Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Steinen

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, 24.06.2019

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 4

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG 4

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung 5

2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung 7

2.1.3 Online-Handel 9

2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES 12

2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich 12

2.2.2 Sortimentsliste 13

2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene 14

2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels 17

2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN 19

2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN 21

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE 22

3.1 METHODISCHES VORGEHEN 22

3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER GEMEINDE STEINEN 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 31

3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT 34

3.6 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION 36

4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ORTSZENTRUM 38

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME 38

4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES ORTSZENTRUM STEINEN 40

4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum 40

4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum 41

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Ortszentrum 42

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES 49

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN NICHT INTEGRIERTER LAGE 49

5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES 50

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION 51

6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES 55

7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES 58

7.1 METHODISCHES VORGEHEN 58
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage 59
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite 62
7.2 PROGNOSEERGEBNISSE 65
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt 65
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes 71
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis 73
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG 75
8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE 76
8.1.1 Kriterien 76
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Gemeinde Steinen 77
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste 80
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG 82
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel 83
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel 86
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN 87
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum (Perspektive) 88
8.3.2 Vorschläge zur Nahversorgung 95
8.3.3 Gewerbegebiete 96
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG 96
8.4.1 Öffentliche Information 96
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste 97
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig 98
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen 100
8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG 101
GLOSSAR 103
ANHANG 108

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2018 zu 2005 und HGZ 1993 (jeweils ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen) 24

Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Gemeinde Steinen: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. € (mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen) 28

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum 42

Tab. 4: Prognoserahmen 62

Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m² gerundet 68

Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m² gerundet 70

Tab. 7: Vorschlag für die künftige "Steinener Sortimentsliste" 81

Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb 85

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Steinen: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet) 108

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Steinen: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet) 108

Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum: VKF (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) 109

Tab. A - 4: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. € 110

Tab. A - 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m² gerundet 111

Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot EH 112

Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität 112

Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Parkplätze 112

Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Erreichbarkeit 112

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Leerstände 113

Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot DL 113

Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Sonstiges 113

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt 10
Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten 10
Abb. 3: Beteiligung Händlerbefragung 2018 23
Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2018 - 2005 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen) 26
Abb. 5: Umsatzherkunft 2018 29
Abb. 6: Verbleibquote 30
Abb. 7: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen 31
Abb. 8: Änderungsabsichten (Auskunft 39 Betriebe/ 93%) 32
Abb. 9: Eigentumsverhältnisse nach Betrieben und gewichtet nach Verkaufsflächen 33
Abb. 10: Internetauftritt (Auskunft 39 Händler/ 93%) 34
Abb. 11: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2018 35
Abb. 12: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2018. 50
Abb. 13: Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Standorttypen 2018/ 2005 51
Abb. 14: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Steinen 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte) 60
Abb. 15: Verkaufsflächenentwicklungskorridor bis 2030 - Gesamtpotential in m². 67
Abb. 16: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp 78
Abb. 17: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp 79

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum 41
Karte 2: Stärken zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum 43
Karte 3: Schwächen zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum 46
Karte 4: Einzelhandelskonzentrationen 49
Karte 5: Nahversorgungssituation in Steinen schematisch - 500 m-Luftlinie..... 53
Karte 6: Nahversorgungssituation Ortskern und Höllstein schematisch - 500 m-Luftlinie 54
Karte 7: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum 88
Karte 8: Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum 91

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Kanderner Straße - Gastronomie 44
Foto 2: Cornimont-Platz - Fachgeschäft 44
Foto 3: Kanderner Straße Wochenmarkt 44
Foto 4: Lörracher Straße - Magnetbetrieb 44
Foto 5: Mühlenweg - Magnetbetrieb..... 44
Foto 6: Eisenbahnstraße - Fachgeschäft..... 44
Foto 7: Kirchstraße - prägende Gebäude 45
Foto 8: Eisenbahnstraße - prägende Gebäude 45
Foto 9: Cornimont-Platz - Aufenthaltsbereich 45
Foto 10: Kanderner Straße - Platzbereich 45
Foto 11: Eisenbahnstr. - geringer Handelsbesatz 47
Foto 12: Lörracher Straße - Leerstand 47
Foto 13: Kirchstraße - Brachfläche 47
Foto 14: mangelnde Vernetzung 47
Foto 15: Eisenbahnstraße - Straßenraum 48
Foto 16: Lörracher Straße - Straßenraum..... 48
Foto 17: Kanderner Straße - Werbeanlagen 48
Foto 18: Cornimont-Platz - Warenpräsentation 48
Foto 19: Kirchstraße - Gestaltungsbedarf..... 48
Foto 20: Eisenbahnstraße - Sanierungsbedarf 48

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Steinen (10.097[1] Einwohner) mit ihren bis in die Höhen des Schwarzwaldes gelegenen Ortsteilen ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Kleinzentrum ausgewiesen. Der Kernort Steinen und der Ortsteil Höllstein liegen im Wiesental, beidseits der B317 zwischen Lörrach und Maulburg. Mit dem S-Bahn-Haltepunkt im Ortskern ist die Gemeinde hervorragend an Lörrach, Weil am Rhein, und Basel sowie an das hinter Wiesental (Maulburg, Schopfheim, etc.) angebunden.

Die Gemeinde Steinen steuert ihre Einzelhandelsentwicklung auf der Basis des 2006 durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erstellten Einzelhandelskonzeptes[2].

Vor dem Hintergrund zwischenzeitlicher bau- und planungsrechtlicher Änderungen (EAG Bau 2004, Bau-Novelle 2007, z.B. §§ 34 (3) und 9 (2a) BauGB, sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung z.B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) und Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Steinen und im Umfeld soll das Einzelhandesskonzept fortgeschrieben werden.

Darüber hinaus steht die Gemeinde Steinen angesichts der Entwicklung des Zentralklinikums am östlichen Stadtrand von Lörrach, zwischen Lörrach und Steinen, vor einem erheblichen Veränderungsprozess. Auf Grund der S-Bahn-Anbindung und der Lage an der B 317 wird Steinen als Wohnstandort immer attraktiver, insbesondere auch für das künftige Klinikpersonal. Mit dem Bau des Zentralklinikums gehen umfangreiche Veränderungen der Infrastruktur einher, u.a. werden ein neuer S-Bahn-Haltepunkt eingerichtet und die Bundesstraße verlegt. In diesem Zusammenhang wird es auch in der Gemeinde Steinen zu Veränderungen der Verkehrsführung kommen. Dabei besteht die Chance, das Ortszentrum vom Verkehr zu entlasten und den Ortsteil Höllstein besser an den Kernort anzubinden.

Um die Gemeindeentwicklung - insbesondere des Ortszentrums von Steinen - positiv begleiten zu können, hat die Gemeinde Steinen das Büro Dr. Acocella mit einem Gut-

---

[1] Statistisches Landesamt Baden Württemberg: Einwohnerzahl zum 31.12.2017

[2] Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Steinen, Lörrach, Juni 2006.

achten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2006 beauftragt. Folgende Fragestellungen sollen dabei im Wesentlichen bearbeitet werden:

- Wie hat sich die Einzelhandelssituation gegenüber 2005 verändert?
- Welche neuen Entwicklungsoptionen für den Einzelhandel ergeben sich aus den zukünftigen Rahmenbedingungen?
- Inwieweit ist die bisherige räumliche und inhaltliche Strategie zur Sicherung der Funktionalität der Gesamtgemeinde und des Ortszentrums von Steinen anzupassen bzw. weiterzuentwickeln?
- Wie ist der anstehende Veränderungsprozess im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes und in der künftigen Entwicklung der Gemeinde insgesamt zu berücksichtigen?

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine zwar den formalen Ansprüchen genügende Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wird der Untersuchungsansatz im hier angebotenen Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. **Zentrales Anliegen ist es jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels als wesentliches Element zur Sicherung und Entwicklung der zentrenbezogenen und der gewerbegebietsbezogenen städtebaulichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Ziele zu erarbeiten.**

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

Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

Projektbegleitende Arbeitsgruppe

Für die Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure aus Steinen einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Verwaltung und der Politik, des Einzelhandels

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 26.07.2018 standen die Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung und die Besprechung der Fragebögen für die Einzelhändlerbefragung.
- In der zweiten Sitzung der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 18.12.2018 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 19.03.2019 vor.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG 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 Einzelhandelsentwicklung

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.

Ein lebendiges Ortszentrum bzw. 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 Gemeinden und 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 abhandenkommen 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, ange-

sichts 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 wohnungsnahe 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:

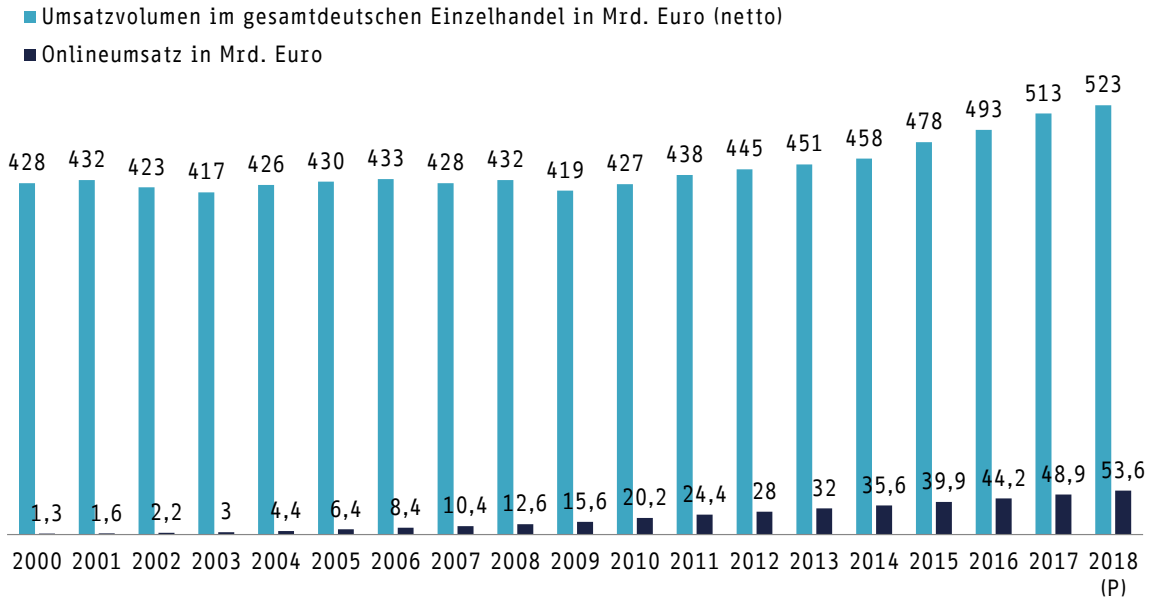
  - Mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,
  - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
  - auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen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

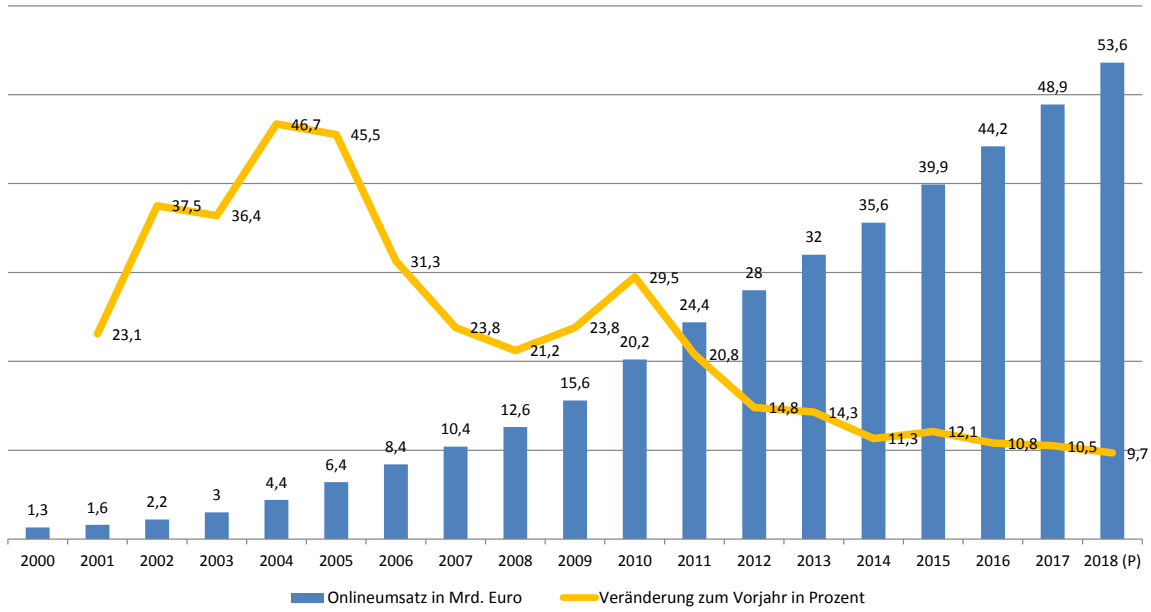
Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2018

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 2018

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.
- 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 Städte und Gemeinden 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 erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist[3]. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

[3] 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.

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***"[4]. 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[5].

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[6]. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

> *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*[7].

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

---

[4] BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

[5] "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).

[6] 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.

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

2.2.3 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[8], 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 städtebaulichen Zielen abzuschließen[9]. 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 Einzelhan-

---

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

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

delsentwicklung 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.) 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*"[10] 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-Cen-

[10] 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.

ter. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig[11]. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab[12] 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[13] entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind[14]. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:
"***Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 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.***"[15]

---

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

[12] BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

[13] 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.

[14] Birk (1988), a.a.O., S. 284.

[15] BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.

"*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.*"[16]

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[17]; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[18]. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[19] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe[20].

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 einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies

---

[16] BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.

[17] 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.

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

[19] 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.

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

zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind[21]. 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[22].

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[23].

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden[24].

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee konkretisiert.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren an integrierten Standorten zuzulassen, ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen. Kleinzentren und Gemeinden ohne Zentralortfunktion kommen als Standorte für solche Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nicht in Frage.[25].

---

[21] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

[22] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

[23] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

[24] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

[25] Vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Plansatz 2.6.4 (N).

Der Einzugsbereich solcher Vorhaben soll den Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes nicht überschreiten; die örtliche Grundversorgung im Einzugsgebiet soll nicht beeinträchtigt werden[26].

Die im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ausgewiesenen Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Dabei sollen die zentralörtlichen Einrichtungen in demjenigen Ort konzentriert werden, der sich nach Lage im Verflechtungsraum, Entwicklungsmöglichkeiten und Ausstattung am besten dafür eignet[27].

Neben diesem Rahmen regelt der Einzelhandelserlass raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben[28]. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, ist 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[29].

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 zent-

[26] Vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Plansatz 2.6.4 (N).

[27] Vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Plansatz 2.1.4 (Z).

[28] Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.

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

ralen 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[30].
Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag, oder auf Grund eines solchen konkreten[31] Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung[32], 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 Steinen und andererseits die aus Gutachtersicht

[30] Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

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

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

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 Gemeinde Steinen, im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde Steinen, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Gemeinde Steinen selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in der Gemeinde Steinen insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen von 2005 verglichen (vgl. Kap. 3.2). Die Untersuchungen 2005 und 2018 basieren jeweils auf einer Einzelhändlerbefragung. Dieses kongruente Vorgehen ermöglicht eine weitgehende Vergleichbarkeit.
In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Steinen wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes mit gleichzeitiger Befragung sämtlicher Einzelhändler im September 2018 erfasst. Dabei wurde anders als 2005 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[33].

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

- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse, Mieten, 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 Gemeinde Steinen in Form einer offen gestellten Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?)

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

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

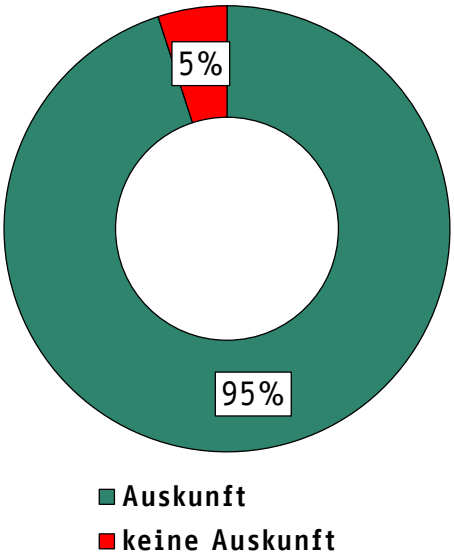
ment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).
Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe 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 MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligten sich rd. 95% aller Einzelhändler in Steinen (vgl. Abb. 3). Im Vergleich zu Befragungen in anderen Städten und Gemeinden war die Beteiligung überdurchschnittlich hoch, sodass für Steinen eine besonders gute Datenbasis vorliegt

Abb. 3: Beteiligung Händlerbefragung 2018



Anzahl Betriebe:	**43**
Verkaufsfläche:	**10.585 m²**
Umsatz:	**50,6 Mio. €**

	Anteil an Betrieben	Anteil an Verkaufsfläche
Angaben zum Umsatz	14%	16%
Angaben zur Verkaufsfläche	84%	74%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018; IfH; 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 Steinen enthalten.
Angaben zum Umsatz im Jahr 2017 machten rd. 14% der Händler. 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 Gemeinde Steinen

Insgesamt wurde in Steinen von den 43 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 10.585 m² ein Umsatz von rd. 50,6 Mio. € erzielt.

