Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar

Endbericht

Teichstraße 14 • 79539 Lörrach • T 07621 91550-0 • F 07621 91550-29
Huckarder Straße 12 • 44147 Dortmund • T 0231 5450866 • F 0231 5450868
info@dr-acocella.de • www.dr-acocella.de

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

Lörrach, 03.12.2009

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1

1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS 2

1.2 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE 4

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 6

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG 6

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung 7
2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung 10

2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSINSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL 12

2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 13
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich 13
2.2.1.2 Sortimentsliste 14
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene 15
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren 19

3. EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT 22

3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME 22

3.1.1 Einzelhändlerbefragung und Begehung 22
3.1.2 Kundenherkunftserfassung 24
3.1.3 Passantenbefragung 24

3.2 BETEILIGUNG 26

3.2.1 Einzelhändlerbefragung 26
3.2.2 Kundenherkunftserfassung 27
3.2.3 Passantenbefragung 27
3.2.3.1 Gesamtzahl der Befragten nach Tagen 27
3.2.3.2 Soziodemografische Struktur der Befragten 28

3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSSITUATION 29

3.3.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Horb am Neckar 29
3.3.2 Umsatzherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote 34

3.4 SITUATION DES GESAMTSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS IN HORB AM NECKAR AUS SICHT DER HÄNDLER 40

3.4.1 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 41
3.4.2 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben 43

3.5 GESAMTSTÄDTISCHE SITUATION IN HORB AM NECKAR AUS SICHT DER KUNDEN 45

3.5.1 Image der Stadt Horb am Neckar 46

4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON HORB AM NECKAR UND WEITERE EINZELHANDELSSTANDORTE 48

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH - FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME 48

4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON HORB AM NECKAR 51

4.2.1 Stadtstrukturelle Besonderheiten der Innenstadt von Horb am Neckar 51
4.2.2 Hauptnutzungsbereiche in der Innenstadt von Horb am Neckar 52
4.2.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Horb am Neckar 53
4.2.4 Räumliche Verteilung des Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt von Horb am Neckar 54
4.2.5 Barrieren und städtebauliche Zäsuren innerhalb der Innenstadt von Horb am Neckar 55
4.2.6 Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar 56
4.2.7 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar 57
4.2.8 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Horb am Neckar durch die Passanten 61
4.2.8.1 Besuchsmotiv 64
4.2.8.2 Einkaufsmotiv 65
4.2.8.3 Einkaufshäufigkeit/ Stammkunden 66
4.2.9 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereichs 69
4.2.9.1 Stärken und Defizite in der Innenstadt von Horb am Neckar aus Sicht der Passanten 69
4.2.9.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar 71

4.3 WEITERE BEDEUTENDE EINZELHANDELSSTANDORTE 84

5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR 87

5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES 87

5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION 92

6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION 98

6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION 98

6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS 99

6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS .. 100

6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE") 100

6.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR 101

6.6 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT .. 102

6.7 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE . 102

7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES 103

7.1 METHODISCHES VORGEHEN 103

7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung 104
7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel 105
7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial 106

7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite 107
7.2 PROGNOSEERGEBNISSE 112
7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt 112
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz 115
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG 120
8.1 SORTIMENTSLISTE 121
8.1.1 Kriterien für die Zuordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz 121
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Horb am Neckar 122
8.1.3 Vorschlag für die "Horber Sortimentsliste" 127
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG 129
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel 129
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel 130
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN 132
8.3.1 Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar 134
8.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung 143
8.3.3 Gewerbegebiete 146
8.4 MAßNAHMENVORSCHLÄGE STÄDTEBAU UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE 148
8.4.1 Städtebauliche Maßnahmenvorschläge 148
8.4.2 Weitere Maßnahmenvorschläge 152
8.4.2.1 Flächenmanagement 152
8.4.2.2 Maßnahmenvorschläge für Gewerbetreibende 153
8.5 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG - VERFAHRENSVORSCHLAG 155
8.5.1 Öffentliche Information 155
8.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste 156
8.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig 156
8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen 159
8.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG 160
GLOSSAR 162
ANHANG 166

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Horb am Neckar 2009 und 1993 (HGZ) 30
Tab. 2: Einzelhandelsangebot Horb am Neckar 31
Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar 58
Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick ... 107
Tab. 5: Vorschlag für die "Horber Liste" 128

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Horb am Neckar insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche 168
Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten 169
Tab. A - 3: Betriebe im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen 170
Tab. A - 4: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Einzelhandelsangebot/ -auswahl 170
Tab. A - 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Atmosphäre/ Stadtbild 171
Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Parkplätze 171
Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Zusammenarbeit/ Aktivitäten 171
Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Kunden 172
Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Verkehr/ Erreichbarkeit 172
Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Leerstand 172
Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Sonstiges 172
Tab. A - 12: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt: Umsatz im zentralen Versorgungsbereich und Kaufkraft in der Gesamtstadt (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" 173
Tab. A - 13: Einzelhandelsangebot in Horb am Neckar nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet 174
Tab. A - 14: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. € 175
Tab. A - 15: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet 176
Tab. A - 16: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet 177
Tab. A - 17: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet 178

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Rahmendaten Kundenherkunftserfassung 27
Abb. 2: Befragte nach Befragungstag und Standort 28
Abb. 3: Alters- und geschlechtsspezifische Verteilung der Befragten 29
Abb. 4: Bindungsquote in Horb am Neckar nach Sortimenten (Gesamt: 85%) 33
Abb. 5: Umsatzherkunft Horb am Neckar 35
Abb. 6: Herkunft der befragten Passanten 2009 35
Abb. 7: Herkunft der Kunden im Vergleich 36
Abb. 8: Verbleibquote 38
Abb. 9: Einkaufsorte in und außerhalb von Horb am Neckar (Frage: Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein?) 39
Abb. 10: Auf dem Hohenberg bzw. in Stuttgart gekauft Waren 40
Abb. 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht 42
Abb. 12: Änderungsabsichten der Einzelhändler in Horb am Neckar: Betriebe und deren Verkaufsfläche 44
Abb. 13: Änderungsabsichten der Einzelhändler in Horb am Neckar: Verkaufsflächenveränderung 45
Abb. 14: Imagebewertung Horb am Neckar – nach Herkunft 46
Abb. 15: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar 59
Abb. 16: Stärken und Defizite des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Horb 62
Abb. 17: Aus Passantensicht fehlende Sortimente in der Innenstadt von Horb am Neckar 63
Abb. 18: In der Innenstadt üblicherweise gekaufte Sortimente 64
Abb. 19: Motivation für den Besuch der Innenstadt von Horb am Neckar 65
Abb. 20: Motivation für den Einkauf in der Innenstadt von Horb am Neckar 66
Abb. 21: Bevorzugter Einkaufstag in der Innenstadt von Horb am Neckar 67
Abb. 22: Häufigkeit des Einkaufs in der Innenstadt von Horb am Neckar - nach Herkunft 68
Abb. 23: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Innenstadt von Horb am Neckar und in ausgewählten Innenstädten im Vergleich 69
Abb. 24: Stärken und Defizite in der Innenstadt von Horb 70
Abb. 25: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage 88
Abb. 26: Einzelhandelsstruktur in Horb am Neckar nach Lage 89
Abb. 27: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Lage 90
Abb. 28: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Größenklassen 91
Abb. 29: Einwohnerentwicklung in Horb am Neckar 1990 bis 2009 (tatsächliche Entwicklung) und 2005 bis 2025 (Prognosewerte) 105
Abb. 30: Bindungsquoten in Horb am Neckar nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (gesamt*: 85%-> 105-107%) 110
Abb. 31: Bindungsquoten in Horb am Neckar nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose (gesamt*: 85%-> 92-98%) 112
Abb. 32: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2009 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm) 113

Abb. 33: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente 116
Abb. 34: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - Nahrungs- und Genussmittel 117
Abb. 35: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – sonstige zentrenrelevante Sortimente 117
Abb. 36: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – nicht zentrenrelevante Sortimente 119
Abb. 37: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Lagen 123
Abb. 38: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen 126

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Altstadtsilhouette von Horb am Neckar 72
Foto 2: Altstädtisches Gefüge 72
Foto 3: Altstädtisches Gefüge in der Hirschgasse 73
Foto 4: Das "rote Haus" am Sebastian-Lotzer-Platz 73
Foto 5: Marktplatz 74
Foto 6: Kunst im öffentlichen Raum 74
Foto 7: Außengastronomie in der Hirschgasse 75
Foto 8: Außengastronomie, Biergarten 75
Foto 9: "Klein-Venedig" am Mühlkanal 75
Foto 10: "Klein-Venedig" am Mühlkanal 75
Foto 11: Warenpräsentation 76
Foto 12: Ladengestaltung 76
Foto 13: Neckarstraße (B 14) 78
Foto 14: Leerstand (hier: Beispiel aus einer anderen Stadt) 78
Foto 15: Dammstraße (B 14) 78
Foto 16: Chistophorusbrücken (B 14) 78
Foto 17: Flößersteg 79
Foto 18: Mangelnde Anbindung, Lindenstraße 79
Foto 19: SB-Warenhaus am Bahnhofsplatz 80
Foto 20: Geschlossene Erdgeschosszone 80
Foto 21: Marktplatz 81
Foto 22: Neckarstraße (fehlender Besatz) 81
Foto 23: "Schilderwald" 82
Foto 24: Beziehungslose Stadtmöblierung 82
Foto 25: Außenbestuhlung (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt) 83
Foto 26: Warenpräsentation (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt) 83
Foto 27: Rückwärtige (Fluss)Räume 83
Foto 28: Untergenutztes Potenzial 83
Foto 29: Christophorusbrücken 137
Foto 30: Ideenskizze: Inszenierung des "Überquerens" 137
Foto 31: Beispiel: Stadt Gernsbach, Brücke über die Murg 138
Foto 32: Flößersteg 138

