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich. Grundsätzliche sollte eine städtebaulich-architektonisch anspruchsvolle Entwicklung angestrebt werden. Die Vorhaben im "perspektivischen Entwicklungsbereich mit Bedingungen" sind jeweils im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen und sollten das bestehende Angebot ergänzen.

**Karte 10: Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit Potenzialflächen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2018. Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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

Angesichts der Umstrukturierung des Wettbewerbsgebietes (Potenzialfläche V) zu einem urbanen Stadtbereich mit vielfältigen zentrenprägenden Funktionen und ei-



ner hohen städtebaulichen Qualität, sollte von einer Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf sonstige zentrenrelevante Sortimente auf dem Mustang-Areal (Potenzialfläche I) Abstand genommen werden. Der Standort Mustang-Areal grenzt nicht unmittelbar an die Innenstadt und liegt abseits der neuen städtischen Entwicklungsachse zwischen Supermarktstandort und Rathaus. Die bestehende Bebauung und die Konsul-Uebele-Straße üben Trennwirkung aus. Zudem ist durch die geplante Wohnbebauung im nördlichen Innenstadtbereich auch perspektivisch eine städtebaulich-funktionale Anbindung des Standortes nur eingeschränkt möglich.

Allenfalls eine Entwicklung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unter Bedingungen (u.a. anspruchsvolle Architektur, städtebauliche Anbindung, Prüfung Größe und Sortiment) vorstellbar. Sofern der Standort als Nahversorgungsstandort entwickelt wird, ist eine attraktive Fußwegeverbindung zur Innenstadt zu schaffen, um positive Synergieeffekte für die Innenstadt zu ermöglichen. Ziel sollte deshalb eine gestaltete und gut lesbare Wegeverbindung über die Austraße zur Innenstadt (Hauptstraße) sein. Dabei sind insbesondere der Übergang im Bereich der Konsul-Uebele Straße und der Eingang zur Innenstadt im Bereich Austraße entsprechend zu gestalten.

Der Standort Stettenstraße (Potenzialfläche VI) liegt ebenfalls abseits der neuen städtischen Entwicklungsachse und ist zudem von der Stettenstraße vom zentralen Versorgungsbereich abgetrennt. Als Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel kommt der Standort aus Gutachtersicht ebenfalls nicht in Frage.

Nachfolgend sind die Handlungsempfehlungen für die Innenstadtentwicklung der Stadt Künzelsau stichpunktartig aufgeführt:

### **Funktionale Stärkung**

- Magnetbetriebe am unmittelbaren Innenstadtrand entwickeln
- Erhaltung/ Stärkung öffentlicher Nutzungen
- Attraktive Wohnungen schaffen, ggf. Umbau/ Umnutzung von Leerständen in den Seitenstraßen

### **Aktives Flächenmanagement (Seitengassen und Nebenlagen)**

- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Ankauf von Grundstücken durch Stadt