Seit 2005 sind in Steinen der Umfang der Verkaufsflächen leicht gestiegen und die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe leicht zurückgegangen (vgl. Tab. 1, wobei aus Gründen der Vergleichbarkeit nur der Einzelhandel i.e.S. dargestellt ist). Damit zeichnet sich in Steinen eine ähnliche Entwicklung ab, wie sie durch unser Büro auch in anderen Städten in den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren festgestellt wurde:

- Das große Verkaufsflächenwachstum fand vor 2005 statt. Aktuell ist in vielen Städten eher eine Stagnation festzustellen.
- Die seit vielen Jahren wachsenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit wirken sich verzögert in rückläufigen Betriebszahlen aus.

Der leichte Anstieg der Flächenproduktivität resultiert aus einem prozentual stärkeren Anstieg des Umsatzes als des Verkaufsflächenvolumens.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2018 zu 2005 und HGZ 1993 (jeweils ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)

	2018	2005	HGZ 1993	Änderung zu 2005	Änderung zu HGZ
Betriebe	34	37	30	-8%	+13%
Verkaufsfläche (auf 50 m² gerundet)	10.200	8.850	4.100	+16%	+149%
Umsatz (Mio. €)	38,1	29,6	14,6	+29%	+161%
Flächenproduktivität (€/ m² VKF)	3.730	3.350	3.565	+11%	+5%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen September 2018 sowie August/ September 2005; 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 Steinen erzielten Umsatzes zu der in Steinen verfügbaren Kaufkraft[34] *ergibt lokale* ***Bindungsquoten*** *(z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Steinen, vermindert um die Abflüsse aus Steinen) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Steinen abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Gemeinde Steinen beträgt rd. 61% (vgl. Abb. 4, folgende Seite). Insgesamt ist es damit gelungen, die Versorgungsfunktion der Gemeinde gegenüber 2005 (63%) zu halten.

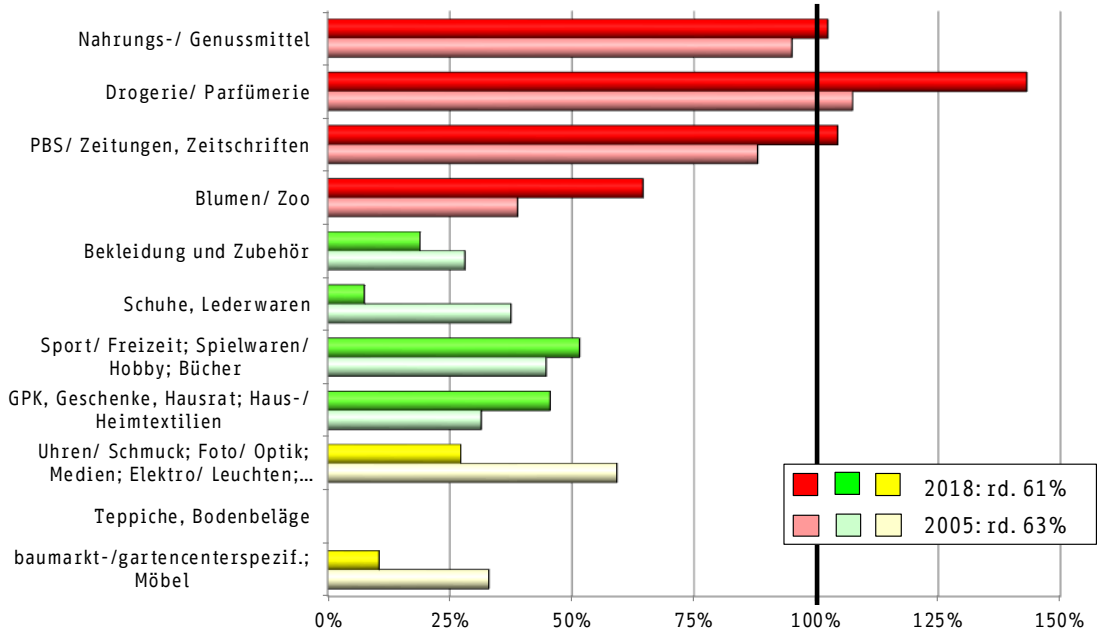
Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild.

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 Steinen beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 105%. Somit liegt rechnerisch eine Vollversorgung vor.
Im für die Nahversorgung bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei rd. 102%. Bei Drogerie/ Parfümerie besteht mit einer Bindungsquote von 143% per Saldo ein deutlicher Zufluss von außerhalb der Gemeinde. Nur auf das Sortiment Blumen/ Zoo entfallen per Saldo Abflüsse.

[34] 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 2018).

Im Vergleich zu 2005 konnten bei allen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches die Bindungsquoten gesteigert werden, am deutlichsten bei Drogerie/ Parfümerie.

Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2018 - 2005 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik
ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen und Apotheken

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen September 2018 sowie August/ September 2005; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); BBE Köln (2005); eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von nur rd. 30% erreicht. Bei allen Sortimenten im mittelfristigen Bedarfsbereich sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dies ist für einen Ort dieser Größe nicht überraschend, zumal sich mit dem Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein und dem Mittelzentrum Schopfheim bedeutende Konkurrenzorte in unmittelbarer Nachbarschaft befinden.

Im Vergleich zu 2005 fällt jedoch vor allem der deutliche Rückgang der Bindungsquote im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren auf. Dieser wird durch die zwischenzeitliche Schließung des einzigen Schuhgeschäftes im Ortszentrum von Steinen

noch verstärkt[35]. Im Sortimentsbereich GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien kann dagegen ein Anstieg der Bindungsquote gegenüber 2005 verzeichnet werden.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von lediglich rd. 19% erreicht, d.h. per Saldo ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss festzustellen. Die Gemeinde Steinen verfügt im langfristigen Bedarfsbereich nur über wenige Angebote. In der Sortimentsgruppe Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten wird mit 27% die höchste Bindungsquote in diesem Bedarfsbereich verzeichnet; diese ist im Vergleich zu 2005 jedoch deutlich zurückgegangen.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Steinen nach Sortimenten differenziert dargestellt. Anders als beim obenstehenden Vergleich wird hier wiederum das Einzelhandelsangebot einschließlich Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle wird deutlich, dass mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfällt und dabei vor allem auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

[35] Im Januar 2019 wurde das Schuhgeschäft in der Lörracher Straße geschlossen. In den vorliegenden Daten, die im September 2018 erhoben wurden, ist dieses Geschäft noch enthalten.

Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Gemeinde Steinen: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. € (mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.950	24,2	23,1	105%
Lebensmittelhandwerk	125	2,2	3,2	69%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	1.050	14,1	10,2	138%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	375	1,0	0,9	113%
Blumen/ Zoo	425	0,8	1,2	65%
kurzfristiger Bedarf	**5.925**	**42,4**	**38,7**	**109%**
Bekleidung und Zubehör	650	1,3	6,9	19%
Schuhe/ Lederwaren	75	0,1	1,7	8%
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	1.475	2,2	4,3	52%
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	625	0,8	1,7	46%
mittelfristiger Bedarf	**2.825**	**4,4**	**14,6**	**30%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten; Sonstiges	450	2,9	10,6	27%
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0,0	0,4	0%
baumarkt-/ gartencenterspez.; Möbel	1.400	0,9	8,5	11%
langfristiger Bedarf	**1.850**	**3,8**	**19,5**	**19%**
Summe	***10.575***	***50,6***	***72,9***	***69%***

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

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

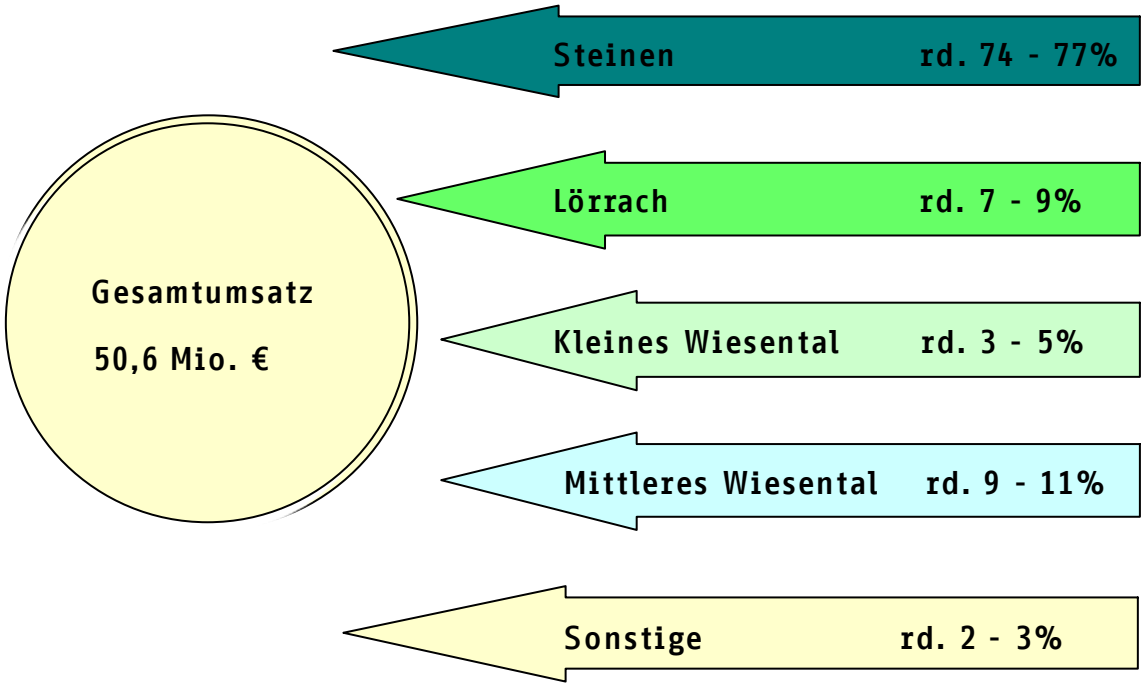
3.4 Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung: Umsatzherkunft, Umsatzentwicklung, Verbleibquote und Online-Handel

3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung

Umsatzherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar[36]. 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 39 Betriebe (rd. 93%) Angaben.

Abb. 5: Umsatzherkunft 2018



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

Etwa drei Viertel des Gesamtumsatzes werden demnach mit Kunden aus Steinen erzielt. Der restliche Umsatz kommt überwiegend aus Städten und Gemeinden im Umfeld der Gemeinde, rd. 2-3% von Kunden außerhalb des engeren räumlichen Umlandes.

[36] Dies zeigt sich regelmäßig bei einem Vergleich mit zeitgleich durchgeführten Passantenbefragungen.

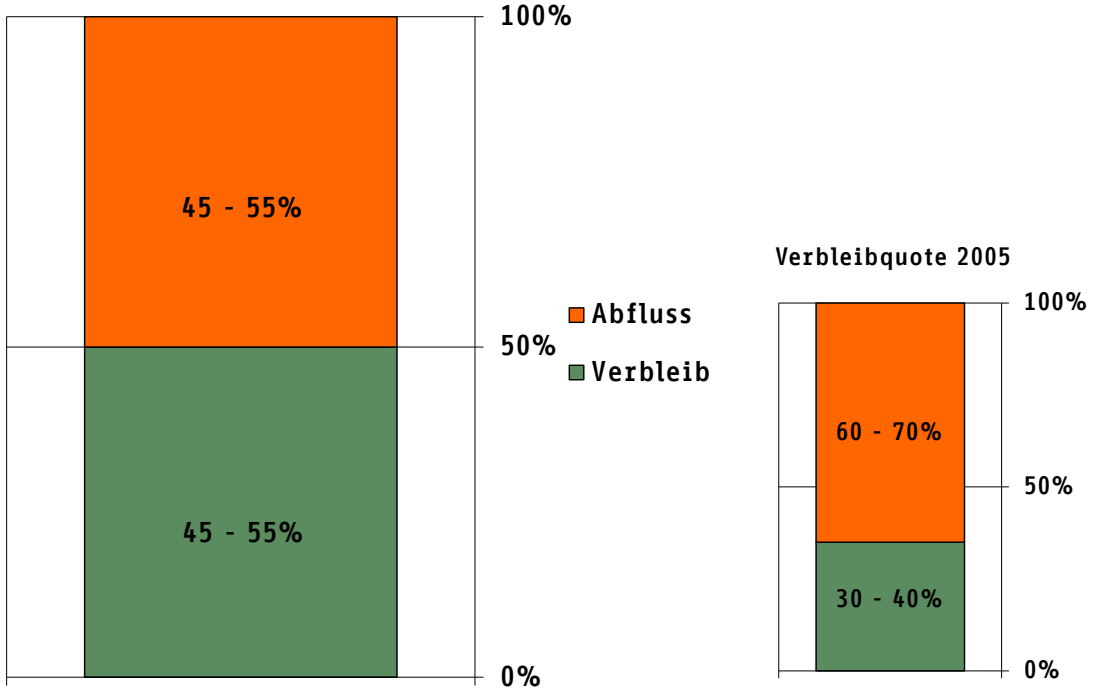
2005 war ein geringerer Anteil für die Umsatzherkunft aus Steinen selbst ermittelt worden (rd. 49-54%). Die Umsatzanteile aus den Umlandstädten und -gemeinden lagen dementsprechend höher.

Verbleibquote

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

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

Abb. 6: Verbleibquote



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

In Steinen kann etwa die Hälfte 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 30 bis 40 Mio. €. Die Verbleibquote konnte gegenüber 2005 gesteigert

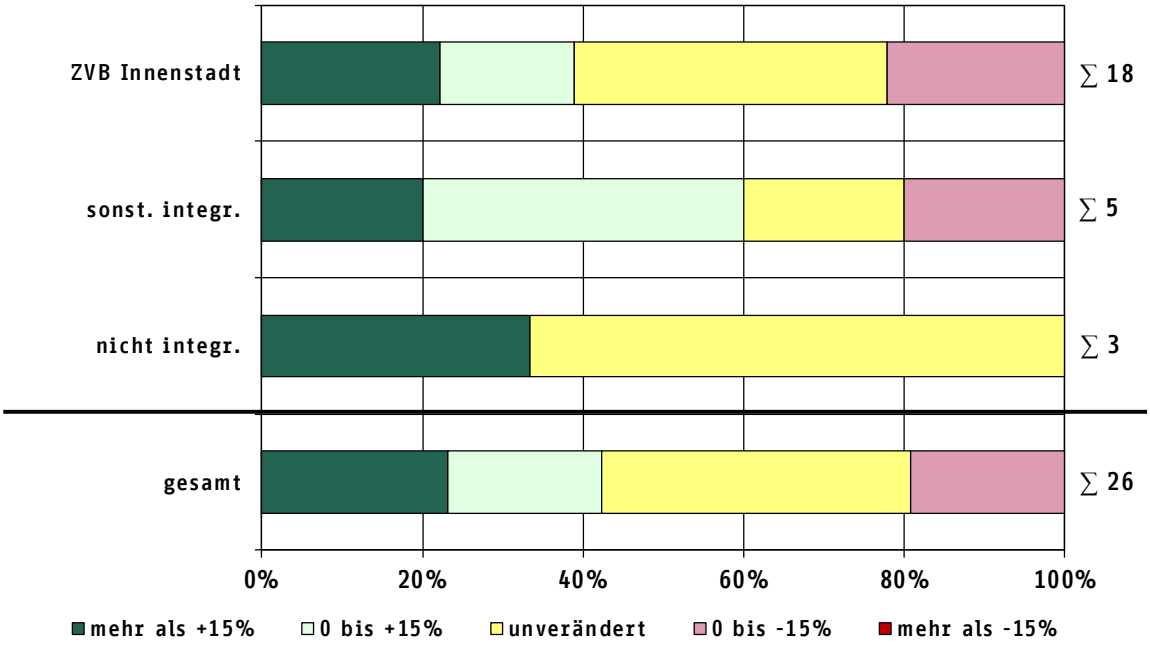
werden, d.h. dem örtlichen Handel ist es gelungen die vorhandene Kaufkraft besser zu binden.

Umsatzentwicklung

Im Rahmen der Interviews wurden die Händler auch gefragt, wie sich der Umsatz ihres Betriebes in den vergangenen drei Jahren entwickelt hat. Die 26 Händler, die sich zu dieser Frage äußerten (rd. 62%), verzeichneten überwiegend eine positive Umsatzentwicklung.

2005 war der Anteil der Händler mit positiver Umsatzentwicklung deutlich geringer als 2018.