Foto 33: Ecke Neckarstraße/ Wilhelmstraße 142
Foto 34: Ideenskizze: Aufwertung der Neckarstraße 142
Foto 35: Verkaufswagen 145
Foto 36: Wochenmarkt in Nordstetten 145
Foto 37: Innovative Außengastronomie 150
Foto 38: Anpreisung der Waren mit Kreide auf dem Gehweg 150
Foto 39: Mühlkanal 151
Foto 40: Skizze: Erlebnisraum Mühlkanal 151

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Horb am Neckar (schematisch) 37
Karte 2: Schwarzplan der Innenstadt von Horb am Neckar 51
Karte 3: Hauptnutzungsbereiche in der Innenstadt von Horb am Neckar 52
Karte 4: Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Horb am Neckar.....53
Karte 5: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Horb am Neckar.....54
Karte 6: Hauptnutzungsbereiche in der Innenstadt von Horb am Neckar 55
Karte 7: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar.....56
Karte 8: Stärken des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar.....76
Karte 9: Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar.....79
Karte 10:Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Horb am Neckar 85
Karte 11:(Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot der Kernstadt 94
Karte 12:(Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot der Stadt Horb am Neckar 96
Karte 13:Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt 135
Karte 14:Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt 136
Karte 15:Polizeistation in der Neckarstraße (Bestand) 141
Karte 16:Ideenskizze: Nutzung des Innenhofes mit Zugang zum Mühlkanal 141
Karte 17:Einzelhandel in den Gewerbegebieten..... 147

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Horb am Neckar (rd. 25.800 Einwohner) gliedert sich in die Kernstadt Horb sowie siebzehn Stadtteile, wobei die Kernstadt den mit Abstand größten Teilbereich darstellt. Die Stadt Horb am Neckar ist im LEP 2002 des Landes Baden-Württemberg als Mittelzentrum der Region Nordschwarzwald ausgewiesen.

Wesentliches städtebauliches Merkmal der Stadt Horb am Neckar ist neben der dispersen Siedlungsstruktur die topographische Situation, die die Weiterentwicklung insbesondere der Innenstadt als funktionales und städtebauliches Zentrum der Stadt erheblich beeinflusst und eine besondere Herausforderung darstellt.

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

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

- Sind moderne Betriebsformen überhaupt in das städtebauliche Gefüge zu integrieren?
- Welche Bedeutung kann, soll und wird der Einzelhandel für die Innenstadtentwicklung in Zukunft haben?
- (Wie) Kann die Einzelhandelsentwicklung die zentralörtliche Funktion von Horb am Neckar auch in Zukunft stützen?
- usw.

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

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

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

1.1 Aufbau des Gutachtens

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

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

Grundlage für ein Einzelhandelsgutachten ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3, Kap. 4 und Kap. 5):
Die bestehende Einzelhandelssituation wird sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch raumstrukturell eingehend dargelegt und bewertet. Grundlage hierfür bilden insbesondere die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung, der Begehung sowie der Händler- und Passantenbefragung.
Im Ergebnis der Ist-Analyse werden Vorschläge zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** in Horb am Neckar gemacht, die für eine städtebaulich motivierte, räumliche Lenkung des Einzelhandels eine wesentliche Bedeutung haben.

Aufbauend auf städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 6) wurde vor dem Hintergrund der Ist-Situation abgeleitet, in welchen Sortimentsbereichen mit welchem (quantitativen) Verkaufsflächenbedarf (vgl. Kap. 7.2) zu rechnen ist.
Es wird im folgenden Gutachten dargelegt, wo zusätzliche Verkaufsflächen angesiedelt werden sollten, um die städtebaulichen Ziele zu unterstützen und welche räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs bestehen (vgl. Kap. 8.2ff).

Wesentlicher Bestandteil der Vorschläge für ein Einzelhandelskonzept ist die Sortimentsliste ("Horber Liste", vgl. Kap. 8.1.3), die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet: Die reine Übernahme aus allgemeinen Listen reicht nicht aus.

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

In Anbetracht der Erkenntnis, dass ein den formalen Ansprüchen genügendes Einzelhandelskonzept u.U. keine Aussicht auf eine zielkonforme Umsetzung hat, wurde der Untersuchungsansatz im hier vorliegenden Gutachten so gewählt, dass mit den Er-

gebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen und eingebunden werden können.

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

1.2 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE

In die Erarbeitung des Gutachtens wurde eine Arbeitsgruppe eingebunden, in der neben der Stadt Horb am Neckar (Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung), Vertretern der IHK Nordschwarzwald und des Einzelhandelsverbandes Baden-Württemberg auch ortsansässige Händler und Gewerbetreibende (u.a. Vorsitzende des Handels- und Gewerbevereins) sowie Immobilieneigentümer mitwirkten.

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

Es fanden drei Sitzungstermine mit der Arbeitsgruppe statt:

1. Im April 2009 wurde die Vorgehensweise besprochen und die Fragebögen für die Händler- und Passantenbefragung diskutiert.
2. Die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und der Passantenbefragung sowie ein Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurden im Juli vorgestellt. Außerdem wurde im Rahmen dieser zweiten Arbeitsgruppensitzung der Prognoserahmen diskutiert.
3. Gegenstand der dritten Arbeitsgruppensitzung im Oktober 2009 waren die städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse, das Prognoseergebnis und die konzeptionellen Vorschläge für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Insbeson-

dere die Sortimentsliste und die Vorschläge zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung wurden mit den Teilnehmern der Arbeitsgruppe ausführlich diskutiert.

Die Erarbeitung des Vorschlages für ein Einzelhandelsgutachten erfolgte durch ein interdisziplinär besetztes Team des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Bereichen Raum- und Stadtplanung/ Architektur, Betriebs-/ Volkswirtschaft und Geographie. Damit ließen sich die zahlreichen verschiedenen Themenkomplexe eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes, zu deren inhaltlicher und methodischer Bewältigung sowohl übergreifende Kenntnisse als auch ein sehr spezifisches Wissen erforderlich sind, sachgerecht bearbeiten.

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.

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

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

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[1].

In einem Mittelzentrum erstreckt sich diese Aufgabe auf die Versorgung mit Angeboten, die nicht in jeder Gemeinde in tragfähigen Einrichtungen angeboten werden können, mithin neben der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch auf die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. In diesen Be-

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

darfsbereichen sollen dabei neben der eigenen Bevölkerung auch Einwohner im Mittelbereich[2] versorgt werden.

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

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

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

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

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

Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind zum einen die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-

[2] Zum Mittelbereich Horb gehören neben der Stadt Horb am Neckar selbst die Gemeinden Empfingen und Eutingen im Gäu.

Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

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

  Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhanden kommen kann.
- Sortimentspolitik: Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, so dass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- Neue Betriebsformen: Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- Standortdynamik: Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbeson-

dere im Verhältnis zu Innenstädten, so dass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

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

Bedeutung handelsexogener Faktoren

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

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

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

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

2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung

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

Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert 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 städtische Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Stadtbezirkszentren/ Stadtteilzentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Die 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 der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf

- mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie

- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.

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

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

2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSINSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL

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

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist[3]. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das ungeregelte Marktgeschehen verursacht - wie im vorrangegangen Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile ver-

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

worfen worden[4]. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern[5].

2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes

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

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

2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Rechtlich zentrale Vorraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Stadt als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen insgesamt erreichbar ist[6]. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem derzeit jüngsten Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in dieser Angelegenheit, sind zentrale Versorgungsbereiche **räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt**.[7] Für den Einsatz eines Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung,

---

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

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

[6] Ebd.

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

dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss[8].

Mit der EAGBau 2004 und der Baurechtsnovelle 2007 wurden die Begriffe und Bestimmungen zum zentralen Versorgungsbereich konkretisiert. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben.
Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentrale Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.
Entsprechend ist für die Stadt Horb am Neckar abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (beispielsweise aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist[9]. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet[10]:

---

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

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

[10] Acocella, 2004, a.a.O.

"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."[11].

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen[12], die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.
Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

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

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen[13]. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene

---

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

[12] Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2001), § 5 Abs. 2 Satz 1.

[13] Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.

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

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

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

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

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

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

beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "**Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden**" gerichtet sein[14].

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig[15]. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab[16] die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten[17] entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind[18]. 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

---

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

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

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

[17] 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.

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

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

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:
"**Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt**"[19].
"**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**"[20].

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[21]; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[22]. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[23] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und Produzierendes Gewerbe[24].

---

[19] BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

[20] BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

[21] 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.

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

[23] 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.

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

2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird[25].

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

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten[26].

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

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

[26] Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

kreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten[27] Planvorhabens erfolgen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung[28], die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine Erstbewertung eines Planvorhabens sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.
Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die die Gegebenheiten in Horb am Neckar und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt.

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

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

[27] 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.