- Zusammenlegung von Verkaufsflächen prüfen

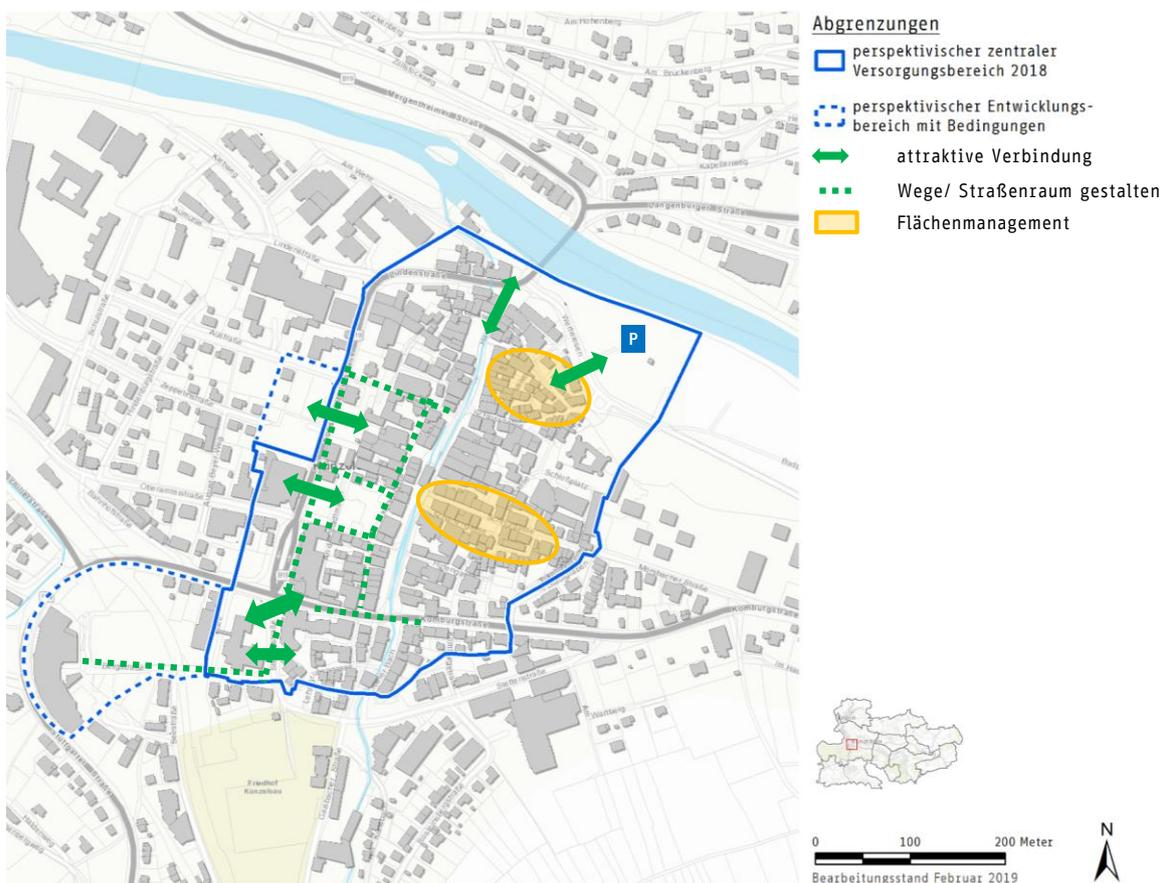
### Städtebauliche Stärkung

- Eingangsbereiche gestalten/ entwickeln
- Vernetzung und Gestaltung öffentlicher Raum
- Gebäudesanierung

### Verknüpfung Innenstadt mit östlich angrenzenden Flächen

- attraktive Wegeverbindung zwischen Wettbewerbsbereich und Innenstadt
- Aufwertung öffentlicher Raum
- Umgestaltung Konsul-Uebele-Straße
- Aufwertung Keltergasse

Karte 11: Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Begehung Mai 2018. Kartengrundlage: Stadt Künzelsau; Esri, HERE, DeLorme, 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



Nachfolgend werden wesentliche Handlungsempfehlungen näher erläutert:

### **Vernetzung der innerstädtischen Räume und Aufwertung Straßenraum!**

Der Schaffung von Aufenthaltsqualität und Stadträumen mit Atmosphäre kommt gerade angesichts des zunehmenden Online-Handels besondere Bedeutung zu. Hier besteht in der Innenstadt von Künzelsau Handlungsbedarf im Hinblick auf die Belebung der Seitengassen zur Hauptstraße und die Aufwertung der Eingangsbereiche (u.a. nördliche Hauptstraße, Zugänge Konsul-Uebele-Straße).

Der gesamte Innenstadtbereich sollte künftig besser vernetzt werden. Trotz der attraktiven Gestaltung des nördlichen Eingangsbereiches an den Wertwiesen bestehen hier noch bauliche und funktionale Mängel, die es zu beseitigen gilt. Der nördliche Eingangsbereich Hauptstraße ist z.T. durch einen minderwertigen Nutzungsbesatz geprägt und im Bereich Gerbhausweg befinden sich z.T. sanierungsbedürftige Gebäude.