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



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

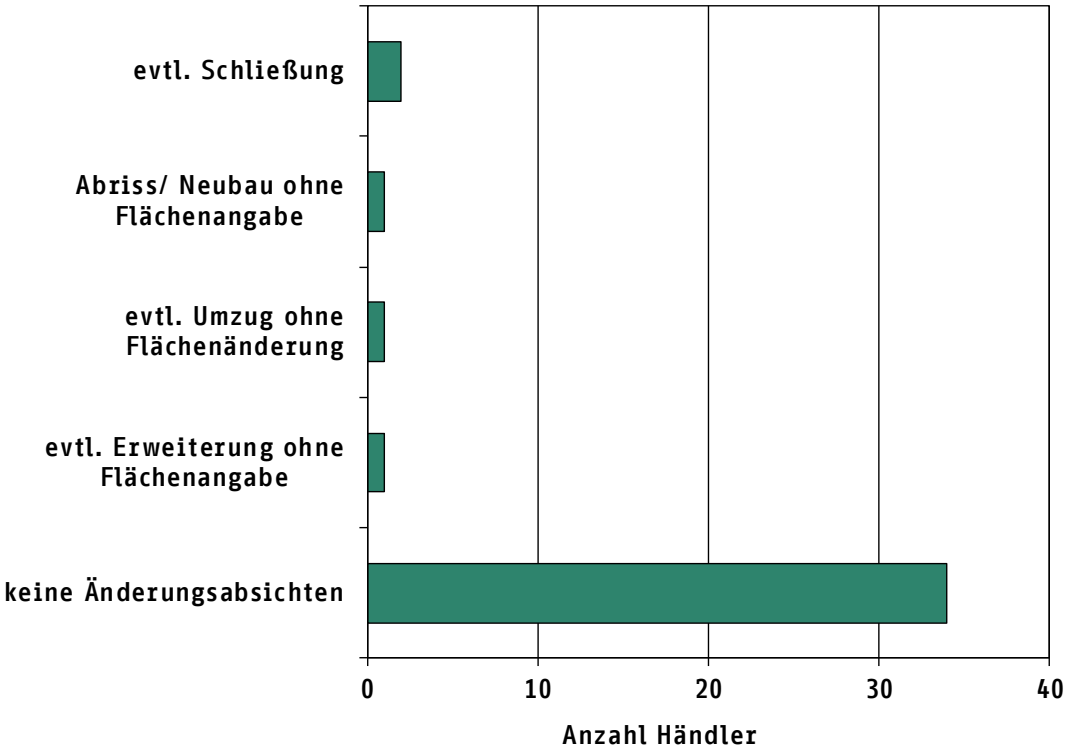
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

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

Änderungsabsichten

Von 39 antwortenden Händlern haben rd. 87% keine Änderungsabsichten. Zwei Händler planen gegebenenfalls eine Schließung. Ein Händler plant eine Erweiterung des Betriebes und ein anderer ein Abriss mit Neubau (ohne Flächenangabe). Einen Umzug ohne Flächenänderung beabsichtigt ein weiterer Händler.

Abb. 8: Änderungsabsichten (Auskunft 39 Betriebe/ 93%)

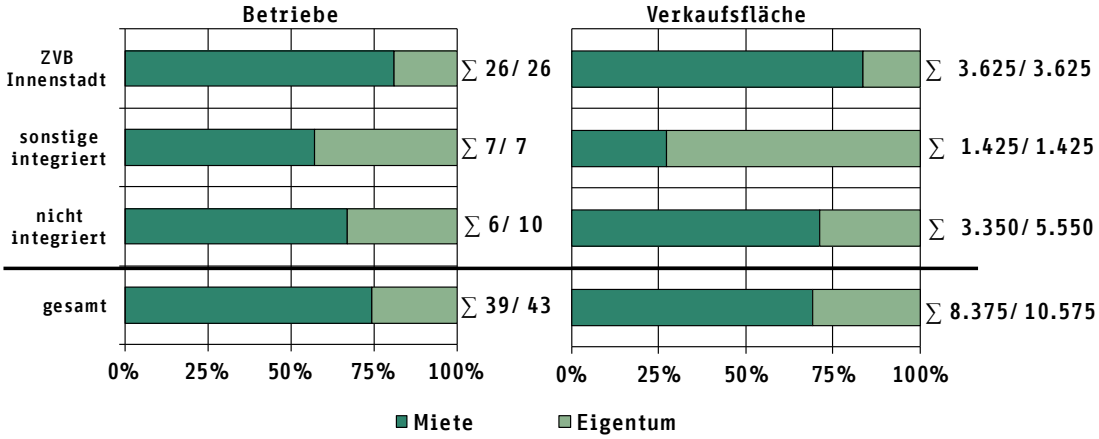


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Eigentumsverhältnisse

Mögliche Änderungswünsche, die von der kommunalen Politik und der Verwaltung an den Handel herangetragen werden, werden oft durch die Eigentumsverhältnisse blockiert. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, neben den Händlern auch die Immobilieneigentümer als Akteure im Blick zu haben, zumal - sowohl bezogen auf die Anzahl der Betriebe als auch gewichtet nach Verkaufsflächen - der überwiegende Anteil der auf diese Frage antwortenden Einzelhändler (39 Händler bzw. 93%) Mieter sind.

Abb. 9: Eigentumsverhältnisse nach Betrieben und gewichtet nach Verkaufsflächen



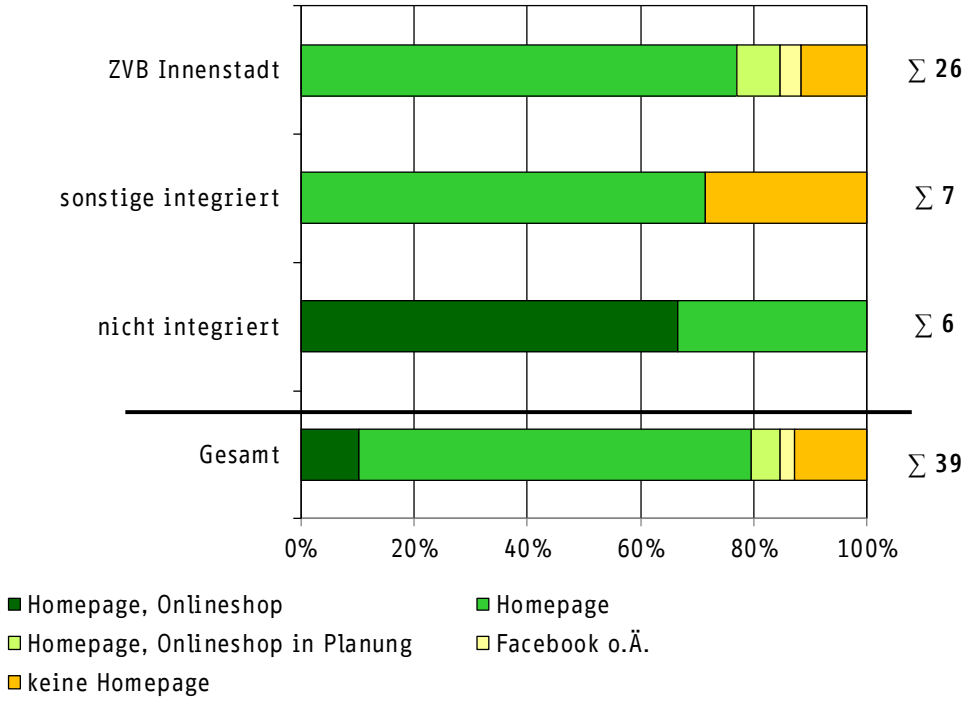
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass im Steinener Ortszentrum der Hauptanteil der Geschäfte von den Mietforderungen der jeweiligen Immobilieneigentümer abhängig ist.

Online-Handel

Knapp 87% der interviewten Einzelhändler gaben an, dass sie über einen Onlineauftritt verfügen. In anderen Städten und Gemeinden ergibt sich bei diesen Befragungen ein ähnliches Bild, wobei der Anteil der Händler mit eigenem Onlineshop in Steinen relativ niedrig ist. Dies ist im Wesentlichen auf die kleinteiligen, inhabergeführten Betriebsstrukturen zurückzuführen, für die ein Onlineshop i.d.R. mit zu hohen Kosten verbunden ist.

Abb. 10: Internetauftritt (Auskunft 39 Händler/ 93%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

3.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation 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 Steinen.

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage[37] (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Gemeinde Steinen zu äußern. Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 11 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-

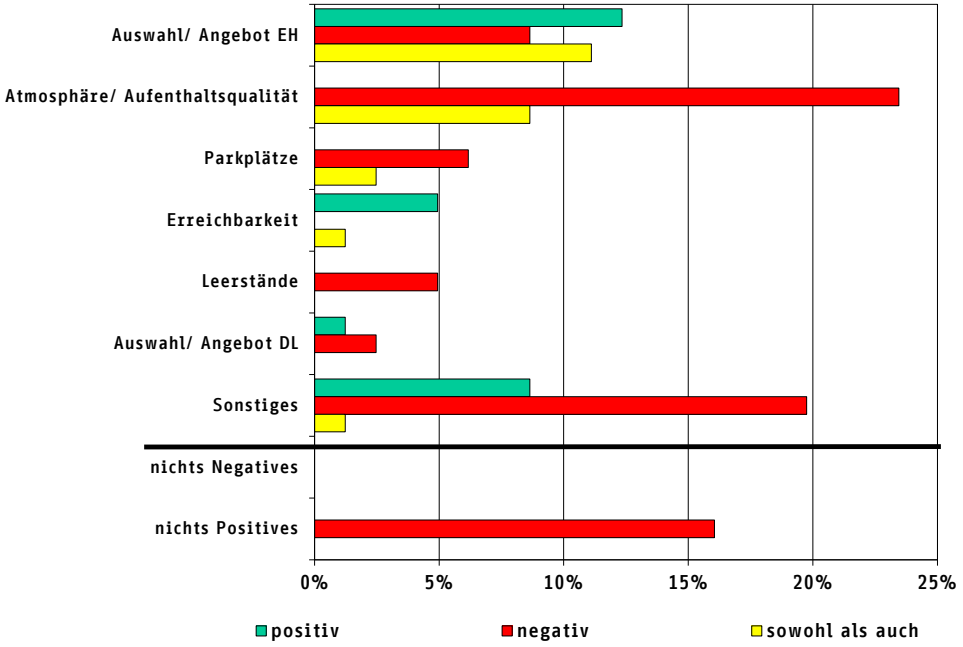
[37] "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Steinen gut bzw. schlecht?"

schwerpunkte bei den Einzelhändlern in Steinen. Insgesamt haben 39 der befragten Steinener Händler auf die offene Frage geantwortet (rd. 93%).

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 16% der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Steinen ein. Dieser Wert liegt in etwa bei dem im Jahr 2005 (rd. 15%). Während 2005 mehr als 10% von den Händlern nur Positives zu Steinen einfiel, äußerte sich 2018 kein Händler ausschließlich positiv.
Diese Einschätzung ist im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten ein Hinweis auf eine insgesamt durchschnittliche Stimmungslage.

Abb. 11: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Als relativ positiv wurde von den Einzelhändlern das Thema "**Auswahl/ Angebot**" bewertet. Hier wurde vor allem auf das Angebot allgemein (alles vorhanden) sowie

die Fachgeschäfte verwiesen. Gleichzeitig wurde aber auch beklagt, dass immer mehr Fachgeschäfte schließen.

Am negativsten wurde das Themenfeld "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" bewertet. Dabei wurden vor allem das hohe Verkehrsaufkommen und fehlende Maßnahmen für eine Verkehrsberuhigung kritisiert.

Anders als in vielen anderen Städten und Gemeinden, in denen eine derartige Befragung durchgeführt wurde, stellt das Thema "**Parkplätze**" in Steinen nicht den Hauptkritikpunkt dar. In Steinen wurden insbesondere die mangelnde Beschilderung sowie die Parkraumbewirtschaftung bzw. die Kontrolle negativ bewertet.

Unter "**Sonstiges**" wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Insgesamt überwiegen hier die negativen Äußerungen deutlich (z.B. Zusammenarbeit zwischen den Händlern, fehlende Identifikation).

3.6 Fazit - Einzelhandelssituation

Die Gemeinde Steinen weist mit einer Bindungsquote von rd. 61% weiterhin eine gute Versorgungssituation für eine Gemeinde dieser Größenordnung auf. Im Vergleich zu 2005 hat sich die Bindungsquote kaum verändert. Das Einzugsgebiet ist angesichts der Nähe zum Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein und zum Mittelzentrum Schopfheim sowie der siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des unmittelbaren Umfeldes begrenzt.

Die Grundversorgung (kurzfristiger Bedarfsbereich) der eigenen Bevölkerung wird durch das vorhandene Angebot gut gewährleistet (rechnerische Vollversorgung). Im besonders für das Ortszentrum relevanten mittelfristigen sowie im langfristigen Bedarfsbereich sind rechnerisch starke Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Insgesamt zeigt sich, dass der Angebotsschwerpunkt der Gemeinde Steinen stärker auf den Bereich der Grund-bzw. Nahversorgung ausgerichtet ist. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor zurückzuführen, die u.a. neben dem zunehmenden Online-Handel mit der Schließung

von kleinen Fachgeschäften als Folge des Größenwachstums pro Betriebseinheit einhergehen. In kleinen Kommunen wird es damit immer schwieriger ein vielfältiges Angebot vorzuhalten.

Seit 2005 weist Steinen einen leichten Anstieg des Verkaufsflächenumfangs und einen geringfügigen Rückgang der Anzahl der Betriebe auf. Verglichen mit anderen durch das Büro Dr. Acocella untersuchten Kommunen liegt Steinen somit im Trend: Deutschlandweit ist eher eine Stagnation der Verkaufsflächenentwicklung und ein Rückgang der Betriebszahl festzustellen.

Positiv ist festzuhalten, dass es dem Handel der Gemeinde gegenüber 2005 gelungen ist, die bestehende örtliche Kaufkraft besser zu binden.

Die Stimmungslage innerhalb der Händlerschaft ist eher negativ. Im Gegensatz zu 2005 hat sich die Stimmung bei den Händlern verschlechtert: Insbesondere die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum wird von den Händlern sehr negativ bewertet.

4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ORTSZENTRUM

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 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Steinen dar[38]. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG[39] (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 bzw. Ortszentren und Stadtteilzentren bzw. Ortsteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt bzw. eines Ortszentrums** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Ortszentrum.
Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Ortszentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

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

---

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

[39] Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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

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

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

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

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

4.2 Abgrenzung und Ausstattung des Zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Steinen

Entsprechend der o.g. Kriterien konnte in der Gemeinde Steinen - wie bereits 2005 - neben dem Ortszentrum kein weiterer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum

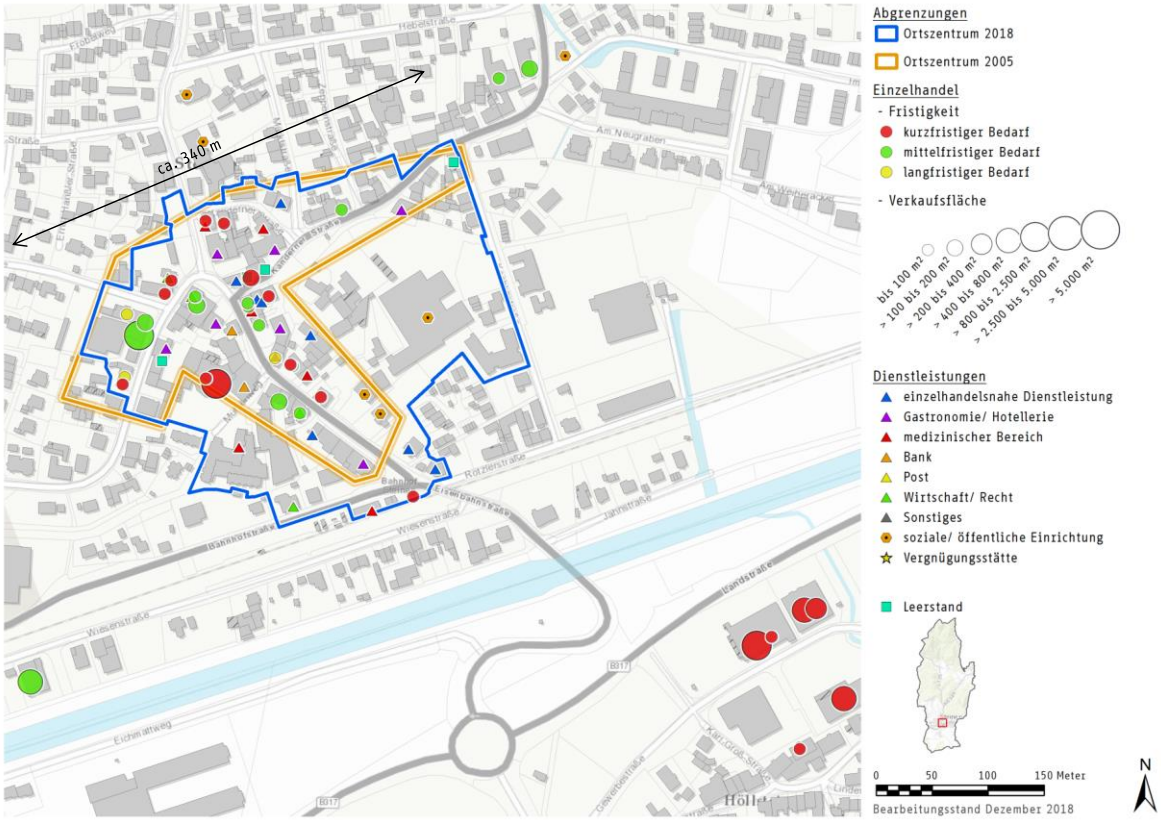
Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die öffentlichen Einrichtungen im Ortszentrum von Steinen als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Karte 1 zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum 2018.

Ebenso wie 2005 konzentriert sich das Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf die Bereiche Eisenbahnstraße, Kanderner Straße und Lörracher Straße.

Im Vergleich zu 2005 wurde das Ortszentrum parzellenscharf abgegrenzt. Zusätzlich wurde im Osten der Bereich des Schulzentrums sowie im Süden das Seniorenzentrum hinzugenommen. Zudem wurde der zentrale Versorgungsbereich bis zur südlich gelegenen S-Bahn Station fortgeführt.

Die Abgrenzung umfasst einen Bereich mit Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, der auch auf Grund seiner baulichen und städtebaulichen Merkmale (vgl. Kap. 4.2.3) als Ortszentrum zu erkennen ist. Insbesondere dort, wo die Eisenbahnstraße auf die Kanderner Straße und die Lörracher Straße trifft, ist die Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentlichen Nutzungen am höchsten, während die Besatzdichte im weiteren Verlauf dieser Straßen leicht abnimmt.

Karte 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018. Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; 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 Ortszentrum

Im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum befanden sich zum Erhebungszeitpunkt September 2018 rd. 60% aller Einzelhandelsbetriebe von Steinen mit lediglich rd. 34% der gesamten Verkaufsfläche der Gemeinde. Hier wird die kleinteilige Betriebsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum deutlich. Lediglich zwei Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² auf und rd. 73% der Betriebe im Ortszentrum verfügen über eine Verkaufsfläche von weniger als 101 m².