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

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

3. EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT

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

3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME

3.1.1 Einzelhändlerbefragung und Begehung

Im Mai/ Juni 2009 wurde das Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt Horb am Neckar auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); ferner wurden Tankstellenshops erhoben (allerdings nicht befragt), soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten.[29]

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

Die Befragung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren[30]. In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte die mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens (vgl. Anhang), der zuvor mit der Arbeitsgruppe abgestimmt worden war. Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation, insbesondere über die derzeit erzielten Umsätze (die bei einer reinen Erhebung ausschließlich rechnerisch ermittelt werden müssen) und führt so erfahrungsgemäß zu einer sehr hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen er-

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

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

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

Die Befragung der Einzelhändler bezog sich auf folgende Aspekte:

- Sortimente,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse und ggf. Miethöhe,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz mit Endverbrauchern im Jahr 2008,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Horb am Neckar, Empfingen, Eutingen im Gäu, Sulz, Starzach, Waldachtal, sonstiger Landkreis Freudenstadt, Sonstige),
- Änderungsabsichten,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar.

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

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden.
Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Anhand der offen gestellten Frage zur Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht (es wurden keine Antwortkategorien vorgegeben) ist es möglich, zum einen die Stimmungslage der Einzelhändler und zum anderen die aus deren Sicht wichtigsten Problemfelder zu erfassen (vgl. Tab. A - 4 bis Tab. A - 9 im Anhang). Die Auswertung dieser Frage kann somit Hinweise auf mögliche Handlungsfelder geben.

3.1.2 Kundenherkunftserfassung

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

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

3.1.3 Passantenbefragung

Passantenbefragungen dienen einerseits zur empirischen Absicherung vorhandener Auffassungen (z.B. seitens der Händlerschaft) bzw. modellhaft abgebildeter Fakten und andererseits zur Objektivierung von oft interessengebundenen Diskussionen.

Um diesbezüglich wichtige Erkenntnisse zur Stadt Horb am Neckar als Einzelhandelsstandort zu erhalten, wurde an zwei Standorten in der Kernstadt, in der Neckarstraße und am Bahnhofplatz, eine Passantenbefragung durchgeführt. In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass im Laufe einer Woche auch Besucher, die nicht in der Kernstadt von Horb am Neckar einkaufen, zur Wahrnehmung anderer Tätigkeiten in die Kernstadt kommen, so dass diese Gruppe durch eine Befragung in der Kernstadt ebenfalls erfasst wird.

Die Passantenbefragung wurde mit dem CIS-Erhebungssystem durchgeführt: Die befragte Person beantwortet die Fragen anonym mit Hilfe eines Lichtstiftes auf einem Computerbildschirm. Ein Vorteil der computergestützten Befragung liegt in der Anonymität: Dadurch werden auch sensible Fragen beantwortet. Die Befragten wurden durch geschultes Personal in die Bedienung des Computers eingewiesen. Die Ant-

worten wurden automatisch in das integrierte Auswertungsprogramm eingespeist, so dass eine nachträgliche Veränderung der Antworten nicht möglich war.

Bei Fragen, bei denen die Reihenfolge der aufgeführten Antwortmöglichkeiten eine Beeinflussung des Ergebnisses bedeuten könnte, wurde diese Reihenfolge bei jeder befragten Person durch einen Zufallsgenerator neu bestimmt, so dass systematische Verzerrungen durch eine gleichbleibende Reihenfolge der Antwortmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Die Passantenbefragung dient u.a. der Erfassung der Kaufkraftströme - woher kommen die Besucher (vgl. dazu Kap. 3.3.2, Kap. 3.5 und Kap. 4.2.8) und welchen Geldbetrag geben sie für Einkäufe aus -, der Untersuchung des Kaufverhaltens, z.B. in Bezug auf Konkurrenzstandorte, des Images sowie kultureller, städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte. Zudem gibt eine Befragung der Passanten Auskunft über die Kundenstruktur sowie die Besuchs- und Einkaufsmotivation. Die Informationen über die Zufriedenheit der Passanten mit dem Angebot (Einzelhandel, Dienstleistung, Veranstaltungen, etc.) sind von großer Bedeutung für den ansässigen Einzelhandel, denn diese sind die (potenziellen) Kunden.

Der vorliegende Bericht enthält an verschiedenen Stellen die wesentlichen Ergebnisse der Passantenbefragung, teilweise in Abbildungen und Karten dargestellt. Die ausführlichen Befragungsergebnisse finden sich in tabellarischer Form im Anlagenband.

Durch Erfragen der Stärken und Schwächen anhand einer geschlossenen Frage (mit vorgegebenen Antwortkategorien) ist ein Vergleich mit den entsprechenden Ergebnissen der Einzelhändlerbefragung (offene Fragestellung) nur bedingt möglich.

Die Ergebnisse eines solchen Interviewverfahrens dienen damit vor allem zur Erfassung einer generellen Stimmungslage, aus der einzelne Hypothesen abgeleitet werden können.

Da das Einkaufsverhalten an den einzelnen Wochentagen unterschiedlich ist, wurde die Passantenbefragung an folgenden Tagen durchgeführt:

- Mittwoch, 06.05.2009: "normaler Wochentag"

- Donnerstag, 07.05.2009: "normaler Wochentag"
- Freitag, 08.05.2009: "Versorgungseinkaufstag"
- Samstag, 09.05.2009: "Erlebniseinkaufstag"

Bei der getroffenen Auswahl der Erhebungstage wurde darauf geachtet, dass keine Sondereinflüsse, z.B. Veranstaltungen (auch in Nachbargemeinden) oder Feiertage bzw. Schulferien die Besucherstruktur verzerren.

3.2 BETEILIGUNG

3.2.1 Einzelhändlerbefragung

Im Rahmen der Erhebung, die im Mai/ Juni 2009 stattfand, wurden in Horb am Neckar 130 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Tankstellenshops) erfasst.

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

- Rd. 32% der befragten Händler in Horb am Neckar machten Angaben zum Umsatz. Bei Befragungen durch das Büro Dr. Acocella in anderen Städten geben erfahrungsgemäß 25 bis 40% der Händler Auskunft zum erzielten Umsatz, so dass in Horb am Neckar eine vergleichsweise gute Antwortquote erreicht wurde. Für die Betriebe ohne Angabe wurde der Umsatz auf der Grundlage eigener Erfahrungen und vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt[31].
- Rd. 60% der befragten Einzelhändler, die rd. 79% der gesamten Verkaufsfläche in der Stadt auf sich vereinen, machten Angaben zur Verkaufsfläche ihres Betriebes. In den Geschäften in denen keine Angaben zur Verkaufsfläche gemacht wurden bzw. die Befragten keine Kenntnis über die Verkaufsflächengröße hatten, wurde diese von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erhoben.

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

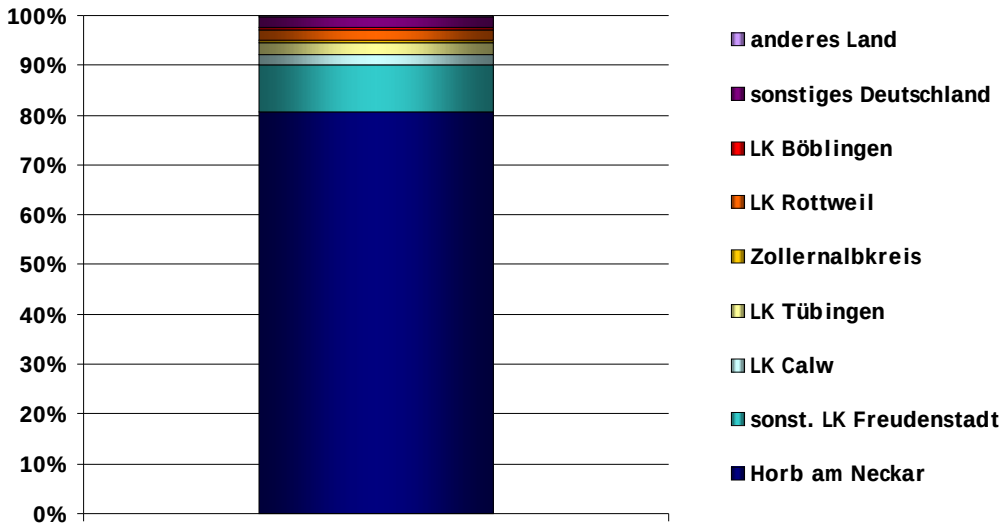
[31] Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels 2006 und frühere Jahrgänge; EHI: Handel aktuell 2008/ 2009 und frühere Jahrgänge.