Die Konsul-Uebele-Straße ist als wichtige Eingangs- und Verbindungsachse umzugestalten, d.h. hier sind u.a. klar lesbare Querungsmöglichkeiten und Zugänge zur Hauptstraße zu schaffen. Der Kreuzungsbereich Konsul-Uebele-Straße/ Stuttgarter Straße ist als Eingangsbereich entsprechend des Siegerentwurfes des Planungswettbewerbs umzugestalten (vgl. Karte 5, S. 51 und Abb. 22, S. 98). In diesem Zusammenhang kommt insbesondere der Anbindung des Supermarktstandortes (Kaufland) besondere Bedeutung zu.

### **Wochenmarkt als Imagerträger, Frequenzbringer und Treffpunkt erhalten und stärken!**

Der Künzelsauer Wochenmarkt sollte erhalten und gestärkt sowie als Imagerträger beworben werden. Wie Passantenbefragungen durch unser Büro in anderen Städten zeigen, stellen Wochenmärkte wichtige Motive für den Besuch einer Innenstadt dar. Gerade in kleineren und mittleren Städten nehmen sie eine Magnetfunktion wahr.

Der Künzelsauer Wochenmarkt mit regionalen Produkten von Bauern und sonstigen Anbietern aus der Umgebung ist ein wichtiger Anziehungspunkt, weil er:

- die aktuellen gesellschaftlichen Trends gesunde Ernährung, Ressourcenschonung und Umweltschutz verbindet,
- als Treff- und Identifikationspunkt dient,
- am richtigen Standort (in der Innenstadt) stattfindet und
- weil er außergewöhnliche Produkte bietet.

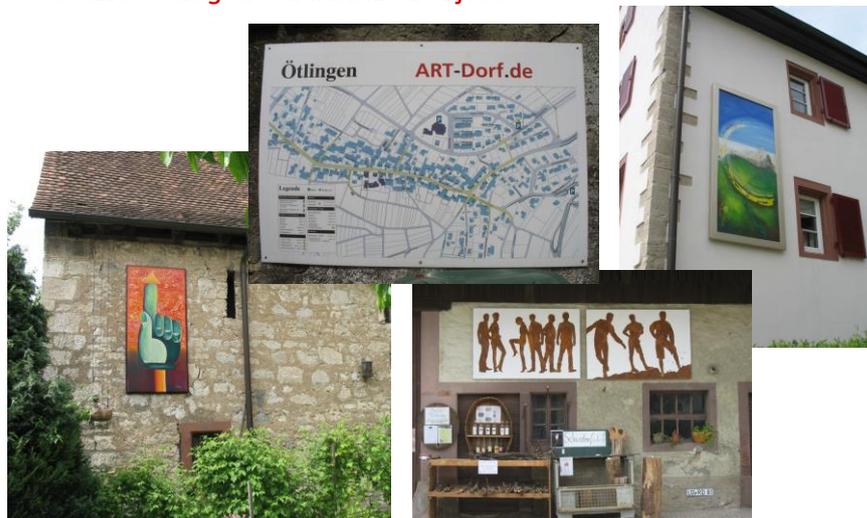
### Altstadtgassen beleben!

Im Hinblick auf eine Belebung und bessere Einbeziehung der Altstadtgassen in das bestehende Innenstadtgefüge, sollten die Eingangsbereiche aufgewertet und gekennzeichnet werden, z.B. durch Kunstobjekte. Sanierungsbedürftige Gebäude und Leerstände sollten entwickelt werden. Hierbei sind durch Überplanung/ Umbau möglichst große zusammenhängende Erdgeschossflächen zu schaffen.

Ein Informations- und/ oder Kunstpfad könnte ggf. das Interesse stärker auf die Altstadtgassen lenken. Ein positives Beispiel ist in diesem Zusammenhang die Freiraumgalerie Ötlingen. Verschiedene Künstler nutzen die Fassaden der historischen Gebäude als Galerie. Die Freiraumgalerie stellt einen besonderen Anziehungspunkt dar und leitet die Besucher durch den Ort.