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk	875	5,0
sonst. kurzfristiger Bedarf	575	7,7
kurzfristiger Bedarf	**1.450**	**12,7**
Bekleidung und Zubehör; Schuhe, Lederwaren	500	0,9
sonst. mittelfristiger Bedarf	1.400	2,0
mittelfristiger Bedarf	**1.900**	**2,9**
langfristiger Bedarf	**275**	**0,9**
Summe	***3.625***	***16,5***

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Wie in Tab. 3 deutlich wird, überwiegen - bezogen auf die Verkaufsflächen - die Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches, d.h. die typischen zentrenprägenden Sortimente.

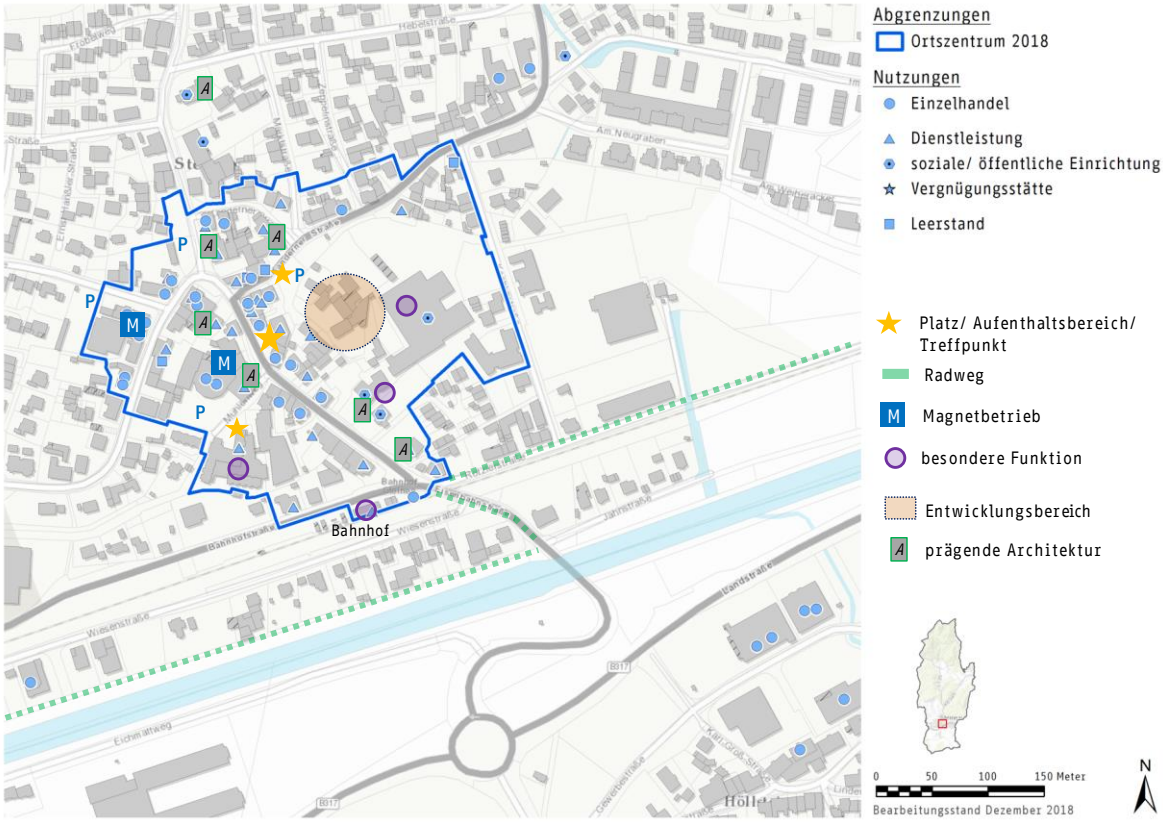
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Ortszentrum

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum (vgl. Kap. 8.3.1).
Da bereits im Gutachten von 2006 eine ausführliche Stärken-Schwächen-Analyse dargestellt wurde, beschränkt sich die nachfolgende Analyse lediglich auf die wesentlichen Aspekte und die Veränderungen gegenüber der Begehung von 2005.

Stärken

Das Ortszentrum von Steinen erstreckt sich im Kern entlang der Eisenbahnstraße, der Kanderner Straße und der Lörracher Straße. Prägend sind die z.T. historische Bausubstanz mit sanierten privaten und öffentlichen Gebäuden und ein relativ dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der vor allem durch inhabergeführte Betriebe repräsentiert wird.

Karte 2: Stärken zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018, Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; 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

- Magnetbetriebe: Lebensmittelmarkt, Spielwarenmarkt
- Wochenmarkt (Treffpunkt und Nahversorgung)
- inhabergeführte Fachgeschäfte, u.a. Optik, Bekleidung, Schreibwaren, Bücher
- medizinisches Angebot, u.a. Ärzte, Apotheken, Praxen für Krankengymnastik
- gastronomische Betriebe, u.a. Bäckereien mit Café, Restaurants, Eisdiele, Imbiss
- öffentliche Einrichtungen, u.a. Rathaus, Schule, VHS, Seniorenzentrum
- neu: Spielwarenmarkt in ehem. Leerstand und Wohnungsneubauten im Umfeld des Ortskerns

Foto 1: Kanderner Straße - Gastronomie

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 2: Cornimont-Platz - Fachgeschäft

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 3: Kanderner Straße Wochenmarkt

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 4: Lörracher Straße - Magnetbetrieb

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 5: Mühlenweg - Magnetbetrieb

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 6: Eisenbahnstraße - Fachgeschäft

Quelle: eigenes Foto, September 2018

städtebaulich

- Cornimont-Platz als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsbereich mit Brunnen, Bänken, Außengastronomie
- gestalteter Platzbereich Wochenmarkt
- z.T. prägende historische Gebäude
- kompakter Zentrumsbereich mit kurzen Wegen
- touristisches Potenzial: Lage am Wiese-Radweg/ Nähe Schwarzwald, Lörrach und Basel/ S-Bahn-Haltepunkt

Foto 7: Kirchstraße - prägende Gebäude

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 8: Eisenbahnstraße - prägende Gebäude

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 9: Cornimont-Platz - Aufenthaltsbereich

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 10: Kanderner Straße - Platzbereich

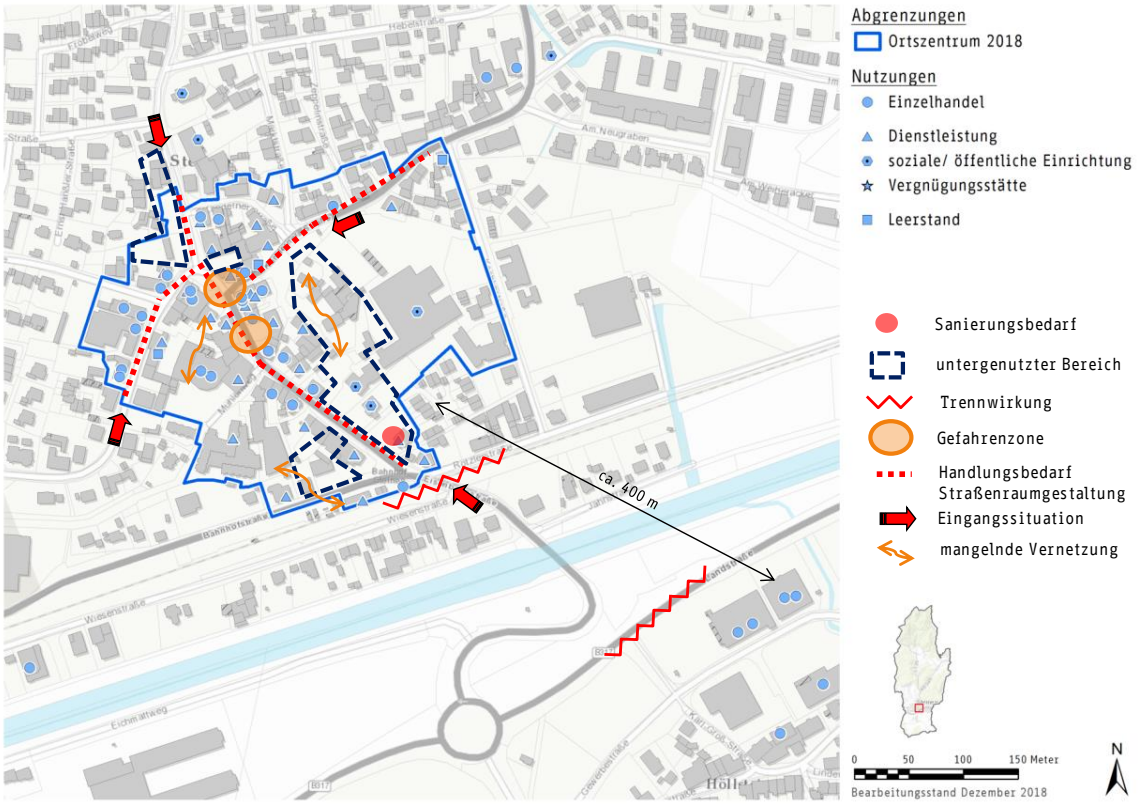
Quelle: eigenes Foto, September 2018

Schwächen

Das Ortszentrum weist einen erheblichen Handlungsbedarf im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raums auf. In den Randlagen des Ortszentrums besteht ein

geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot sehr kleinteilig. Die Fachgeschäfte stellen einerseits eine besondere Qualität dar, andererseits sind diese teilweise unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eingeschränkt stabil.

Karte 3: Schwächen zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018, Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; 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

- geringe Vielfalt an Einzelhandelsangeboten, eher Grundversorgungsangebot
- überwiegend kleinteilige Strukturen
- Nachfolgeproblematik inhabergeführter Geschäfte
- teilweise Leerstände bzw. Umnutzung zu Dienstleistung, z.B. ehem. Bioladen
- untergenutzte Bereiche/ Brachflächen
- Investitionsunsicherheit: Wo ist das künftige Zentrum von Steinen?

Foto 11:Eisenbahnstr. - geringer Handelsbesatz

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 12: Lörracher Straße - Leerstand

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 13:Kirchstraße - Brachfläche

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 14:mangelnde Vernetzung

Quelle: eigenes Foto, September 2018

städtebaulich

- hohes Verkehrsaufkommen/ hohe Geschwindigkeit schränkt Aufenthaltsqualität erheblich ein
- Gefährdung spielender Kinder am Cornimont-Platz
- Potenzial zur Vernetzung des Zentrumsbereiches nicht ausgeschöpft (rückwärtige Bereiche/ Gassen)
- keine erkennbaren Investitionen in den öffentlichen Raum gegenüber 2005 - weiterhin erheblicher Modernisierungsbedarf
- weiterhin Mangel an gestalteten Übergängen und erkennbar gestalteten Eingängen ins Zentrum
- schwierige Querung Kanderner Straße/ Eisenbahnstraße
- teilweise unattraktive Werbeanlagen

Foto 15: Eisenbahnstraße - Straßenraum

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 16: Lörracher Straße - Straßenraum

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 17: Kanderner Straße - Werbeanlagen

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 18: Cornimont-Platz - Warenpräsentation

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 19:Kirchstraße - Gestaltungsbedarf

Quelle: eigenes Foto, September 2018

Foto 20:Eisenbahnstraße - Sanierungsbedarf

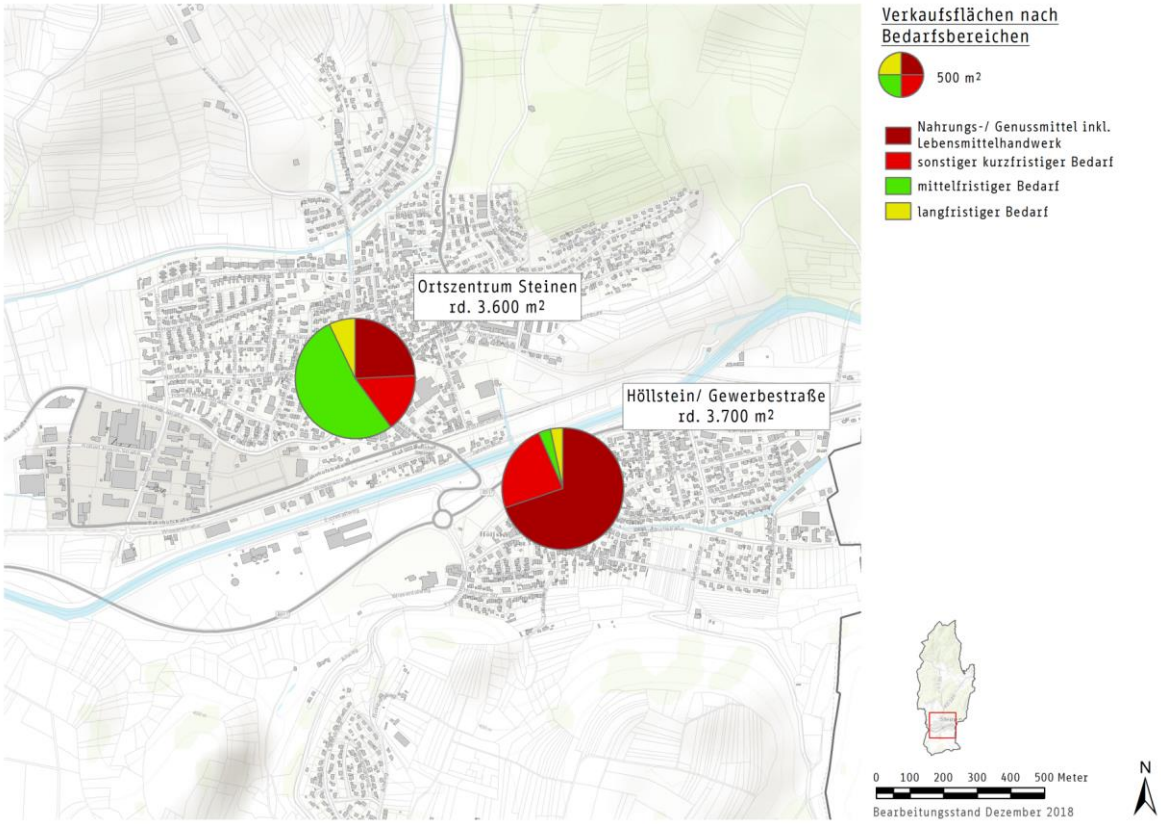
Quelle: eigenes Foto, September 2018

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN NICHT INTEGRIERTER LAGE

Neben dem Ortszentrum gibt es in Steinen einen weiteren quantitativ bedeutsamen Einzelhandelsstandort (vgl. Karte 4): Der an der Bundesstraße (B 317) gelegene Standort Höllstein/ Gewerbestraße. Dieser Standort ist im Wesentlichen durch mehrere Lebensmittelmärkte und einen Drogeriemarkt geprägt.

Karte 4: Einzelhandelskonzentrationen



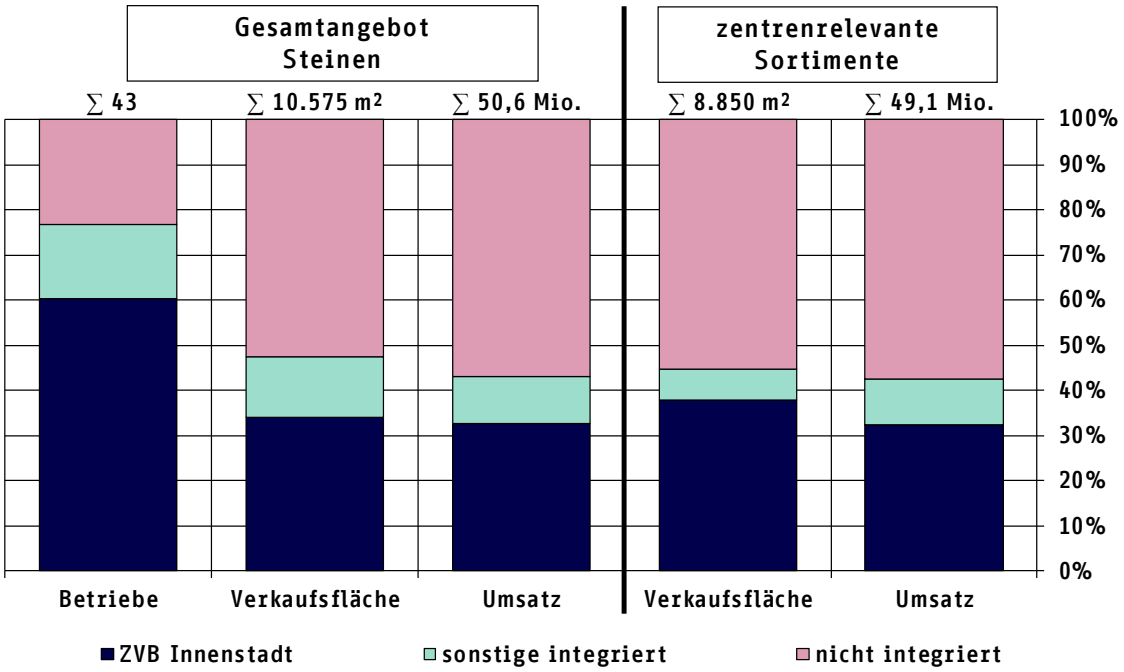
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018; Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In Karte 4 wird deutlich, dass die beiden Einzelhandelsstandorte, bezogen auf die Verkaufsfläche, in etwa gleich groß sind. Während das Ortszentrum Steinen einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich aufweist, sind am Standort Höllstein/ Gewerbestraße vor allem Angebote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu finden.