3.2.2 Kundenherkunftserfassung

Insgesamt wurden von 24 Einzelhandelsbetrieben in Horb am Neckar solche Listen zurückgesandt. In die Listen haben sich rd. 4.213 Kunden eingetragen. Anhand der Ergebnisse kann das Einzugsgebiet zumindest tendenziell abgeleitet werden. Zwar sind nur eingeschränkt Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, allerdings lässt sich näherungsweise bestimmen, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

Abb. 1: Rahmendaten Kundenherkunftserfassung

24 Betriebe • **14 ZVB der Kernstadt Horb** • **4 sonstige integriert** • **5 nicht integriert** • **1 ohne Angabe**	**rd. 2.250 qm VKF** • **16 Betriebe bis 100 qm VKF** • **5 Betriebe 101 bis 200 qm VKF** • **2 Betriebe 201 bis 800 qm VKF** • **1 Betrieb ohne Angabe**



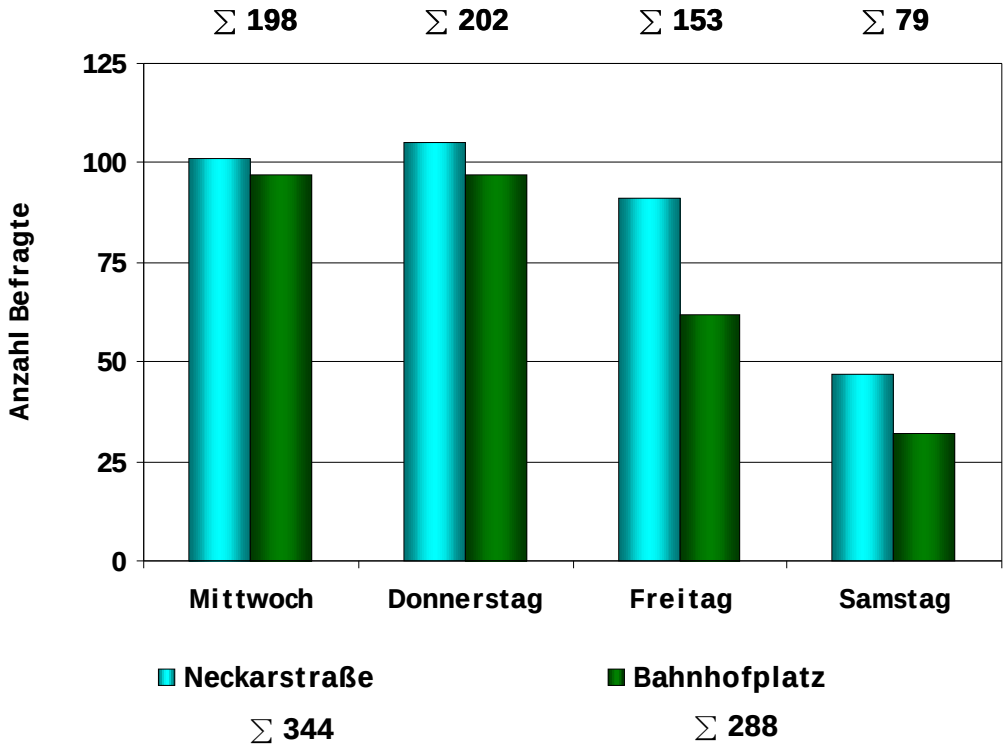
Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Mai/ Juni 2009

3.2.3 Passantenbefragung

3.2.3.1 Gesamtzahl der Befragten nach Tagen

Insgesamt wurden an den vier Befragungstagen 632 Passanten befragt, davon 344 am Standort Neckarstraße und 288 am Standort Bahnhofplatz. Die niedrigere Anzahl der Befragten am Standort Bahnhofplatz ist u.a. auf die geringere Passantenfrequenz und die Passantenstruktur (eher zielgerichtete Kunden, die zum Zug oder zu einem bestimmten Ziel wollen) an diesem Standort zurückzuführen.

Abb. 2: Befragte nach Befragungstag und Standort



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Zielgruppe: alle Befragten

3.2.3.2 Soziodemografische Struktur der Befragten

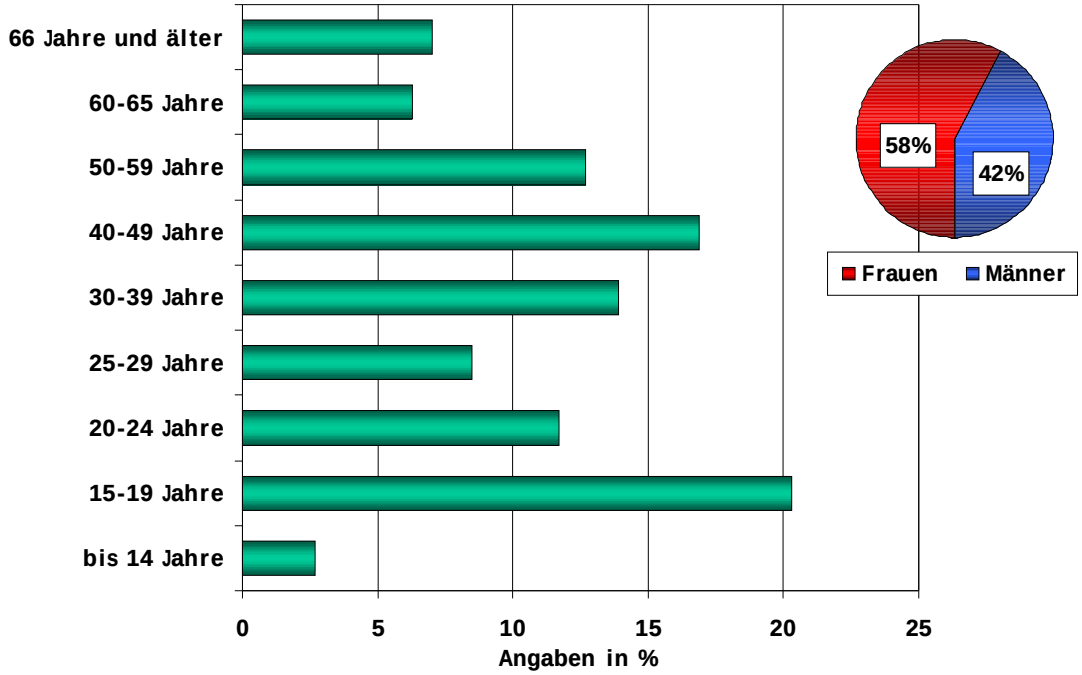
Um ein hinreichend repräsentatives Befragungsergebnis zu gewährleisten, ist neben der Anzahl der Befragten auch deren Verteilung auf die Bevölkerungsgruppen (z.B. alters- und geschlechtsspezifisch) von Bedeutung. Dabei sollte die Struktur der Befragten zum einen die Besucherstruktur der Kernstadt von Horb am Neckar widerspiegeln und zum anderen auch Angehörige aller Altersgruppen enthalten.

An der Befragung in Horb am Neckar beteiligten sich Frauen und Männer aller Altersgruppen; dabei war die alters- und geschlechtsspezifische Struktur der Befragten an beiden Befragungsstandorten ähnlich (siehe Anlagenband). Der relativ hohe Anteil an Befragten der Altersgruppe zwischen 15 und 19 Jahren (überwiegend Schüler), ist insbesondere auf die Lage beider Standorte an typischen Schulwegen innerhalb von Horb am Neckar zurückzuführen und drückt letztlich auch die Bedeutung der Kernstadt als Schulstandort aus.

Wie bei ähnlichen Passantenbefragungen in anderen Städten überwiegt der Anteil der Frauen deutlich gegenüber dem Anteil der befragten Männer. Dies ist insofern

sachgerecht, da Frauen in größerem Maßstab das Einkaufsverhalten bestimmen als Männer und nach wie vor auch eher nicht berufstätig bzw. nur teilzeitbeschäftigt sind als Männer.

Abb. 3: Alters- und geschlechtsspezifische Verteilung der Befragten



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 270/ 280, Zielgruppe: alle Befragten

3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSSITUATION

3.3.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Horb am Neckar

Einzelhandelsangebot nach Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz

Die im Mai und Juni 2009 von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella durchgeführte Einzelhändlerbefragung ergab, dass die 130 Einzelhandelsbetriebe auf einer Verkaufsfläche von rd. 38.725 qm einen Umsatz von rd. 124,8 Mio. € erwirtschaften.

Ein Vergleich zur letzten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung von 1993 zeigt, dass die Einzelhandelsentwicklung in Horb am Neckar im bundesweiten Trend liegt (vgl. Tab. 1): Während die Verkaufsfläche gegenüber 1993 erheblich zugenommen hat, ist die Anzahl der Betriebe wesentlich geringer angestiegen. Damit wird deutlich, dass in Horb am Neckar vor allem Betriebe mit größeren Verkaufsflächen hinzugekommen sind (Verkaufsflächenwachstum pro Betriebseinheit). Der im Vergleich zur Verkaufsfläche deutlich geringere Umsatzanstieg

weist auf die insgesamt sinkenden Flächenproduktivitäten hin, die bundesweit ebenfalls feststellbar sind.

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Horb am Neckar 2009 und 1993 (HGZ)

	2009 [1]	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	105	76	+ 38%
VKF (qm)	37.875	15.700	+ 141%
Umsatz (Mio. €)	117,9	69,2	+ 70%

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

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

Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten

In Tab. 2 ist das gesamte Einzelhandelsangebot inklusive Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops aller in der Stadt Horb am Neckar vorhandenen Sortimente nach Verkaufsflächen, Umsatz und Bindungsquoten dargestellt.

Auffällig ist der relativ geringe Verkaufsflächenanteil im mittelfristigen Bedarfsbereich, während im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich jeweils annähernd doppelt so hohe Verkaufsflächenanteile festzustellen sind. Der kurzfristige Bedarfsbereich wird vor allem durch die beiden großen SB-Warenhäuser sowie einen Supermarkt und zwei Discounter geprägt. Die hohen Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich insbesondere durch einen Baumarkt und ein Gartencenter auf dem Hohenberg.