Abb. 23: Beispiel Art Dorf Ötlingen

*Galerie Ötlingen - [www.Art-Dorf.de](http://www.Art-Dorf.de)*



Quelle: eigene Fotos, Internetrecherche



### **8.3.2 Vorschläge zur Nahversorgung**

Wie in Kap. 5 bereits erläutert, besteht in Künzelsau auf Grund des ausgedehnten und ländlich geprägten Stadtgebietes eine unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgung. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung kann zu Fuß keinen Lebensmittelbetrieb<sup>59</sup> erreichen. Nahversorgungslücken bestehen vor allem in den vielen kleinen Stadtteilen, die z.T. in deutlicher Entfernung zur Kernstadt gelegen sind.

Eine flächendeckende Nahversorgung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Betriebsformen im Einzelhandel nicht möglich; hinzu kommt die Verteilung im Bestand (u.a. Gewerbegebiet Kocherwiesen), das niedrige Einwohnerpotenzial in nicht versorgten Bereichen (Stadtteile mit weniger als 1.000 Einwohnern) sowie die Ausdehnung des Stadtgebietes und die dispers gelegenen Stadtteile.

Im Fokus zukünftiger Entwicklungen sollten daher der Erhalt und die Stärkung der derzeitigen Nahversorgungssituation stehen, insbesondere Bäcker und Metzger in den Stadtteilen. Eine Neuansiedlung von Nahversorgungsangeboten sollte für die derzeit nicht fußläufig versorgten Gebiete geprüft werden. Erweiterungen im Bestand infolge von Modernisierungsmaßnahmen etc. sind auch vor dem Hintergrund der langfristigen Erhaltung des vorhandenen Angebotes wünschenswert, jedoch primär in der Innenstadt bzw. sonstigen integrierten Lagen.

Die meisten Stadtteile von Künzelsau weisen weniger als 1.000 Einwohner auf, so dass die Neuansiedlung von klassischen Lebensmittelbetrieben unwahrscheinlich ist. Für diese Stadtteile sollten alternative Nahversorgungsmöglichkeiten geprüft werden, z.B. Direktvermarkter/ Hofläden, Liefer-/ Bringservices, Verkaufswagen, Bäcker/ Metzger mit Lebensmittelangebot.

### **8.3.3 Gewerbegebiete**

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Angesichts des umfangreichen Einzelhandelsangebotes an nicht integrierten Standorten sollten dort Neuansiedlungen von Betrieben möglichst grundsätzlich vermieden werden.

---

<sup>59</sup> Bei Berücksichtigung von Lebensmittelbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> oder größer aufweisen.



Falls sich aus planungsrechtlichen Gründen Neuansiedlungen nicht vermeiden lassen, sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche in den Gewerbegebieten geachtet werden. Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten sich Erweiterungen nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

## **8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG**

Als Grundlagen für die Überprüfung des Konzeptes zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen

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

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

### **8.4.1 Öffentliche Information**

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

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem vorliegenden Gutachten abgeleiteten *Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap.2.2) sowie des Gut-



achtens selbst (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Stadt, Papierexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige fortgeschriebene* 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 Sortimentsliste**

Die bestehende Sortimentsliste wurde im Rahmen des Fortschreibungsgutachtens überprüft und teilweise angepasst. Die in Kap. 8.1.3 dargestellte 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 geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

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

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



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

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches überprüft, diese entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen<sup>60</sup>.

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

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

Auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, 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, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden,

---

<sup>60</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07.



wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

- 1. Festsetzungstyp** Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 2. Festsetzungstyp** Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (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 Randsortimente<sup>61</sup> bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.  
Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
- 4. Festsetzungstyp** Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m<sup>2</sup> zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>62</sup>. 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.

---

<sup>61</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>62</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m<sup>2</sup>-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 häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

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

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

#### **8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Künzelsau durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch



weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

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



## 8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept kann die Stadt Künzelsau auch weiterhin planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt setzen.

Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und ein Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung für eine rechtssichere Planung ist die Klärung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächen-erhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in der Stadt Künzelsau stützt.