5.2 Raumstrukturelle Verteilung des Einzelhandelsangebotes

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

Abb. 12: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2018

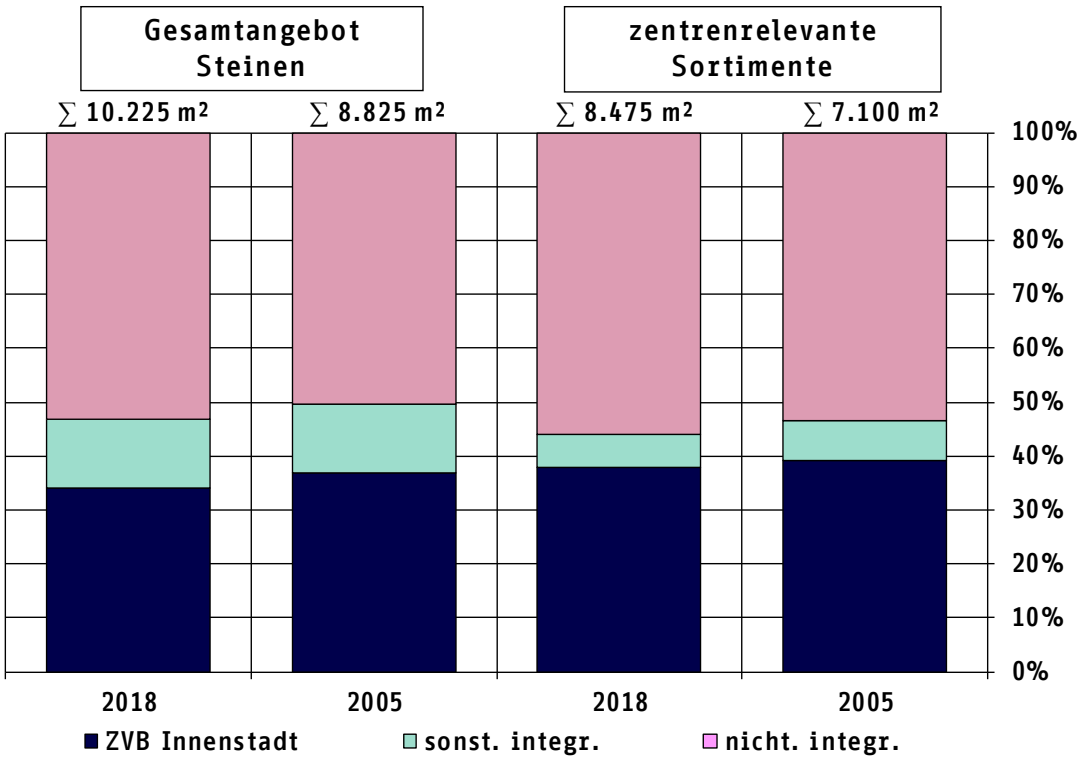


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 12) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rund 60% des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum zu finden.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt etwas mehr als die Hälfte des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen (rd. 52%).
- Auch bei Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich, dass nur rund 38% der Verkaufsfläche im Ortszentrum angesiedelt sind.

Abb. 13: Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Standorttypen 2018/ 2005



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

Der Vergleich zu den Zahlen von 2005 zeigt, dass sich räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes kaum verändert hat. Der Verkaufsflächenanteil im Ortszentrum ist gegenüber den nicht integrierten Lagen nur leicht gesunken. Die Gemeinde Steinen hat somit das Einzelhandelskonzept umgesetzt, d.h. die Einzelhandelsentwicklung im Sinne einer Stärkung des Ortszentrums gesteuert. Die geplanten Investitionen durch einen regionalen Lebensmittelmarktbetreiber in den modernisierungsbedürftigen Supermarkt im Ortszentrum sind u.a. Ausdruck dieser Steuerungspolitik.

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 Gemeinde Steinen bei einer Bindungsquote von rd. 102% eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3).

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

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 5 die in der Gemeinde Steinen ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²[40] wurde jeweils ein Bereich von 500 Metern Luftlinie gezogen (grün eingefärbt). In Steinen sind keine Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² vorhanden.
Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

Karte 5 macht deutlich, dass etwa die Hälfte der Einwohner von Steinen in einer Entfernung von bis zu 500 Metern keinen Lebensmittelmarkt erreichen kann (Anteil nahversorgte Einwohner nur rd. 53%).

In den Ortsteilen Endenburg, Hägelberg, Hüsingen, Schlächtenhaus und Weitenau sind keine adäquaten Nahversorgungsangebote vorhanden. Im Ortsteil Endenburg betrifft die räumliche Unterversorgung rd. 350 Einwohner, in Hägelberg rd. 650 Einwohner. In den Ortsteilen Schlächtenhaus und Weitenau verfügen jeweils rd. 450 Einwohner über keine fußläufigen Nahversorgungsangebote.

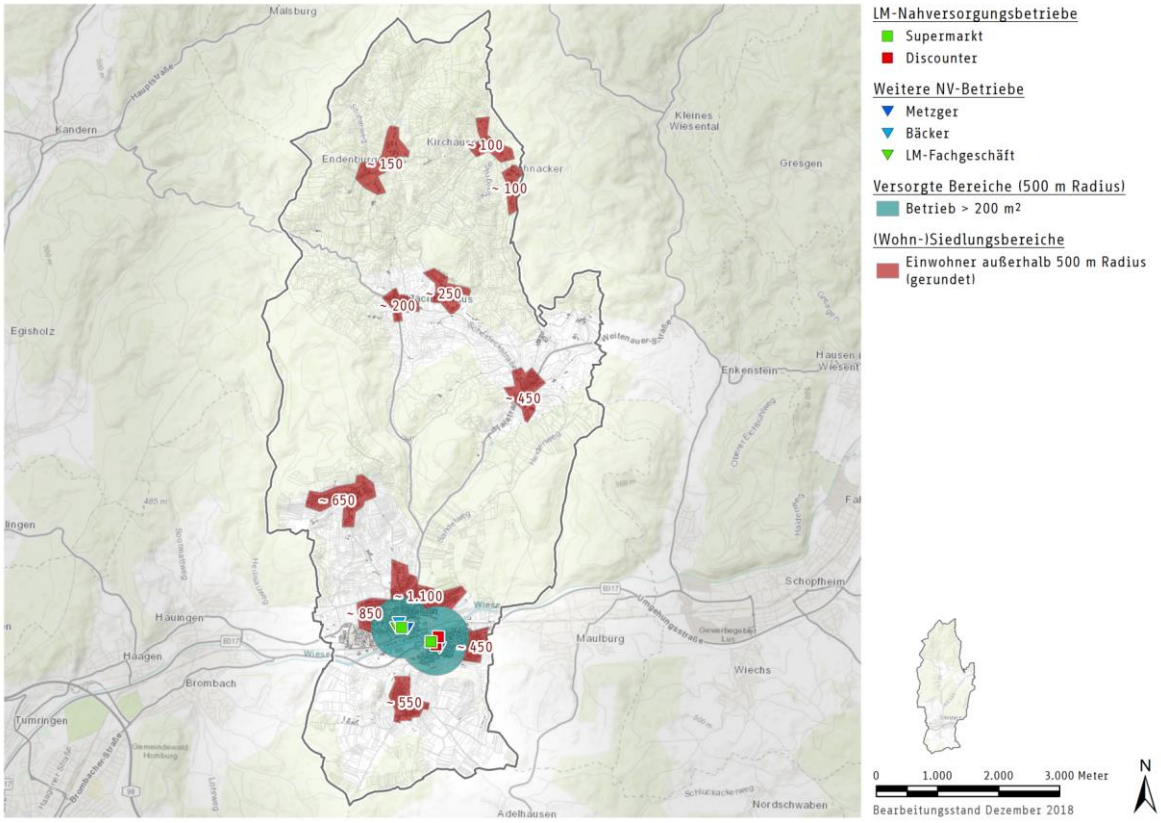
Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Steinen damit eine unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür ist im Wesentlichen das ausgedehnte,

[40] In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für (zumindest temporär) immobile Menschen haben.

ländliche Gemeindegebiet mit den z.T. in den Berglagen des Schwarzwaldes befindlichen Ortsteilen, die jeweils deutlich weniger als 1.000 Einwohner aufweisen.

Die jeweilige Einwohnerzahl in den Ortsteilen ist angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - zu gering, um in diesen Bereichen konventionelle Nahversorgungsangebote anzusiedeln.

Karte 5: Nahversorgungssituation in Steinen schematisch - 500 m-Luftlinie



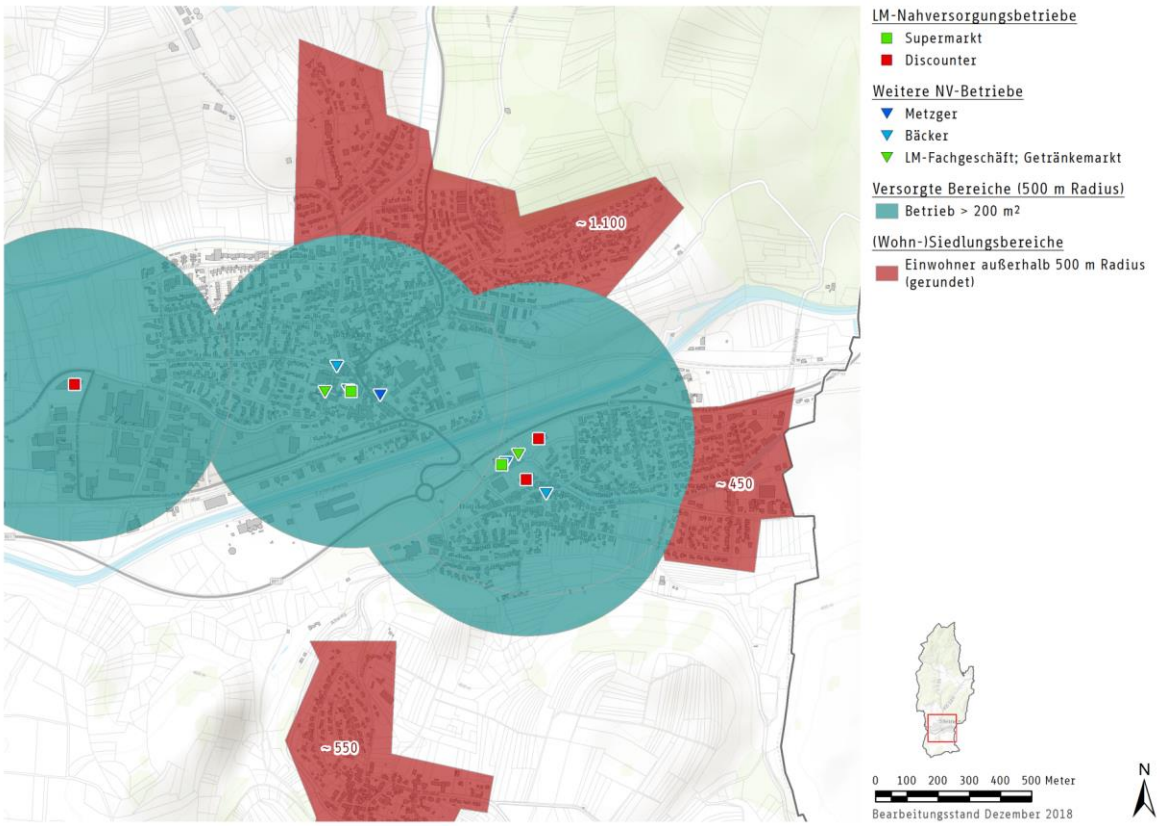
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018; Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In Karte 6 ist die räumliche Nahversorgungssituation im Kernort und im Ortsteil Höllstein dargestellt. Die bestehenden Lebensmittelbetriebe beidseits der Bundesstraße versorgen den überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes. Lediglich an den Rändern befinden sich Wohngebiete, die außerhalb des 500-Meter- Radius liegen. Angesichts der topographischen Situation (Tallage Kernort) sind die Lebensmittel-

betriebe im Kernort zumindest mit dem Fahrrad von den Siedlungsrändern aus gut erreichbar.

Die drei benachbarten Lebensmittelmärkte in Höllstein leisten nur einen eingeschränkten Beitrag zur räumlichen Nahversorgung (Überdeckung der Nahversorgungskreise).

Karte 6: Nahversorgungssituation Ortskern und Höllstein schematisch - 500 m-Luftlinie



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018; Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; 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 Gemeinde Steinen 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 Gemeinde Steinen und des zentralen Versorgungsbereiches, wie dies bereits dem geltenden Einzelhandelskonzept von 2006 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der Zielkatalog von 2006 weiterhin zugrunde gelegt werden kann.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION DER GEMEINDE STEINEN

Ein bedeutendes Ziel eines Einzelhandelskonzepts ist die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion. Die Gemeinde Steinen besitzt wegen ihrer räumlichen Lage in Nachbarschaft zum Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein sowie zum Mittelzentrum Schopfheim und auch der naturräumlichen Lage im Wiesental nur einen begrenzten Einzugsbereich. Auf Grund der derzeitigen Bindungsquote von rd. 61% ist der Schwerpunkt bei der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion im gesamten Gemeindegebiet und der Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Ortszentrum zu sehen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES ORTSZENTRUM

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt/ dem Ortszentrum eine herausgehobene Funktion zu. Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung abgeleitet werden. Das im Ortszentrum vorhandene Einzelhandelsangebot sollte möglichst gestärkt werden. Die Entwicklung des Areals mit dem Supermarkt im Be-

reich Mühlenweg/ Eisenbahnstraße stellt bereits einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Ortszentrums dar.

In Zukunft sollten im zentralen Versorgungsbereich weiterhin Entwicklungsflächen zur Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums geschaffen werden.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen im Ortszentrum, d.h. die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen, erhalten (und weiter gestärkt) werden. Für Steinen bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion des Ortszentrums und eine Erhaltung der öffentlichen Einrichtungen (u.a. Rathaus, Schule) im Ortszentrum. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des Ortszentrums von Steinen erhalten bzw. stärken.

Erhaltung und Stärkung der Identität des Ortszentrums

Die unverwechselbare Identität des Ortszentrums 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 Steinen u.a. mit historischen Gebäuden, dem Wochenmarkt 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 Gemeinde 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 Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnahe Versorgung ermöglicht werden.
Allerdings geht es angesichts der Mindestbetriebsgrößen, der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen von Steinen und des ausgedehnten Gemeindegebietes 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 Gemeinde 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.

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 Gemeinde Steinen 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

Die Methodik zur Berechnung der Verkaufsflächenprognose entspricht grundsätzlich der im Rahmen des Gutachtens von 2006 angewandten Methode.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind demzufolge wiederum 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[41].

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

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

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist[42]).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden - wie 2006 - zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine 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 - ebenfalls wie 2006 - 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.[43]

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 1995 stetig von rd. 9.425 auf rd. 10.125 Einwohner. In den nachfolgenden Jahren verlief die Entwicklung uneinheitlich, im Jahr 2010 lag die Zahl der Einwohner mit rd. 10.150 nahezu auf dem Niveau von 1995. Der Rückgang im Jahr 2011 auf rd. 9.700 Einwohner ist auf den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückzuführen. Seit 2012 ist ein geringer An-

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

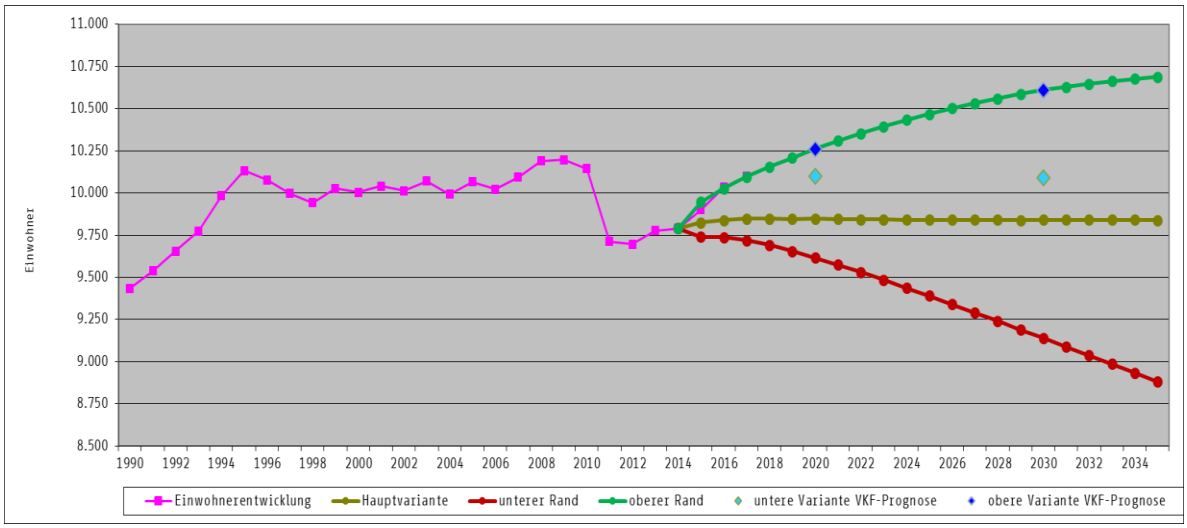
[43] D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

stieg der Einwohnerzahl von Steinen - auf rd. 10.100 Einwohner Ende 2017 - zu verzeichnen.

Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung stellt die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (mit Wanderungen, Basisjahr 2014) dar.