Tab. 2: Einzelhandelsangebot Horb am Neckar

Sortimente	Verkaufsfläche in qm[1)]	Umsatz in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	10.650	54,0	115%
Lebensmittelhandwerk	850	10,0	142%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	2050	13,3	71%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	450	1,6	67%
Blumen/ Zoo	1.775	3,2	124%
kurzfristiger Bedarfsbereich	**15.755**	**82,1**	**105%**
Bekleidung und Zubehör	2.225	5,9	43%
Schuhe, Lederwaren	800	1,9	64%
Sport/ Freizeit	875	2,0	88%
Spielwaren, Babyausstattung	550	1,3	43%
Bücher	225	0,7	23%
GPK, Geschenke, Hausrat	1.850	1,8	94%
Haus- und Heimtextilien	1.350	2,1	112%
mittelfristiger Bedarfsbereich	**7.875**	**15,7**	**55%**
Uhren/ Schmuck	125	0,6	41%
Foto/ Optik	550	2,3	95%
Medien	700	3,2	39%
Elektro/ Leuchten	900	1,5	41%
Baumarkt/ Gartencenter	9.100	10,6	105%
Teppiche, Bodenbeläge	625	0,7	77%
Möbel, Antiquitäten	1.700	1,1	15%
Sonstiges	1.450	7,0	122%
langfristiger Bedarfsbereich	**15.100**	**27,0**	**67%**
Gesamt	**38.775**	**124,8**	**85%**

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
[1)] Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet. Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Relation des erzielten Umsatzes zur in Horb am Neckar verfügbaren Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern[32] auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird) ergibt lokale **Bindungsquoten**: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse nach Horb am Neckar, vermindert um die Abflüsse aus Horb am Neckar) Kaufkraft zu-

[32] BBE, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008

fließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass Kaufkraft per Saldo aus Horb am Neckar abfließt

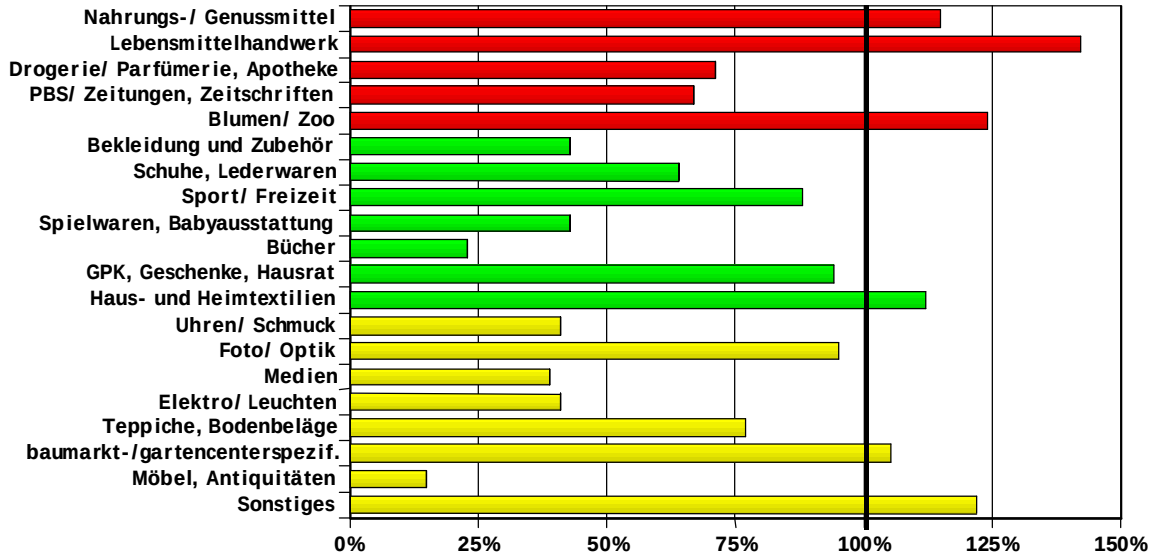
Quantitativ betrachtet weist die Stadt Horb am Neckar bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 85% (vgl. Tab. 2) per Saldo insgesamt einen Kaufkraftabfluss auf. Zur Verdeutlichung der Zu- und Abflüsse sind die Bindungsquoten nach Sortimenten in Abb. 4 auch graphisch dargestellt. Nur einige Sortimentsbereiche weisen in Horb am Neckar per Saldo Kaufkraftzuflüsse auf.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** sollte jede Stadt eine möglichst vollständige Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Dies bedeutet, dass die Bindungsquoten in diesem Bereich bei etwa 100% liegen sollten. In Horb am Neckar wird mit einer Bindungsquote von rd. 105% eine optimale Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich erreicht. Bei differenzierter Betrachtung der unterschiedlichen Sortimente ergibt sich, dass

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, der eine besondere Nahversorgungsrelevanz besitzt, per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss vorhanden ist, der bereits über die reine Selbstversorgung der Stadt Horb am Neckar hinausgeht,
- beim Lebensmittelhandwerk und bei Blumen/ Zoo Bindungsquoten von deutlich über 100% erreicht werden,
- bei PBS/ Zeitungen, Zeitschriften und Drogerie/ Parfümerie, Apotheken dagegen per Saldo eine deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen ist.

In dem i.d.R. für eine Innenstadt prägenden **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind in Horb am Neckar bei einer Bindungsquote von 55% per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse feststellbar. Bei Bekleidung und Zubehör, Bücher und Spielwaren, Babyausstattung liegen die Bindungsquoten sogar unter 50%. Während bei Büchern auf Grund des Internethandels auch in anderen Städten oftmals deutliche Kaufkraftabflüsse vorhanden sind, ist die extrem niedrige Bindungsquote bei Bekleidung und Zubehör für ein Mittelzentrum eher ungewöhnlich. Lediglich bei Haus- und Heimtextilien sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse feststellbar.

Abb. 4: Bindungsquote in Horb am Neckar nach Sortimenten (Gesamt: 85%)



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

Diese erheblichen Kaufkraftabflüsse deuten darauf hin, dass Horb am Neckar seine mittelzentrale Versorgungsfunktion nur eingeschränkt wahrnehmen kann. Ursachen hierfür sind u.a. die spezifische Stadtstruktur von Horb am Neckar[33] und die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie zum Breuningerland in Sindelfingen (vgl. Abb. 9).

Mit einer Bindungsquote von 67% weist auch der **langfristige Bedarfsbereich** deutliche saldierte Kaufkraftabflüsse auf, wobei in den einzelnen Sortimentsgruppen z.T. signifikante Unterschiede bestehen.

- In den beiden Sortimentsbereichen Baumarkt/ Gartencenter und Sonstiges sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Auch im üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereich Foto/ Optik wird mit einer Bindungsquote von knapp 100% eine gute Versorgungssituation erreicht.
- Auffällig sind die niedrigen Bindungsquoten (unter 50%) in den Sortimentsbereichen Uhren/ Schmuck, Medien und Elektro/ Leuchten. Zumal diese Sortimente -

[33] In der Kernstadt von Horb am Neckar leben lediglich rd. 22% der Gesamtbevölkerung der Stadt. Der Hauptanteil der Bevölkerung lebt in den ländlich geprägten und z.T. erheblich entfernt gelegenen Stadtteilen. Je nach Stadtteil ist deren Einkaufsverhalten ohnehin auf Standorte außerhalb von Horb am Neckar ausgerichtet.

ähnlich wie Bekleidung und Schuhe - in besonderem Maße zur Attraktivität eines Einkaufsstandortes beitragen.

- Die niedrigste Bindungsquote wird mit 15% im Sortimentsbereich Möbel, Antiquitäten erreicht. Angesichts der riesigen Verkaufsflächen moderner Möbelhäuser weisen diese oftmals eine regionale Bedeutung auf, so dass nicht mehr jede Stadt "ihr" Möbelhaus haben kann.

Die Stadt Horb am Neckar weist im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Bindungsquote von 105% auf und ist damit rechnerisch in der Lage eine vollständige Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum kann die Stadt jedoch auf Grund der erheblichen Kaufkraftabflüsse im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur sehr eingeschränkt bzw. nicht gerecht werden. Vor allem bei den üblicherweise zentrenprägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe, Lederware werden nur sehr niedrige Bindungsquoten erreicht.

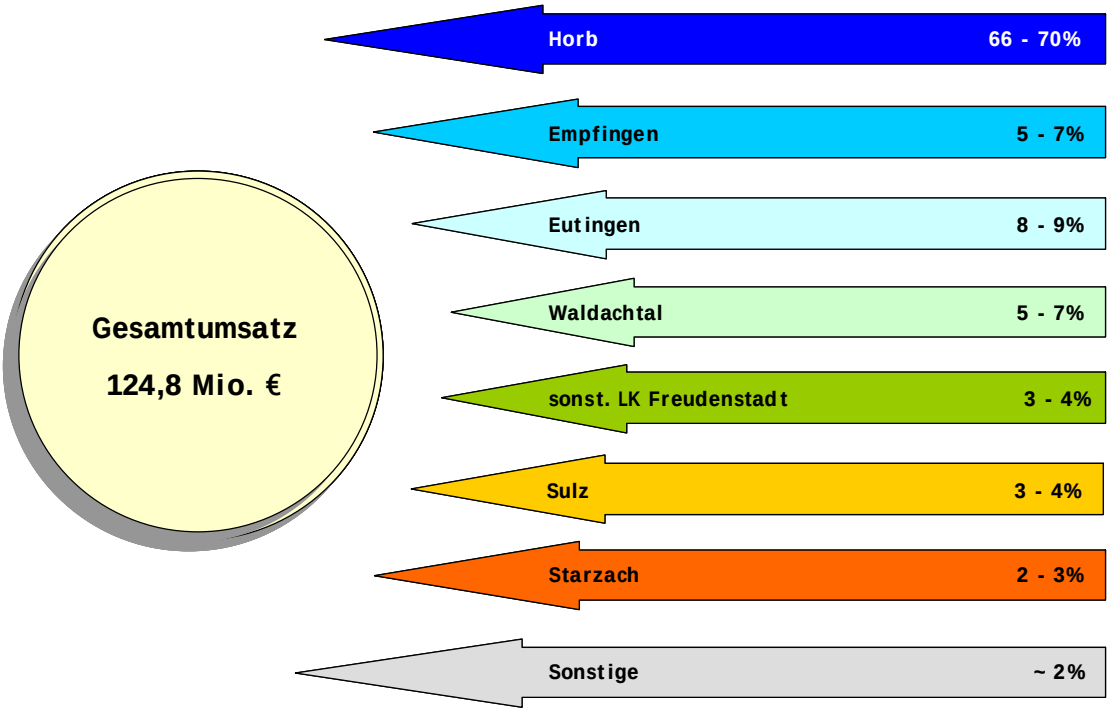
3.3.2 Umsatzherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Horb am Neckar wichtig. Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar. Zwar erfassen nur wenige Einzelhändler systematisch die Herkunft ihrer Kunden, dennoch lassen sich aus den Händlerangaben Bandbreiten für die Umsatzherkunft nach räumlichen Teilbereichen ermitteln (vgl. Abb. 5).