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

Neben der Stadt Künzelsau, die durch das (fortgeschriebene) Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität der Innenstadt bzw. der Stadt Künzelsau notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung der Innenstadt mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung des Zentrums das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind solche (ergänzenden) Maßnahmen kaum für



eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

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

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



## GLOSSAR

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

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

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen 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/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer 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 IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen.



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

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

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

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

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

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

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

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, nach internationalen Panelinstituten von 800 m<sup>2</sup> und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m<sup>2</sup>.

**Verbleibquote** (vgl. Kaufkraftverbleib)

**Zentraler Versorgungsbereich** (vgl. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches



umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen, zu finden sind.

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

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

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>63</sup>.

---

<sup>63</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## ANHANG

**Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Künzelsau: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)**

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	34	35%	1.175	3%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	29	30%	2.125	6%
101 bis 200 m <sup>2</sup>	6	6%	975	3%
201 bis 400 m <sup>2</sup>	7	7%	2.225	6%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	12	12%	7.225	21%
801 bis 2.000 m <sup>2</sup>	7	7%	9.575	28%
ab 2.001 m <sup>2</sup>	2	2%	10.900	32%
<b>Gesamt</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>34.200</b>	<b>100%</b>

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; eigene Berechnungen

**Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)**

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	22	39%	825	11%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	22	39%	1.650	22%
101 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup>	5	9%	800	11%
201 bis 400 m <sup>2</sup>	3	5%	850	11%
ab 401 m <sup>2</sup>	5	9%	3.550	46%
<b>Gesamt</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>	<b>7.675</b>	<b>100%</b>

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

aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 401 m<sup>2</sup> nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	"unechte" Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	425	2,2	33,8	6%
Lebensmittelhandwerk	175	2,4	4,7	51%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	525	13,3	15,3	87%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	200	0,5	1,3	42%
Blumen/ Zoo	200	0,4	1,8	23%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.525</b>	<b>18,9</b>	<b>56,8</b>	<b>33%</b>
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren; Sport/ Freizeit	2.950	10,1	14,5	69%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente; Bücher	700	1,8	3,9	48%
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	1.025	1,0	2,4	40%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4.675</b>	<b>12,9</b>	<b>20,8</b>	<b>62%</b>
Uhren/ Schmuck	200	1,5	1,3	116%
Foto/ Optik; Medien	625	4,0	7,1	56%
Elektro/ Leuchten	100	0,4	3,1	13%
Bau-/ gartencenterspezifische Sort.; Teppiche/ Bodenbeläge; Möbel; Sonstiges	525	0,9	16,7	6%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.450</b>	<b>6,8</b>	<b>28,3</b>	<b>24%</b>
<b>Summe</b>	<b>7.675</b>	<b>38,5</b>	<b>105,9</b>	<b>36%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelsangebot in der Stadt Künzelsau nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet

Sortimente	ZVB Innen- stadt	sonstige inte- griert	nicht inte- griert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	425	375	7.150	7.925
Lebensmittelhandwerk	175	***	***	300
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	525	***	***	1.600
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	200	***	***	325
Blumen/ Zoo	200	0	375	575
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.525</b>	<b>500</b>	<b>8.725</b>	<b>10.725</b>
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren; Sport/ Freizeit	2.950	***	***	4.425
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente; Bücher	700	0	200	900
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	1.025	***	***	1.700
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4.675</b>	<b>525</b>	<b>1.825</b>	<b>7.025</b>
Uhren/ Schmuck	200	0	0	200
Foto/ Optik; Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	625	***	***	1.150
Elektro/ Leuchten	100	***	***	775
Bau-/ gartencenterspezifische Sort.; Teppiche/ Bodenbeläge; Möbel; Sonstiges	525	2.350	11.450	14.325
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.450</b>	<b>2.650</b>	<b>12.325</b>	<b>16.450</b>
<b>Summe</b>	<b>7.675</b>	<b>3.675</b>	<b>22.850</b>	<b>34.200</b>