- Für die untere Variante der Verkaufsflächenprognose wird - auf Grund der Differenz zwischen prognostizierter Einwohnerzahl für 2017 und tatsächlicher Einwohnerzahl in diesem Jahr - die Hauptvariante zuzüglich einem konstanten Aufschlag von 250 Einwohnern herangezogen.
- Für die obere Variante der Verkaufsflächenprognose wird der obere Rand der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes verwendet, da der tatsächliche Verlauf der Einwohnerentwicklung in Steinen von 2014 bis 2017 mit dem Verlauf dieser Berechnungsvariante nahezu identisch ist.

Abb. 14: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Steinen 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose liegt die Einwohnerzahl sowohl im Jahr 2020 als auch im Jahr 2030 bei rd. 10.100 Einwohnern und damit auf dem Niveau von 2017. (vgl. Tab. 4, S. 62). In der oberen Variante steigt die Einwohnerzahl der Gemeinde Steinen demgegenüber bis zum Jahr 2020 auf rd. 10.250 und bis zum Jahr 2030 auf rd. 10.600 Einwohner an.

Im Hinblick auf die in mehreren Ländern andauernde Staatsschuldenkrise im europäischen Raum, die anstehende Integration von Flüchtlingen sowie die abflauende wirtschaftliche Entwicklung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei anhaltendem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- bis 2030 in der unteren Variante eine Stagnation und
- in der oberen Variante im Zeitraum 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 (vgl. dazu Kap. 2.1.3) ist damit bereits berücksichtigt (vgl. 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 Gemeinde Steinen sind in Tab. 4 (folgende Seite) als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Gemeinde Steinen im Jahr 2030 um rd. 1 bis 18% über dem aktuellen Niveau, d.h. absolut betrachtet bei rd. 63 bis 74 Mio. €.
Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 4).

Tab. 4: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	10.100	10.250
Einwohner 2030	10.100	10.600
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 (Steinen) 2018	6.232 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Steinen) 2020	6.232 €	6.295 €
Kaufkraft/ Einwohner (Steinen) 2030	6.232 €	6.953 €
Kaufkraftpotenzial Steinen 2018	62,5 Mio. €	
Kaufkraftpotenzial Steinen 2020	62,9 Mio. €	64,5 Mio. €
Änderung gegenüber 2018	0,7%	3,2%
Kaufkraftpotenzial Steinen 2030	63 Mio. €	74 Mio. €
Änderung gegenüber 2018	1%	18%

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2018); Vereinbarungen Arbeitsgruppe; 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[44]. 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-

[44] 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.

quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Steinen 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 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 Steinen erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Steinen 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 <u>kurzfristigen Bedarfsbereich</u> sollte jede Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Für die Sortimente, bei denen der Selbstversorgungswert von 100% nicht erreicht wird (vgl. Abb. 4, S. 26), wird - wie 2006 - eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen. Allerdings wird der Selbstversorgungswert im Sortiment Blumen/ Zoo derzeit deutlich unterschritten (Bindungsquote rd. 65%); vor diesem Hintergrund wird in der unteren Variante lediglich eine Zielbindungsquote in Höhe von 75% angesetzt.
- Für den <u>mittelfristigen Bedarfsbereich</u> wurden in der oberen Variante - wie 2006 - in allen Sortimenten Zielbindungsquoten von 50% unterstellt. In der unteren Variante wurde bei denjenigen Sortimenten, deren aktuelle Bindungsquoten annä-

hernd 20% bis 25% betragen - Bekleidung und Zubehör, Sport/ Freizeit und Bücher -, Zielbindungsquoten von 33% angenommen. Bei Sortimenten mit einer aktuellen Bindungsquote von weniger als 10% - Schuhe, Lederwaren sowie Haus- und Heimtextilien - wurde eine Zielbindungsquote von 25% veranschlagt.

- Für den langfristigen Bedarfsbereich wurden sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante - wiederum wie 2006 - Zielbindungsquoten von 25% angesetzt.

Mit den o.g. Zielbindungsquoten ist einerseits die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Gemeinde Steinen (Kleinzentrum) und andererseits die Nähe insbesondere zu Lörrach berücksichtigt.

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, 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. 61% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) auf rd. 69% bzw. 74% (untere bzw. obere Variante) ansteigen wird.

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[45]. 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).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Steinen und insbesondere mit dem Ortszentrum, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie - insbesondere im Ortszentrum - 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 Gemeinde Steinen prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe[46]. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rück-

[45] Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - auch wenn dieser sich in Steinen nur in einigen Sortimenten gezeigt hat - ist zu erwarten, dass bei positiver Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

[46] In der Zwischenzeit, d.h. nach der Befragung im September 2018 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

gangs der Kaufkraftbindung,

- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

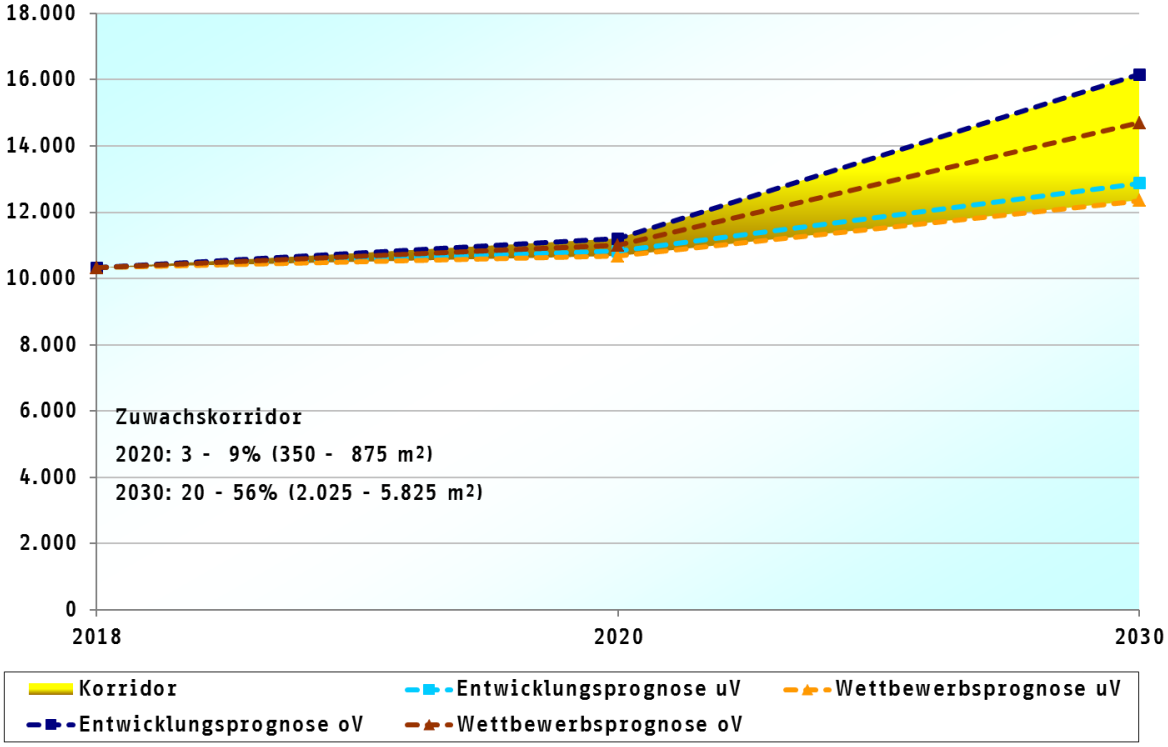
können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

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 Steinen bis auf das Sortiment Teppiche/ Bodenbeläge der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Da zudem das Sortiment Teppiche/ Bodenbeläge auch als Randsortiment, beispielsweise von Betrieben mit Hauptsortiment Haus- und Heimtextilien, Möbel oder baumarktspezifische Sortimente angeboten wird, ist der sortimentsspezifische 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. 350 bis 875 m² (rd. 3% bis 9%). Bis 2030 wird ein Korridor zwischen rd. 2.025 bis 5.825 m² (rd. 20% bis 56%) prognostiziert.

Abb. 15: Verkaufsflächenentwicklungskorridor bis 2030 - Gesamtpotential in m²



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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Lan-desamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; EZB; eigene Berechnungen

Tab. 5 (folgende Seite) zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für die Gemeinde Steinen für die **Entwicklungsprognose**.

Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2020 untere Var.	2020 obere Var.	2030 untere Var.	2030 obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	50	---	550
Drogerie/ Parfümerie	25	25	25	150
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	0	0	0	50
Blumen/ Zoo	0	50	75	325
kurzfristiger Bedarf	**25**	**125**	**100**	**1.075**
Bekleidung und Zubehör	75	175	400	1.075
Schuhe/ Lederwaren	25	50	125	350
Sport/ Freizeit	25	50	75	250
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	25	25	125
Bücher	0	25	50	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0	0	0	75
Haus-/ Heimtextilien	75	175	475	1.100
mittelfristiger Bedarf	**225**	**500**	**1.150**	**3.125**
Uhren/ Schmuck	0	0	25	25
Foto/ Optik und Zubehör	0	0	0	0
Medien	25	25	175	200
Elektro/ Leuchten	25	25	150	175
Teppiche/ Bodenbeläge	25	25	75	100
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	75	75	400	500
Möbel	100	100	475	575
Sonstiges	0	0	0	50
langfristiger Bedarf	**250**	**250**	**1.300**	**1.625**
Summe	***500***	***875***	***2.550***	***5.825***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
---: rechnerisch negativer Bedarf
Quelle: eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich nach der Entwicklungsprognose bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von rd. 500 bis 875 m². Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf insgesamt rd. 2.550 bis 5.825 m². Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 10.325 m² einer Steigerung um rd. 25% bis 56%. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen Zuwachs von rd. 195 bis 450 m².

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

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 50 bis 150 m² bis zum Jahr 2020 bzw. rd. 50 bis 1.275 m² bis zum Jahr 2030; vgl. Tab. A - 5), so zeigt sich, dass in der unteren Variante annähernd der gesamte und in der oberen Variante etwa vier Fünftel des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.
Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Gemeinde Steinen (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 gut ein Fünftel auf rd. 2.025 bis 4.375 m², sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. 6, folgende Seite). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 20% bis 42% dar.
Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Steinen von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gemeinde 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 Gemeinde Steinen derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Gemeinde gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2020 untere Var.	2020 obere Var.	2030 untere Var.	2030 obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	---	---	100
Drogerie/ Parfümerie	0	25	---	50
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	0	0	---	25
Blumen/ Zoo	0	25	25	250
kurzfristiger Bedarf	**0**	**50**	**25**	**425**
Bekleidung und Zubehör	50	150	300	925
Schuhe/ Lederwaren	25	50	100	300
Sport/ Freizeit	0	25	50	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	0	25	---	50
Bücher	0	25	25	125
GPK/ Geschenke/ Hausrat	---	0	---	0
Haus-/ Heimtextilien	75	150	425	1.000
mittelfristiger Bedarf	**150**	**425**	**900**	**2.600**
Uhren/ Schmuck	0	0	25	25
Foto/ Optik und Zubehör	0	0	0	0
Medien	25	25	150	175
Elektro/ Leuchten	25	25	125	150
Teppiche/ Bodenbeläge	25	25	75	75
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	50	50	325	400
Möbel	75	75	400	500
Sonstiges	0	0	---	25
langfristiger Bedarf	**200**	**200**	**1.100**	**1.350**
Summe	***350***	***675***	***2.025***	***4.375***

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. 195 bis 450 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, auf nur noch rd. 155 bis 335 m² - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem

tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

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

Das Ergebnis der Prognose ist 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 Steinen gesteigert bzw. die Kaufkraftabflüsse aus Steinen 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 Steinen 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. 68).

- Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 100 bis 1.075 m². Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden.

  Von diesem Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von mehr als einem Jahrzehnt maximal rd. 550 m² auf das Sortiment **Nahrungs-/ Genussmittel**: Dieser Entwicklungsspielraum ist - unter Berücksichtigung der von Supermarkt- und Lebensmitteldiscountern derzeit üblicherweise realisierten (Mindest-)Verkaufsflächen - für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb zu gering. Für Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe steh damit jedoch ein gewisser Spielraum zur Verfügung.

  Im Sortiment **Drogerie/ Parfümerie** beträgt der Entwicklungsspielraum maximal rd. 150 m², was für eine Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes nicht ausreichend ist. Auch dieser Spielraum kann jedoch durch Erweiterungen im Bestand in Anspruch genommen werden.
- Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.350 bis 3.350 m². Entsprechende Angebote sollten im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum untergebracht werden (vgl. Kap. 8.3).

  Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum (rd. 3.625 m²; vgl. Tab. 3, S. 42) verglichen, so zeigt sich, dass insbesondere hinsichtlich des Wertes der oberen Variante die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe zu klären ist, um das errechnete Potenzial für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen.

- Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartenmarkt-spezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.100 bis 1.400 m². 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).

7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Insgesamt ergibt sich nach der Entwicklungsprognose bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von 2.550 bis 5.825 m² Verkaufsfläche. Bei einem unerwartet schlechteren Rahmenbedingungen nach der Wettbewerbsprognose reduziert sich der Entwicklungsspielraum auf rd. 2.025 bis 4.375 m² - 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 bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, die für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind, nur ein geringes Potenzial besteht - und das wiederum nur bei positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung. Dieses Potenzial sollte zur Erweiterung bestehender Betriebe genutzt werden, zumal es für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe - Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte - unter Berücksichtigung der derzeit von den Betreibern realisierten (Mindest-) Verkaufsflächen zu gering ist.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht insbesondere bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur **Stärkung des Ortszentrums zur Verfügung**, 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 Gemeinde Steinen abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2006 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 (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der (unveränderten) Ziele (Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. 8.2), **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum 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[47], sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet[48]. 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 Steinen bereits eine Sortimentsliste gilt, war diese zu überprüfen.

8.1.1 Kriterien

Wie 2006 wurde der folgende Kriterienkatalog für die Zuordnung der Sortimente herangezogen, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat:
Zentrenrelevant sind Sortimente, die

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

---

[47] Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

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

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 Gemeinde Steinen

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Steinen 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[49].

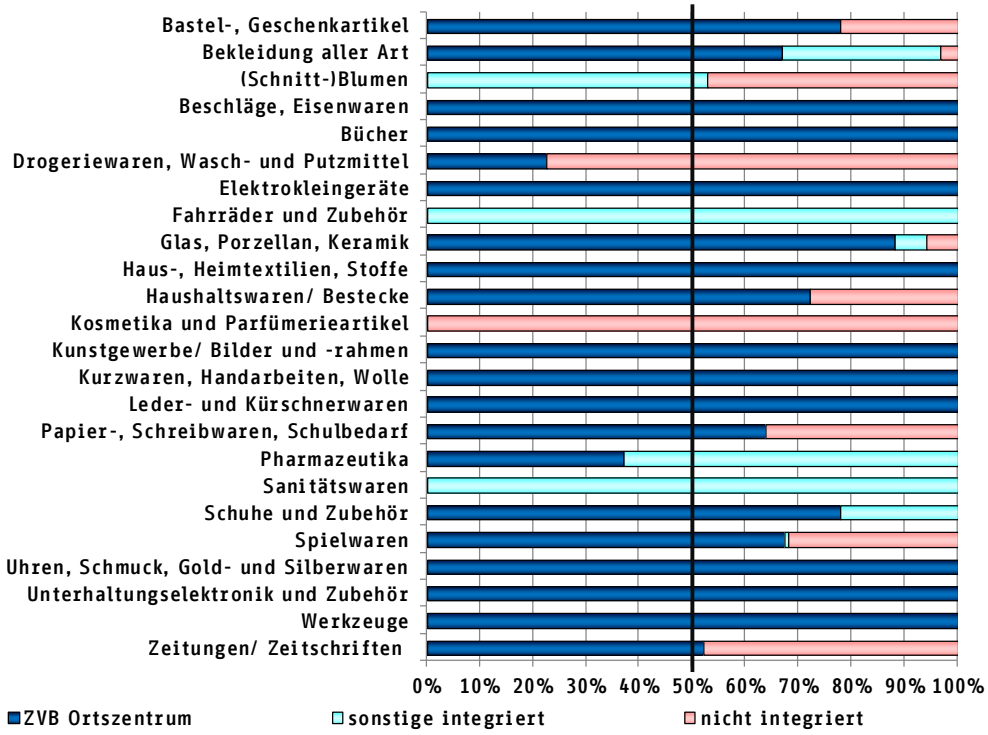
In Abb. 16 und Abb. 17 sind nur die Sortimente aufgeführt, die es aktuell auch in Steinen gibt. In der Sortimentsliste für Steinen in Tab. 7 sind dagegen alle grundsätzlich möglichen Sortimente aufgeführt.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 16 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Steinen gezeigt.