In Horb am Neckar antworteten von den insgesamt 130 Einzelhändlern 100 auf die Frage nach der Umsatzherkunft. Der Umsatzanteil, der mit Kunden aus dem Stadtgebiet von Horb am Neckar erzielt wird liegt demnach zwischen 66 und 70%.

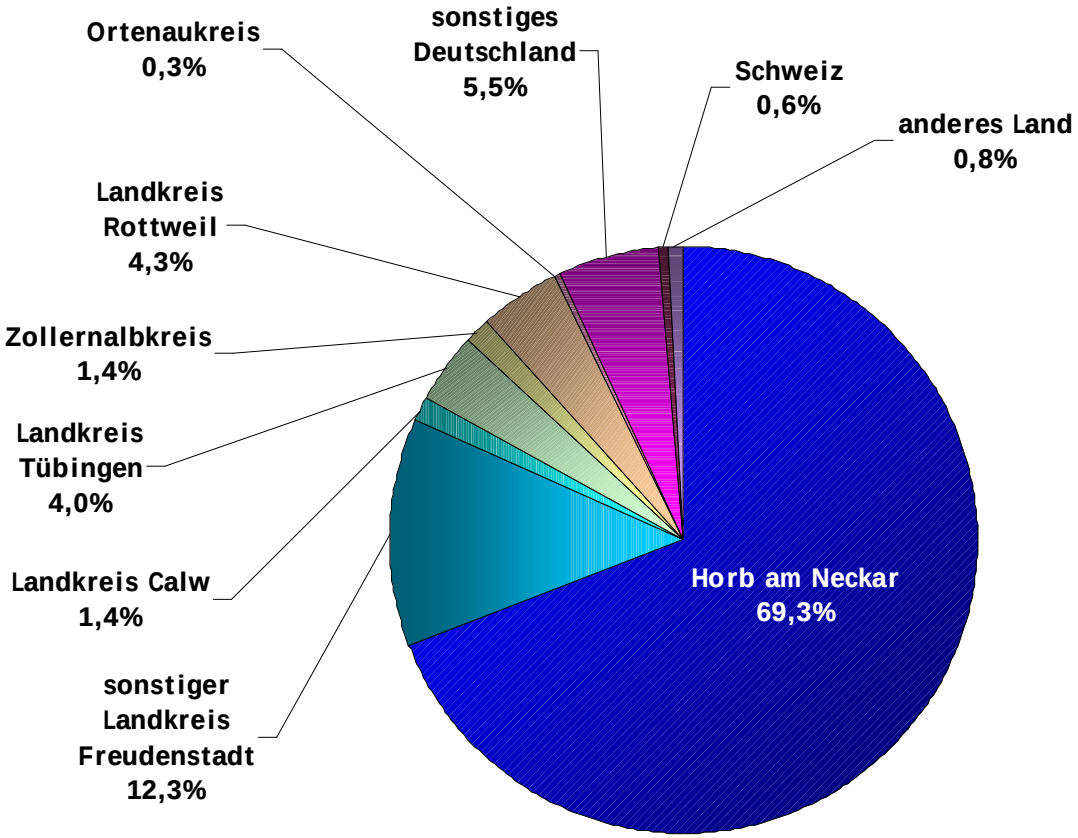
Das Ergebnis der Passantenbefragung zur Herkunft dieser (vgl. Abb. 6) bestätigt im Wesentlichen die zuvor dargestellten Händlerangaben. Analog zur Händlerbefragung stammten rd. 69% der Befragten Passanten aus der Stadt Horb am Neckar selbst.

Abb. 5: Umsatzherkunft Horb am Neckar



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

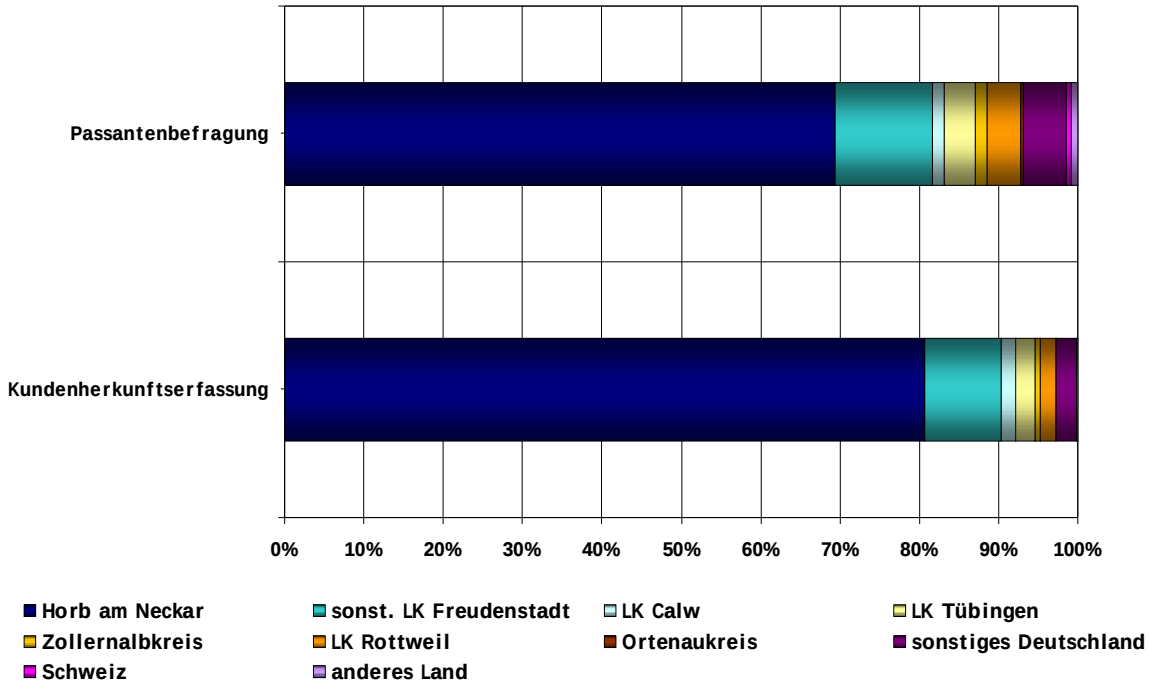
Abb. 6: Herkunft der befragten Passanten 2009



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 11, Zielgruppe: alle Befragten

Neben der Einzelhändler- und Passantenbefragung wurde die Kundenherkunft ebenfalls durch eine Wohnort- und Postleitzahlenerfassung (vgl. Kap. 3.1.2) in den Geschäften ermittelt. Entsprechend der Kundenherkunftserfassung stammen mehr als 80% der Kunden aus der Stadt Horb am Neckar. Diese Abweichung von den Ergebnissen der Einzelhändler- und Passantenbefragung ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass sich einige größere Betriebe mit einem entsprechenden Einzugsgebiet an dieser Form der Datenerhebung nicht beteiligt haben[34].