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

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

\*\*\* aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018; eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		34,5	35,2	35	40
Drogerie/ Parfümerie		4,7	4,8	5	5
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		1,4	1,4	1	2
Blumen/ Zoo		1,8	1,9	2	2
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>42,4</b>	<b>43,2</b>	<b>42</b>	<b>49</b>
Bekleidung und Zubehör		10,2	10,4	10	12
Schuhe/ Lederwaren		2,5	2,6	3	3
Sport/ Freizeit		2,4	2,4	2	3
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		2,4	2,5	2	3
Bücher		1,6	1,7	2	2
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,2	1,2	1	1
Haus-/ Heimtextilien		1,3	1,4	1	2
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>21,6</b>	<b>22,0</b>	<b>22</b>	<b>25</b>
Uhren/ Schmuck		1,4	1,4	1	2
Foto/ Optik und Zubehör		1,5	1,5	1	2
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		5,8	5,9	6	7
Elektro/ Leuchten		3,2	3,3	3	4
Teppiche/ Bodenbeläge		0,6	0,6	1	1
bau-/ gartencenterspezifische Sort.		6,7	6,8	7	8
Möbel		6,4	6,5	6	7
Sonstiges		3,8	3,9	4	4
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>29,4</b>	<b>30,0</b>	<b>29</b>	<b>34</b>
<b>Summe</b>		<b>93,4</b>	<b>95,2</b>	<b>93</b>	<b>108</b>

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

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2017); BBE; eigene Berechnungen



**Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose  
- Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		175	250	175	1.250
Drogerie/ Parfümerie		50	75	50	250
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	50
Blumen/ Zoo		25	25	25	100
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>250</b>	<b>375</b>	<b>250</b>	<b>1.650</b>
Bekleidung und Zubehör		125	150	125	525
Schuhe/ Lederwaren		25	25	25	100
Sport/ Freizeit		50	50	50	150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		25	25	25	125
Bücher		0	25	0	50
GPK/ Geschenke/ Hausrat		25	25	25	225
Haus-/ Heimtextilien		0	0	0	25
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>250</b>	<b>300</b>	<b>250</b>	<b>1.200</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	25	125
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		0	25	0	75
Elektro/ Leuchten		25	25	25	125
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	50
bau-/ gartencenterspezifische Sort.		275	350	275	1.400
Möbel		325	375	325	950
Sonstiges		50	75	50	250
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>700</b>	<b>875</b>	<b>700</b>	<b>3.000</b>
<b>Summe</b>		<b>1.200</b>	<b>1.550</b>	<b>1.200</b>	<b>5.850</b>

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

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Angebotsvielfalt	8	14	22
allgemein Angebot	9	3	12
Gastronomie	0	9	9
Schuhe	0	9	9
Lebensmittel	0	7	7
Magnetbetriebe	5	1	6
Kinderbekleidung	0	4	4
Sonstiges	7	10	17

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

**Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Parkplätze**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Anzahl	3	8	11
allgemein	5	2	7
Sonstiges	1	9	10

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

**Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Leerstände**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Anzahl	4	2	6
allgemein	1	2	3
Dauer der Leerstände	1	0	1

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

**Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemein	3	1	4
optischer Zustand	4	0	4
Sonstiges	4	6	10

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018



**Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Kundenverhalten, -verhältnis, -service**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Frequenz/ Laufkundschaft	2	3	5
Kundenanzahl	0	3	3
Sonstiges	6	4	10

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

**Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Zusammenarbeit EH-EH/ Stadt-EH**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Veranstaltungen/ Aktionen	4	4	8
allgemein	3	4	7
Einzelhändlerverhältnis untereinander	0	4	4
Sanierung/ Förderung durch Stadt	0	3	3
Sonstiges	0	5	5

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

**Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Entwicklung Quartier An der Stadtmauer**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemein	4	0	4
Sonstiges	1	6	7

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

**Tab. A - 14: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Erreichbarkeit**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemein	1	3	4
Verkehrsberuhigung	1	3	4
Sonstiges	1	5	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018

**Tab. A - 15: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Künzelsau aus Händlersicht - Sonstiges**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemein	4	1	5
Lage	0	3	3
Sonstiges	5	11	16

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2018