[49] Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Abb. 16: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Die meisten zentrenrelevanten Sortimente werden in Steinen überwiegend im Ortszentrum angeboten. Dazu zählen innerstädtische Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Spielwaren. Da diese Sortimente wichtige Frequenzbringer für das Ortszentrum sind und auch die weiteren, oben genannten Kriterien zentrenrelevanter Sortimente erfüllen, wird empfohlen diese auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

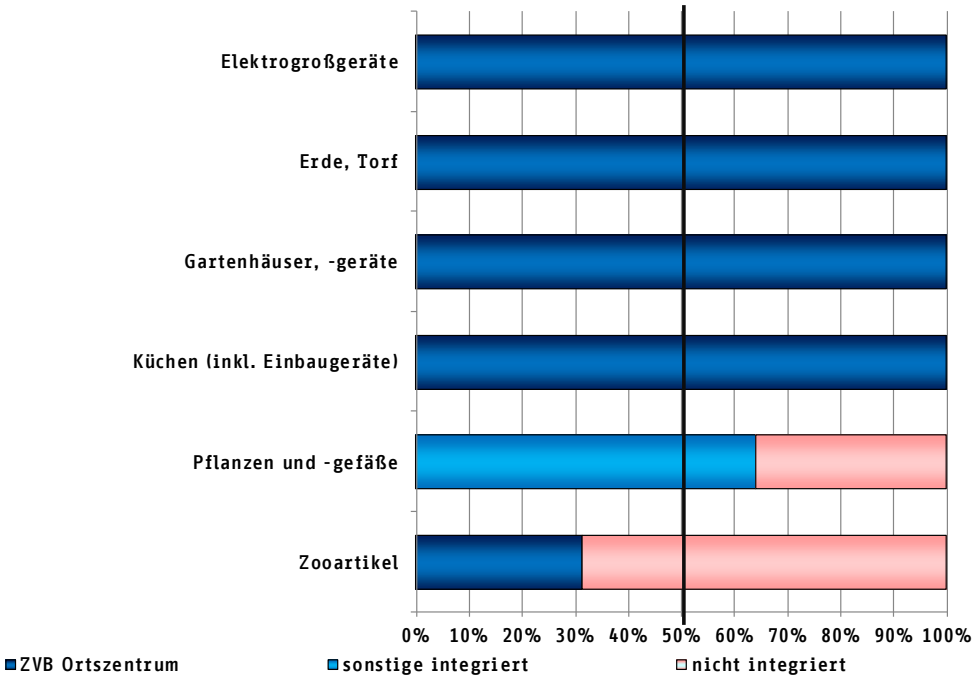
Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel sowie Kosmetika und Parfümerieartikel werden derzeit hauptsächlich an nicht integrierten Standorten angeboten. Da es sich dabei jedoch um Sortimente handelt, die täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und somit eine wichtige Frequenzbringerfunktion aufweisen, sollten diese möglichst auch im Zentrum bzw. ausnahmsweise in sonstigen Wohnlagen (vgl. Kap. 8.2.1) angeboten werden. Diese Sortimente sollten auch künftig als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Neben Musikalien wird vorgeschlagen auch Musikinstrumente und Zubehör den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen.

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 17 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass fast alle, der bisher als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente an integrierten Standorten angesiedelt sind.

Abb. 17: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Die Sortimente Elektrogroßgeräte, Erde und Torf, Gartenhäuser und -geräte sowie Küchen (inkl. Einbaugeräte) befinden sich zwar ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum und das Sortiment Pflanzen und -gefäße überwiegend an sonstigen integrierten Standorten. Auf Grund der oben genannten Kriterien sollten diese Sortimente aber auch zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Beim Sortiment Zooartikel, das überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten wird, schlagen wir eine Differenzierung vor:

- Tiernahrung und Zubehör sollte - als Teil des täglichen Bedarfes - den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugerechnet werden,

- lebende Tiere und Tiermöbel und Tiernahrung in Großgebinden können hingegen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Neu aufgeführt werden Kamine und Kachelöfen (bisher Herde und Öfen).

8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

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

Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Steinener Sortimentsliste.

Es erfolgte lediglich eine Aufteilung des Sortiments Zooartikel in Tiernahrung (zentrenrelevant) sowie Tiermöbel und lebende Tiere (nicht zentrenrelevant).

Zudem wurde bei einigen Sortimenten eine Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen Bezeichnung durchgeführt. Einige Sortimente wurden aus der Liste gestrichen[50], 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).

[50] Briefmarken, Geschenkartikel, Nähmaschinen, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Erde und Torf

Tab. 7: Vorschlag für die künftige "Steinener 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 Bodenbeläge, Teppiche Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromaschinen (ohne Computer) Elektrogroßgeräte motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör Fliesen Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf Kamine, (Kachel-)Öfen Holz Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Zooartikel – Tiermöbel und lebende Tiere
Sonst. zentrenrelev. Sortimente	
Bastelbedarf Bekleidung aller Art Beschläge, Eisenwaren Bücher Computer, Software, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Fahrräder, E-Bikes und Zubehör Farben, Lacke, Tapeten 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 Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel Ton- und Bildträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Werkzeuge	

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 Gemeinde Steinen ergibt sich bis 2030 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 2.550 bis 5.825 m² (vgl. Kap. 7.2). Auf die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen davon rd. 1.450 bis 4.425 m². In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit durchaus Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Steinen.
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 Fünftel und in einigen Sortimentsbereichen ergäben sich, insbesondere bei negativerer Entwicklung der Rahmenbedingungen (untere Variante), sogar Schrumpfungstendenzen. Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Steinen 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.

Im Vergleich zu 2006 werden die Steuerungsgrundsätze im Sinne einer Stärkung des Ortszentrums und der räumlichen Nahversorgung differenziert und ergänzt. Während bisher alle zentrenrelevanten Sortimente regelmäßig nur im Ortszentrum zulässig waren, sind nun nahversorgungsrelevante Sortimente, als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Tab. 7), unter bestimmten Bedingungen auch an sonstigen integrierten Standorten möglich.

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum

a) regelmäßig nur im zentralen Versorgungsbereich; zur Sicherung der Grundversorgung ausnahmsweise auch großflächig

b) **Ausnahme** sonstige integrierte Lagen:
   - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
   - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung und zur Sicherung der Grundversorgung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

c) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²).

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 7) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich** Ortszentrum angesiedelt werden (vgl. Karte 1, Seite 41). Dies wird sowohl für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit[51] als auch für großflächige Betriebe 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. In einem Kleinzentrum wie Steinen ist dabei zu berücksichtigen, dass großflächige Betriebe grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen (vgl. Kap. 2.2.4).

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden[52]. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nah-

---

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

[52] 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

versorgung - an sonstigen integrierten Standorten Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen und nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind, für die Grundversorgung erforderlich sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen[53] sowie den Vorgaben und Regelungen der Landes- und Regionalplanung entsprechen (vgl. Kap. 2.2.4). Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten[54]. Standortgerecht dimensioniert bedeutet, dass die Ansiedlung im Einzelfall zu prüfen ist, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

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 m² zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

---

zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

[53] 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.

[54] Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.

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.

Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Sortimente	je 50 m² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	150
Lebensmittelhandwerk[1)]	1.500
Drogerie/ Parfümerie	1.000
Apotheke[1)]	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
Medien	1.350
Elektro/ Leuchten	1.250

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

[1)] rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Befragung September 2018; www.handelsdaten.de; IfH, Köln; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Angaben aus Expertengesprächen und Fachliteratur; eigene Berechnungen

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen).

- 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 bezogen 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 Gemeinde Steinen 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 Steinen 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 Steinen sinnvoll, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere im Ortszentrum von Steinen, 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 Gebie-

ten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

8.3 Räumliche Entwicklungsoptionen

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

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Gemeinde wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote am nicht integrierten Standort Höllstein/ Gewerbestraße festgestellt (vgl. Kap. 5). Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für ein lebendiges Ortszentrum unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Steinen auf dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum liegen.

Die künftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum ist vor dem Hintergrund der im vorliegenden Gutachten ermittelten städtebaulich-funktionalen Ist-Analyse und der Prognose zu bewerten. Darüber hinaus sind das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde, die unmittelbare Nachbarschaft zu Lörrach mit dem künftigen Kreisklinikum sowie die geplanten bzw. angedachten verkehrlichen Veränderungen im Bereich B317 und Ortskern Steinen mit zu berücksichtigen.

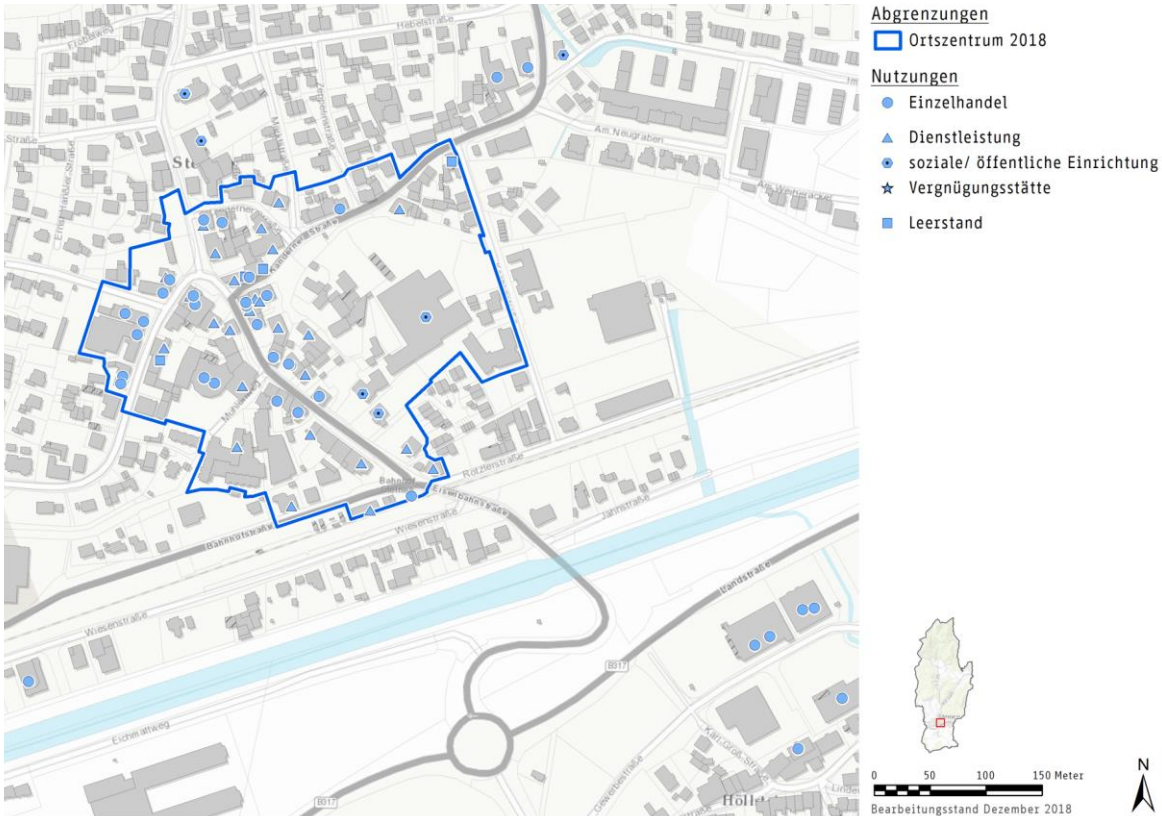
Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie der autokundenorientierte Einzelhandelsstandort Höllstein/ Gewerbestraße zwischen B317 und dem dörflich geprägten Ortsteil Höllstein künftig entwickelt werden soll.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum (Perspektive)

perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum

Damit das Ortszentrum von Steinen als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie als Treffpunkt und Identifikationsort ausbaut werden kann, ist eine deutliche städtebauliche und funktionale Aufwertung erforderlich. Im Sinne eines kompakten Zentrums mit Aufenthaltsqualität und Atmosphäre sollte sich der künftige zentrale Versorgungsbereich zwischen Bahnlinie im Süden, Kirchstraße/ Kanderner Straße im Norden, Lörracher Straße/ Mühlegässle im Westen und Köchlinstraße im Osten erstrecken (vgl. Karte 7).

Karte 7: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018. Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; 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

Einzelhandelsstandort Höllstein/ Gewerbestraße

Eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum in Richtung Einzelhandelsstandort Höllstein/ Gewerbestraße ist auch vor dem Hintergrund künftiger verkehrlicher Veränderungen (Bahnübergang Eisenbahnstraße/ Umbau B317)

nicht zu empfehlen. Zum einen werden trotz Umbau die Bahnlinie, die Wiese und die Bundesstraße weiterhin Barrieren darstellen. Zum anderen beträgt die Entfernung vom Ortszentrum bis zum Standort Höllstein/ Gewerbestraße mehr als 300 Meter, so dass selbst bei einer verbesserten städtebaulichen Verbindung nur begrenzte fußläufige Austauschbeziehungen zu erwarten sind. Untersuchungen des Besucherverhaltens haben gezeigt, dass bei einer Entfernung von mehr als 200 Metern zwischen Handelsstandorten nur noch eingeschränkt Kopplungseinkäufe getätigt werden.

Dennoch sollte die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen den beiden Versorgungsstandorten Ortszentrum und Höllstein/ Gewerbestraße aufgewertet werden. Dies ist insbesondere bei den anstehenden verkehrlichen Planungen zu berücksichtigen. Der Standort Höllstein/ Gewerbestraße sollte angesichts seiner unmittelbaren Nähe zum Ortskern von Höllstein möglichst städtebaulich aufgewertet werden.

funktionale Stärkung durch Modernisierung sowie Brachflächenentwicklung und Förderung der Nutzungsvielfalt

Aktuell wird der Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich, der wichtige Frequenzbringerfunktion für das Ortszentrum wahrnimmt, unter Einbeziehung angrenzender Gebäude erweitert und modernisiert. Eine solche Innenentwicklung sollte auch für andere Standorte innerhalb des Zentrums angestrebt werden, z.B. Brachfläche Kirchstraße/ Ecke Lörracher Straße

Neben dem Einzelhandel sind auch Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnnutzungen, medizinische, kulturelle sowie öffentliche Einrichtungen wesentliche Bausteine für eine positive Zentrenentwicklung. Deren Verbleib bzw. deren Ansiedlung im Ortszentrum gilt es zu unterstützen.

städtebaulich-gestalterische Aufwertung im Fokus

Angesichts der Ortsgröße, der Nähe zu Lörrach und Schopfheim und der allgemeinen Rahmenbedingungen im Einzelhandel, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Steinen beschränkt. Künftig sollte es deshalb weniger um eine quantitative Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums gehen, sondern vor allem um eine städtebauliche Aufwertung des Ortskerns. Der Schaffung von Aufenthaltsqualität und Stadträumen mit Atmosphäre kommt gerade angesichts des zunehmenden Online-Handels besondere Bedeutung zu. Hier besteht im Ortszent-

rum von Steinen erheblicher Handlungsbedarf im Hinblick auf die Vernetzung der verschiedenen Teilbereiche und die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortszentrum.

Nachfolgend sind die Handlungsempfehlungen für die Entwicklung des Ortszentrums der Gemeinde Steinen in Stichpunkten aufgeführt (vgl. Karte 8):

Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum

Funktionale Stärkung

- Lebensmittelmarkt modernisieren und erweitern
- weitere Magnetbetriebe entwickeln
- Erhaltung/ Stärkung öffentlicher Nutzungen (Rathaus), Gastronomie, medizinischer Angebote, Dienstleistungsbetriebe
- attraktive Wohnungen schaffen

Aktives Flächenmanagement

- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Ankauf von Grundstücken durch Gemeinde
- Zusammenlegung von Verkaufsflächen/ Umbau/ Umnutzung

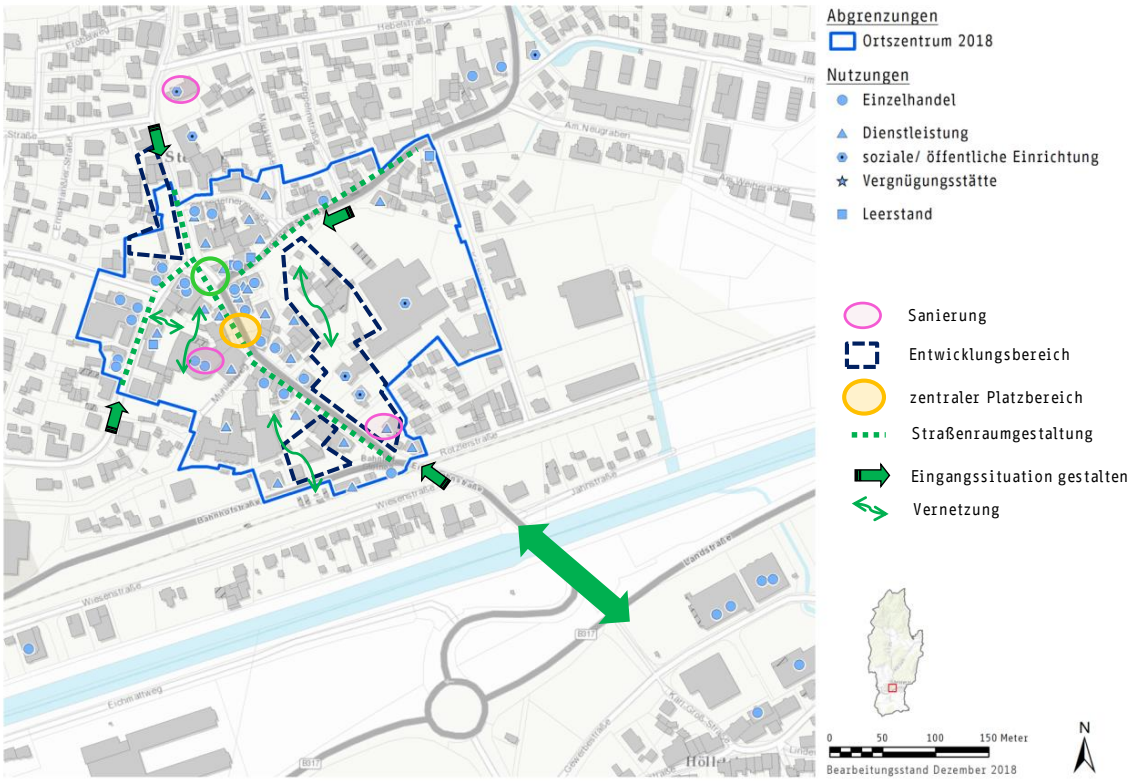
Städtebauliche Stärkung

- Verkehrsentlastung und Reduzierung Geschwindigkeit
- Cornimont-Platz gestalterisch aufwerten/ zentraler Platz
- Eingangsbereiche gestalten/ entwickeln
- Vernetzung und Gestaltung öffentlicher Raum
- Straßenraum- und Gebäudesanierung
- ggf. Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Verknüpfung Ortszentrum mit Höllstein

- attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ortskern und Versorgungsstandort Höllstein/ Gewerbestraße
- Aufwertung öffentlicher Raum/ Beleuchtung
- ggf. Fußgängersteg über Wiese
- Berücksichtigung verkehrliche Planungen

Karte 8: Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September 2018. Kartengrundlage: Gemeinde Steinen; 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

Wesentliche Handlungsempfehlungen werden näher erläutert:

Das Ortszentrum muss durch seine Gestaltung und sein vielfältiges Angebot auf sich aufmerksam machen, wenn es von den "neuen" Einwohnern profitieren möchte! Zu einem attraktiven Wohnstandort gehören nicht nur ein S-Bahnanschluss, eine vollständige Grundversorgung und die Lage an der B317. Für eine auch mittel- und langfristig positive Gemeindeentwicklung ist die Identifikation mit der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung. Eine wichtige Voraussetzung für eine hohe Identifikation mit der Gemeinde ist ein lebendiges und attraktives Ortszentrum.