Abb. 7: Herkunft der Kunden im Vergleich



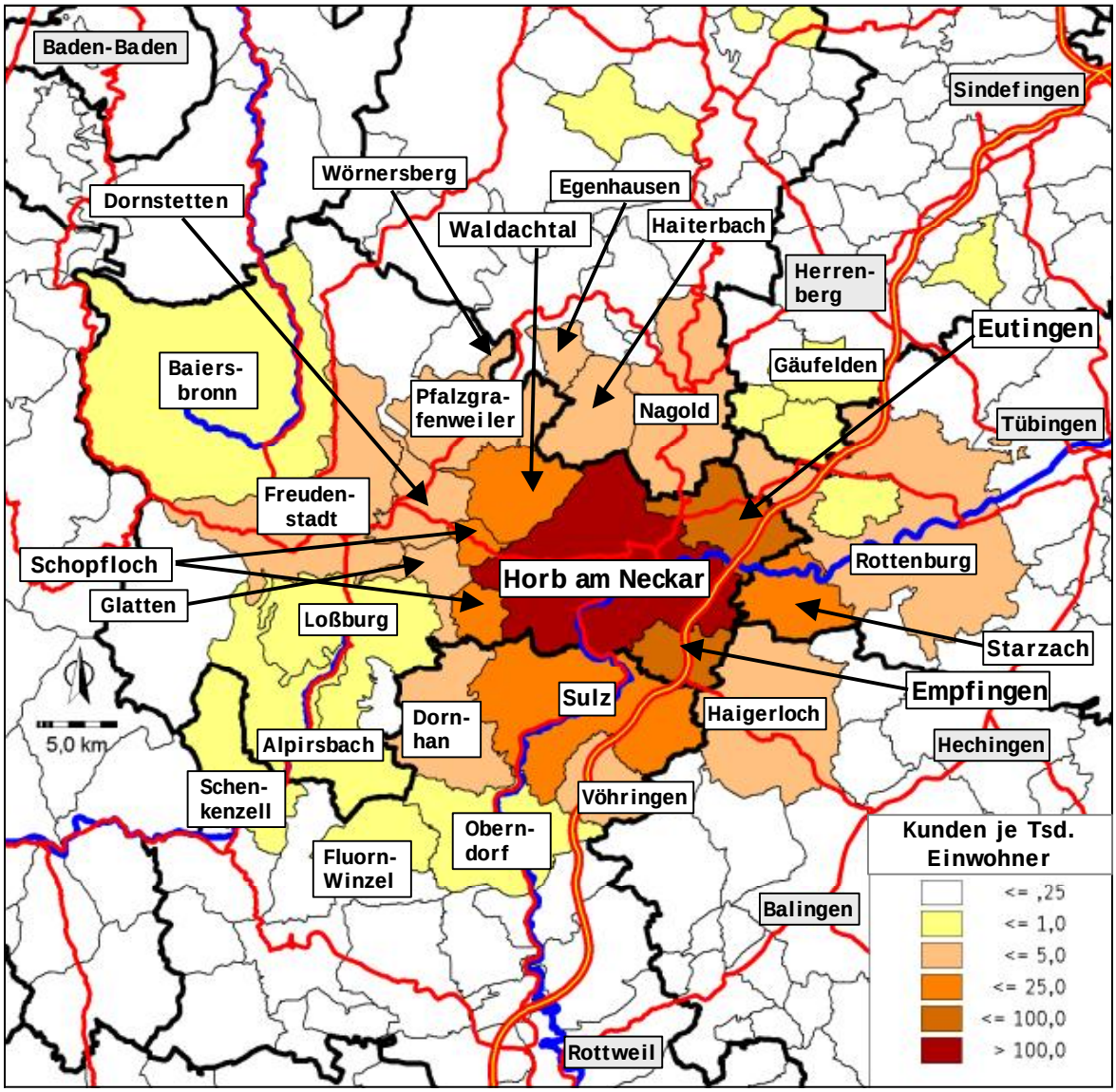
Quelle: eigene Passantenbefragung, Mai/ Juni 2009, Frage 11, Zielgruppe: alle Befragten; Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Die Karte 1 stellt schematisch das Einzugsgebiet der Stadt Horb am Neckar dar. Wie bereits erwähnt wird der Haupteinzugsbereich des Horber Einzelhandels - neben der Stadt Horb am Neckar selbst - vor allem durch Kommunen im unmittelbaren Umkreis der Stadt gebildet. Der nördliche Einzugsbereich wird vor allem durch die nahegelegenen Mittelzentren Nagold und Böblingen/ Sindelfingen sowie das Oberzent-

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

rum Stuttgart beeinflusst. Im Osten ist Tübingen und im Westen sind Freudenstadt und der Schwarzwald begrenzend für das Einzugsgebiet.

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Horb am Neckar (schematisch)



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Mai/ Juni 2009

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich das Einzugsgebiet von Horb am Neckar auf die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden erstreckt. Begrenzend wirken sich vor allem die Mittelzentren Nagold, Freudenstadt und Böblingen/ Sindelfingen sowie das Oberzentrum Stuttgart und der Schwarzwald aus.

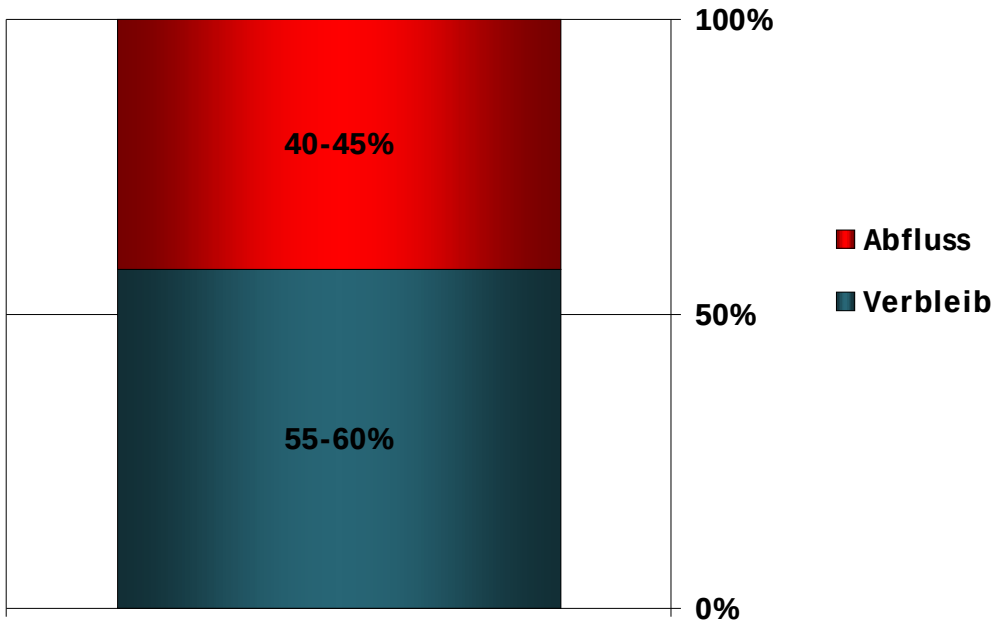
Verbleibquote

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

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

Wie in Abb. 8 dargestellt, verbleiben rd. 55% bis 60% der in Horb am Neckar vorhandenen Kaufkraft in der Stadt. Im Vergleich zu Mittelzentren ähnlicher Größenordnung ist dies ein relativ niedriger Wert. Das Einkaufsverhalten der Horber ist in hohem Maße auf die Einkaufsorte außerhalb der Stadt ausgerichtet (vgl. hierzu auch Abb. 9).

Abb. 8: Verbleibquote



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

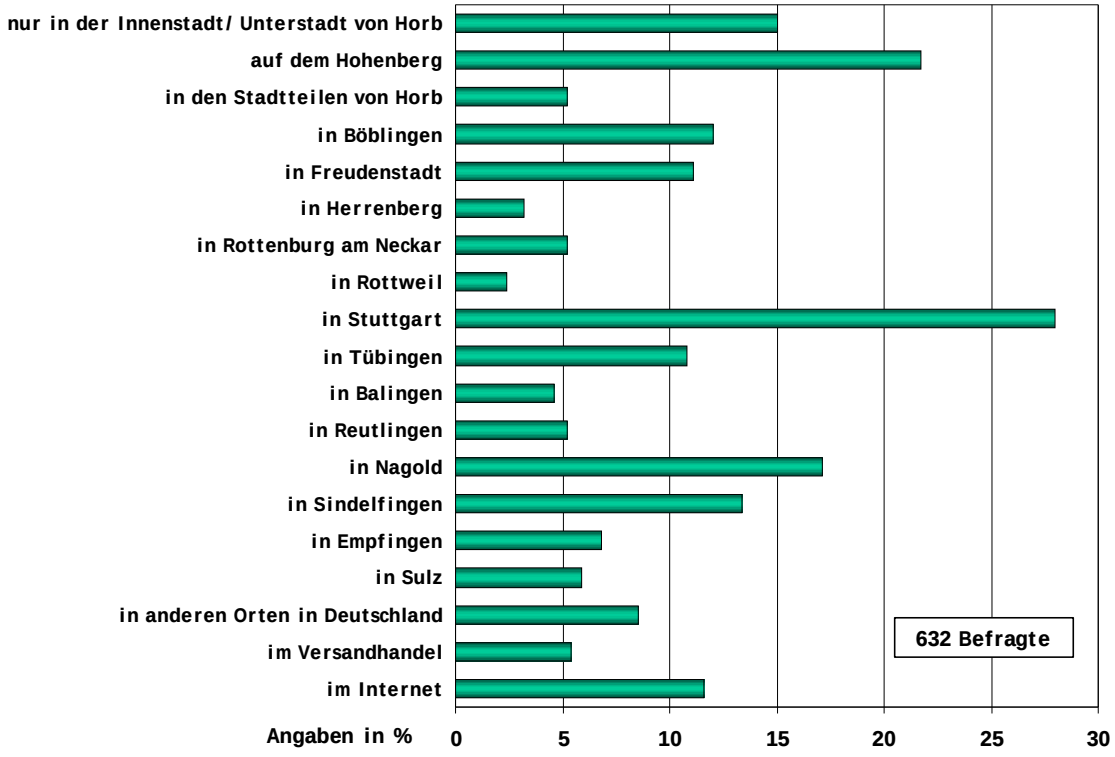
In dieser niedrigen Verbleibquote besteht jedoch auch eine Chance: Während eine deutliche Erweiterung des Einzugsgebietes von Horb am Neckar auf Grund der Konkurrenzsituation in der Umgebung (u.a. Breuningerland in Sindelfingen, Nagold,

Stuttgart) auch künftig schwierig sein wird, erscheint die Bindung der örtlichen Kaufkraft -trotz der dispersen Stadtstruktur - durchaus steigerungsfähig.

Konkurrenzorte

Im Rahmen der Passantenbefragung konnten die wichtigsten Konkurrenzorte für Horb am Neckar konkret ermittelt werden. In Abb. 9 wird deutlich, dass das Oberzentrum Stuttgart der Hauptkonkurrenzort für Horb am Neckar ist. Ebenfalls bedeutsam - insbesondere für die Bewohner der nördlichen Stadtteile - ist das nahegelegene Mittelzentrum Nagold. In der Summe sind Böblingen und Sindelfingen weitere wichtige Einkaufsorte außerhalb von Horb am Neckar[35].