Aufwertung Straßenraum und Gestaltung der Eingangsbereiche!

Das Ortszentrum von Steinen ist vor allem durch hohes Verkehrsaufkommen und einen sanierungsbedürftigen öffentlichen Raum gekennzeichnet. Gerade angesichts der zunehmenden Online-Handels und des sich verschärfenden kommunalen Wettbewerbs ergibt sich für das Ortszentrum von Steinen einen dringender Handlungsbe-

darf. Der Straßenraum der Eisenbahnstraße/ Lörracher Straße/ Kanderner Straße ist im Bereich des Ortszentrums gestalterisch aufzuwerten.

Dabei soll der Straßenraum durch entsprechende Bodenbeläge, Bepflanzungen, Möblierung so umgestaltet werden, dass das Ortszentrum lesbar ist und der Straßenraum gut überquerbar. An den Eingangsbereichen und Platzbereichen sollten Kunstobjekte installiert werden bzw. u.U. bestehende Kunstobjekte besser in Szene gesetzt werden. Die Eingangsbereiche sollten gut erkennbar gestaltet werden; die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sollten verbessert werden.

Insbesondere die Kreuzungsbereiche Kanderner Straße/ Eisenbahnstraße und Kirchstraße/ Lörracher Straße sollten attraktiver und für Fußgänger und Radfahrer sicherer gestaltet werden.

Veränderungen Verkehrsführung und Parkleitsystem

Voraussetzung für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind dabei auch die Verringerung des Verkehrsaufkommens durch eine veränderte Verkehrsführung und die Reduzierung der Geschwindigkeit im Bereich des Ortszentrums. Eine Befahrbarkeit des Ortszentrums sollte jedoch künftig gewährleistet bleiben.

Für die Erreichbarkeit der Geschäfte sind attraktive Rad- und Fußwege zum Zentrum und innerhalb des Zentrums unabdingbar. Diese können gleichzeitig einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrsaufkommens leisten. Gleichzeitig muss auch die Erreichbarkeit des Ortszentrums mit dem Pkw gewährleistet sein. Hierzu gehört insbesondere ein attraktives Parkplatzangebot. Erfahrungsgemäß mangelt es oftmals nicht an der Anzahl der Parkplätze, sondern an einem attraktiven Parkleitsystem, damit die bestehenden Parkplätze aufgefunden werden können. Dies gilt es zu prüfen und entsprechend zu verbessern.

Cornimont-Platz aufwerten und vernetzen!

Zentraler Treffpunkt und wichtiger Identifikationspunkt in einem Zentrum ist i.d.R. ein zentral gelegener Platzbereich. Die Gemeinde verfügt mit dem Cornimont-Platz über einen solchen Platzbereich inmitten des Ortszentrums. Auf Grund der Eisdiele und der Konditorei mit Café weist der Platz eine lebendige Atmosphäre auf und

stellt sowohl für Einwohner von Steinen als auch für Besucher (z.B. Radweg Wiesental) einen attraktiven Treffpunkt dar. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Eisenbahnstraße ist die Aufenthaltsqualität jedoch eingeschränkt, insbesondere am Brunnen spielende Kinder sind durch den Verkehr gefährdet.

Aus Gutachtersicht sollte der Cornimont-Platz gestalterisch aufgewertet und mit der Umgebung besser vernetzt werden:

- gestalterische Aufwertung des Platzbereiches, u.a. Bepflanzung, Möblierung
- hochwertige Außengastronomie und dezente/ angemessene Werbeanlagen (Gespräche mit Gewerbetreibenden und Eigentümern, ggf. Regelungen zu Werbeanlagen und Sondernutzungen)
- Vernetzung mit dem Umfeld durch Umgestaltung des Straßenraumes der Eisenbahnstraße im Bereich des Platzes, u.a. Bodenbelag, Möblierung, Kunstobjekte
- keinesfalls Abtrennung des Platzbereiches von Eisenbahnstraße durch Geländer, Mauern, etc.
- Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h und Reduzierung Durchgangsverkehr

Vernetzung der Räume!

Mit der aktuellen Entwicklung des Supermarktes am Mühlenweg unter Einbeziehung des markanten historischen Eckgebäudes (bisher Sparkasse) wird neben der funktionalen Stärkung bereits ein wichtiger Beitrag zur Vernetzung und Aufwertung der innerörtlichen Räume geleistet.

Solche rückwärtigen Bereiche befinden sich z.B. zwischen Rathaus und Kanderner Straße, Bahnhof und Mühleweg sowie zwischen Lörracher Straße und Mühleweg (vgl. Karte 8). Möglicherweise können hier attraktive Wegeverbindungen abseits der Hauptachsen entwickelt und untergenutzte Flächen erschlossen werden.

Innenentwicklung aktiv angehen!

Die in Karte 8 gekennzeichneten Entwicklungsbereiche stellen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für einen Innenentwicklung dar. Für diese Bereiche sollte geprüft werden, inwieweit hier größere zusammenhängende Verkaufsfläche

geschaffen werden können bzw. andere Nutzungen, die zu einer Stärkung des Zentrums beitragen, untergebracht werden können.

Wochenmarkt als Nahversorger mit regionalen Produkten, als Frequenzbringer und als Treffpunkt stärken!

Der Steinener Wochenmarkt stellt an den Markttagen Mittwoch und Samstag ein Motiv für den Besuch des Ortszentrums dar, trägt zur Nahversorgung bei und ist wichtiger Treff- und Kommunikationspunkt. Der Wochenmarkt sollte deshalb erhalten und gestärkt sowie aktiv beworben werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der regelmäßige Austausch mit den Marktbeschickern, um deren Bedürfnisse berücksichtigen zu können und auf Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Wochenmärkte mit regionalen Produkten von Bauern aus der Umgebung sind zunehmend wichtige Frequenzbringer und Imageträger von Innenstädten und Ortszentren, weil sie:

- die aktuellen gesellschaftlichen Trends gesunde Ernährung, Ressourcenschonung, Regionalität und Umweltschutz verbinden,
- als Treff- und Identifikationspunkte dienen und
- außergewöhnliche Produkte bieten.

8.3.2 Vorschläge zur Nahversorgung

Wie in Kap. 5 bereits erläutert, besteht in Steinen eine unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgungssituation, die im Wesentlichen auf das ausgedehnte Gemeindegebiet mit den kleinen Ortsteilen in den Höhenlagen zurückzuführen ist. Etwa die Hälfte der Bevölkerung kann zu Fuß keinen Lebensmittelbetrieb[55] erreichen.

Eine flächendeckende Nahversorgung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Betriebsformen im Einzelhandel, der Verteilung des Angebotes im Bestand und der Siedlungsstruktur sowie Topographie des Gemeindegebietes nicht möglich. Die nicht versorgten Ortsteile in den Höhenlagen weisen jeweils weniger als 1.000 Einwohner auf. Für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 790 qm Verkaufsfläche ist die Kaufkraft von mindestens 3.000 Einwohnern erforderlich.

Im Fokus zukünftiger Entwicklungen sollte daher der Erhalt der derzeitigen Nahversorgungssituation stehen. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sind angesichts der guten Versorgungssituation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel und der geringen quantitativen Entwicklungsspielräume eher nicht zu empfehlen.

Erweiterungen im Bestand infolge von Modernisierungsmaßnahmen etc. sind auch vor dem Hintergrund der langfristigen Erhaltung des vorhandenen Angebotes wünschenswert, jedoch primär im Ortszentrum. Darüber hinaus sollten für die in den Höhenlagen befindlichen Ortsteile alternative Nahversorgungsmöglichkeiten geprüft werden. In anderen Kommunen mit ähnlicher Siedlungsstruktur haben sich z.B. Fahrgemeinschaften in Form von Nachbarschaftshilfe oder durch kommunal organisierte wöchentliche Touren mit einem Kleinbus bewährt. Insbesondere für die nahegelegenen Ortsteile Hägelberg und Hüsingen sollte attraktive Radwegeverbindungen zum Ortskern geschaffen werden. Angesichts der zunehmenden E-Bike-Nutzung gewinnt der Radverkehr auch für Ortsteile in den Höhenlagen an Bedeutung.

[55] Bei Berücksichtigung von Lebensmittelbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 200 m² oder größer aufweisen.

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. 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 dient

- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4),
- die Aktualisierung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Anpassung der 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 *Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap. 2.2) sowie des Gutachtens selbst (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Gemeinde, 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, die weitgehend der 2006 vorgeschlagenen entspricht.

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 Gemeinde Steinen, 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 Gemeinde 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[56].

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 Komplettausschlüsse 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 einzelhan-

[56] BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07.

delsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig.* (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*[57] *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 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)*[58]*. 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.*

---

[57] Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

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

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

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch 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 Gemeinde Steinen 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 Gemeinde Steinen auch weiterhin planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum 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 Verkaufsflächenerhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in der Gemeinde Steinen stützt.

Mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Gemeinde 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 Gemeinde Steinen, 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 des Ortszentrums bzw. der Gemeinde Steinen notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung des Ortszentrums 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 ergänzende Maßnahmen, wie sie in Kap. 8.3.1 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen, wie u.a. die geplante Investition in den Lebensmittelmarkt im Ortszentrum zeigt: Die Schaffung von Vertrauen, dass sich die Gemeinde Steinen 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 Gemeinde Steinen) bezeichnet.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

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

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

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind

Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

GQP - "Das Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP) [...] ist die Voraussetzung dafür, dass [...] in Baden-Württemberg so genannte Urban Improvement Districts (UID) oder Business Improvement Districts (BID) eingerichtet werden können. [Damit] werden neue Chancen zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren, zur Steigerung der Attraktivität von Innenstädten und Stadtteilzentren und der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt eröffnet. Dabei handelt es sich um ein Angebot vor allem für den Einzelhandel in zentralen Geschäftslagen."[59]
Mit einem GQP besteht die Möglichkeit, die Kosten vorher abgestimmter Maßnahmen in einem Bereich auf alle Haus- und Grundstücksbesitzer umzulegen. Es geht um den Werterhalt der Immobilien, ebenso sollen Trading-Down Ansätze verhindert werden. Es werden gemeinsame Vorstellungen zur Verbesserung der Situation entwickelt und diese dann gemeinsam finanziell realisiert.
Für das Antragsverfahren muss sich eine Quartiersgemeinschaft bilden und 15 Prozent der Grundstückseigentümer mit 15 Prozent der Fläche hinter einem Antrag auf Bildung eines eigentümergetragenen Aufwertungsbereichs stehen. Die Gemeinde kann einen Antrag für einen "eigentümergetragenen Aufwertungsbereich" auch ablehnen. Entspricht das Maßnahmenkonzept des Antrags den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, kann diese eine auf maximal fünf Jahre befristete Satzung über die Bildung eines eigentümergetragenen Aufwertungsbereichs erlassen. Voraussetzung dafür ist, dass nicht mehr als ein Drittel der Abgabenpflichtigen, oder Abgabepflichtige mit maximal einem Drittel der Fläche widersprechen. Zwischen Gemeinde und Quartiersgemeinschaft wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Einhaltung der Pflichten, Ziele und Aufgaben abgeschlossen.

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

[59] https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/staedtebaufoerderung/gesetz-zur-staerkung-der-quartiersentwicklung-durch-privatinitiative/

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 Ortszentrum/ 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 m² 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 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

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

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.
Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.
Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[60].

[60] Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Steinen: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²	Anteil
bis 50 m²	14	33%	425	4%
51 bis 100 m²	11	26%	875	8%
101 bis 400 m²	8	18%	1.375	13%
401 bis 800 m²	4	9%	2.225	21%
ab 801 m²	6	14%	5.675	54%
Gesamt	***43***	***100%***	***10.575***	***100%***

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Steinen: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²	Anteil
bis 50 m²	12	46%	400	11%
51 bis 100 m²	7	27%	575	16%
ab 101 m²	7	27%	2.650	74%
Gesamt	***26***	***100%***	***3.625***	***100%***

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen
aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 101 m² nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum: VKF (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	875	5,0	26,4
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	225	0,6	0,9
übriger kurzfristiger Bedarf	350	7,1	11,4
kurzfristiger Bedarf	**1.450**	**12,7**	**38,7**
Bekleidung und Zubehör	450	0,8	6,9
Schuhe/ Lederwaren	75	0,1	1,7
GPK/ Geschenke/ Hausrat	550	0,6	0,8
übriger mittelfristiger Bedarf	850	1,4	5,2
mittelfristiger Bedarf	**1.900**	**2,9**	**14,6**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten; Sonstiges	100	0,5	10,6
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0	0,4
bau-/ gartenmarktspezifische Sort.; Möbel	150	0,4	8,5
langfristiger Bedarf	**250**	**0,9**	**19,5**
Summe	***3.625***	***16,5***	***72,9***

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 September 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. €

Jahr Sortiment	2020 untere Var.	 obere Var.	2030 untere Var.	 obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	23,0	23,6	23	27
Drogerie/ Parfümerie	3,2	3,3	3	4
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	0,9	0,9	1	1
Blumen/ Zoo	1,2	1,2	1	1
kurzfristiger Bedarf	**28,4**	**29,1**	**28**	**33**
Bekleidung und Zubehör	7,0	7,1	7	8
Schuhe/ Lederwaren	1,7	1,8	2	2
Sport/ Freizeit	1,6	1,7	2	2
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	1,6	1,7	2	2
Bücher	1,1	1,1	1	1
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0,8	0,8	1	1
Haus-/ Heimtextilien	0,9	0,9	1	1
mittelfristiger Bedarf	**14,8**	**15,2**	**15**	**17**
Uhren/ Schmuck	0,9	1,0	1	1
Foto/ Optik und Zubehör	1,0	1,1	1	1
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	3,9	4,0	4	5
Elektro/ Leuchten	2,2	2,3	2	3
Teppiche/ Bodenbeläge	0,4	0,4	0	0
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	4,4	4,5	4	5
Möbel	4,4	4,5	4	5
Sonstiges	2,5	2,6	2	3
langfristiger Bedarf	**19,8**	**20,3**	**20**	**23**
Summe	***62,9***	***64,5***	***63***	***74***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2018); BBE; eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2020 untere Var.	2020 obere Var.	2030 untere Var.	2030 obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	50	---	550
Drogerie/ Parfümerie	25	25	25	150
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	0	0	0	50
Blumen/ Zoo	0	0	0	50
kurzfristiger Bedarf	**25**	**75**	**25**	**800**
Bekleidung und Zubehör	0	25	0	75
Schuhe/ Lederwaren	0	0	0	0
Sport/ Freizeit	0	0	0	25
Spielwaren/ Hobby/ basteln/ Musikinstrumente	25	25	25	125
Bücher	0	0	0	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0	0	0	75
Haus-/ Heimtextilien	0	0	0	0
mittelfristiger Bedarf	**25**	**50**	**25**	**325**
Uhren/ Schmuck	0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör	0	0	0	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0	0	0	0
Elektro/ Leuchten	0	0	0	0
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0	0	0
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	0	0	0	50
Möbel	0	25	0	50
Sonstiges	0	0	0	50
langfristiger Bedarf	**0**	**25**	**0**	**150**
Summe	***50***	***150***	***50***	***1.275***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
---: rechnerisch negativer Bedarf
Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot EH

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
allgemein	9	0	***9***
Vielfalt/ Branchenmix	5	1	***6***
(kleine) Fachgeschäfte	10	13	***23***
Wochenmarkt	3	0	***3***
Kundschaft	3	3	***6***
Edeka als Magnetbetrieb	6	1	***7***
Konkurrenz	0	5	***5***
Sonstiges	1	1	***2***

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Stadtstruktur	7	0	***7***
Verkehrsberuhigung	0	13	***13***
Verkehrsaufkommen	0	19	***19***
allgemein	0	2	***3***
Sauberkeit	0	3	***3***
LKWs	0	2	***2***
Cornimonplatz	1	2	***3***
Sonstiges	0	3	***3***

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

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

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Anzahl	2	2	***4***
Parkraumüberwachung	0	2	***2***
Beschilderung	0	3	***3***
Sonstiges	0	0	***0***

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Erreichbarkeit

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Bundesstraße 317	2	3	***5***
S-Bahn	2	0	***2***
Sonstiges	0	1	***1***

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Leerstände

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
allgemein	0	4	***4***

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot DL

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Ärzte/ Gastronomie	1	3	***4***

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018

Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Steinen aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Zusammenarbeit/ Veranstaltungen	2	6	***8***
fehlende Identifikation/ Attraktivität	0	3	***3***
Wohnstandort	2	0	***2***
Alnatura Rewe (B 317)	2	0	***2***
Standort Rathaus	0	2	***2***
Sonstiges	2	10	***12***

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2018