Abb. 9: Einkaufsorte in und außerhalb von Horb am Neckar (Frage: Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein?)



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 182, 1220 Nennungen, Basis: 632 Befragte

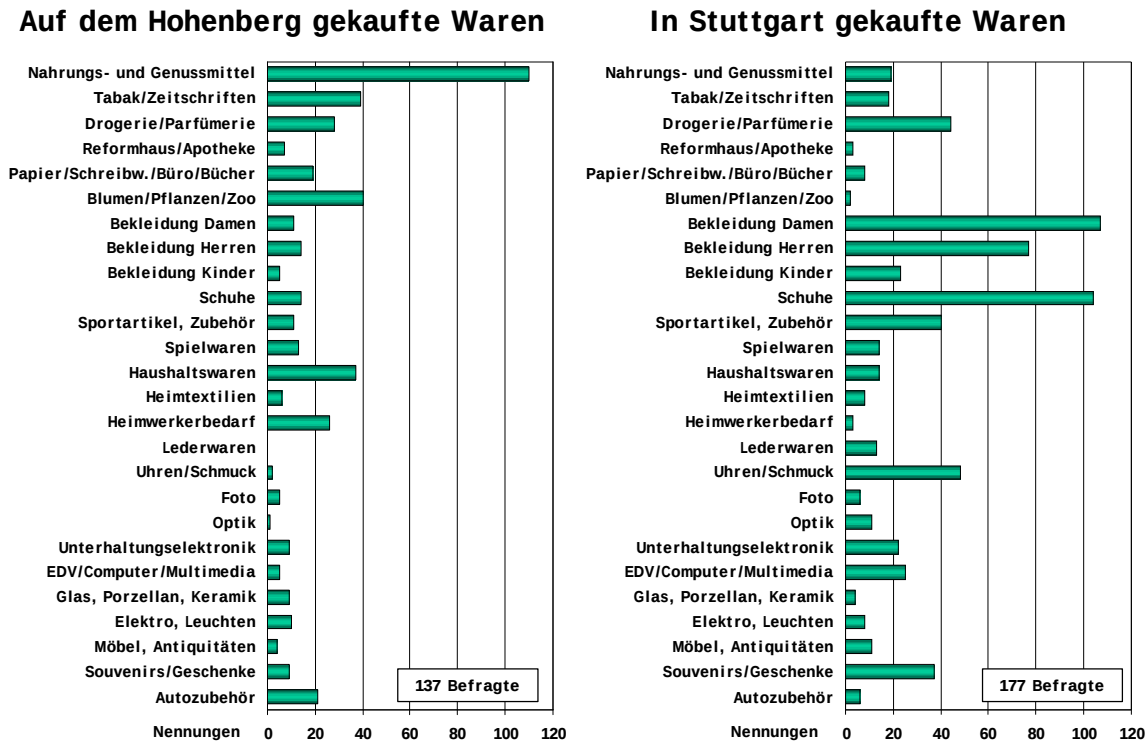
Der wichtigste Konkurrenzort zur Innenstadt ist der Einkaufsstandort Hohenberg innerhalb von Horb am Neckar.

[35] Von einigen Teilnehmern der projektbegleitenden Arbeitsgruppe wurde dargelegt, dass i.d.R. nicht bekannt ist, ob das Breuningerland in Böblingen oder Sindelfingen liegt, so dass bei der Angabe von Böblingen bzw. Sindelfingen vermutlich jeweils das Breuningerland als regional bedeutsamer Einkaufsstandort gemeint war.

Wie die bisher dargestellten Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung in Horb am Neckar schon vermuten lassen, wird außerhalb von Horb am Neckar vor allem das klassische zentrenrelevante Sortiment Bekleidung gekauft, das in Horb am Neckar nur in geringem Maße vorhanden ist.

Auf dem Hohenberg werden entsprechend der dort vorhandenen Angebote vor allem Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen/ Pflanzen/ Zoo, Haushaltwaren und Heimwerkerartikel gekauft.

Abb. 10: Auf dem Hohenberg bzw. in Stuttgart gekauft Waren



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 191 (137 Befragte, die regelmäßig (auch) auf dem Hohenberg einkaufen)/ 197 (177 Befragte, die regelmäßig (auch) in Stuttgart kaufen)

3.4 Situation des gesamtstädtischen Einzelhandels in Horb am Neckar aus Sicht der Händler

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

3.4.1 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage[36] (d.h. ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten bezüglich der Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt Horb am Neckar zu äußern. Insgesamt nutzten 107 der insgesamt 117 auskunftsbereiten Händler diese Möglichkeit der Meinungsäußerung.

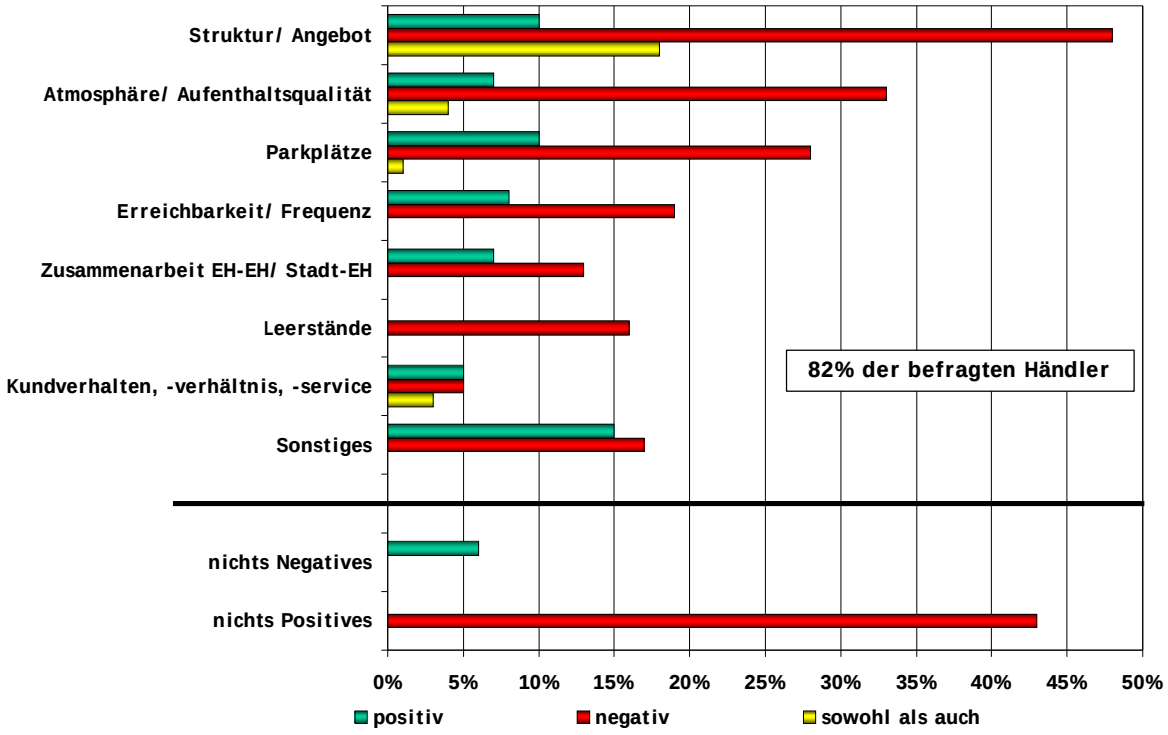
Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 11 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert dargestellt werden, befindet sich im Anhang (vgl. Anhang, Tab. A - 4 ff.). Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte der Horber Einzelhändler.

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

Trotz dieser Relativierung ist die Stimmungslage der Horber Einzelhändler - insbesondere im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten - sehr negativ: Rd. 43% der Händler, die sich zu dieser Frage geäußert haben, fällt nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Horb am Neckar ein. Demgegenüber sehen lediglich rd. 6% der auskunftsbereiten Einzelhändler keine Defizite. Diese grundsätzlich negative Stimmungslage drückt sich auch bei der Betrachtung der einzelnen Themenbereiche, die mit einer Ausnahme jeweils überwiegend negativ bewertet werden.

[36] "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar gut bzw. schlecht und wo sehen Sie Chancen bzw. Risiken?"

Abb. 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

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

- Am häufigsten negativ äußerten sich die Händler zu **"Struktur/ Angebot des Einzelhandels"**. Besonders kritisiert wurden das Angebot allgemein, der Branchenmix, das Angebot an Bekleidung und die nicht integrierten Angebote im Gewerbegebiet Hohenberg. Insbesondere die kritischen Äußerungen zum Thema Bekleidung sind angesichts der Angebotssituation nachvollziehbar (vgl. Tab. 2). Positiv wurden u.a. die Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich bewertet.
- Der in anderen Städten häufig positiv besetzte Themenkomplex **"Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität"** stellt in Horb am Neckar das am zweithäufigsten kritisierte Thema dar. Hauptproblem ist hier die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch das extrem hohe Verkehrsaufkommen. Auch insgesamt wird die Atmosphäre und Lebendigkeit sehr kritisch eingeschätzt. Positive Aspekte beziehen sich auf die landschaftliche Lage und das Stadtbild.
- Das Thema **"Parkplätze"** stellt bei vergleichbaren Untersuchungen in anderen Städten oftmals auch ein eher negativ besetztes Thema dar. In Horb bezieht sich

die Kritik seitens der Händler vor allem auf die Parkplatzsituation in der Kernstadt. Zum Angebot an Parkplätzen äußerten sich vier Händler positiv und drei Händler negativ.

- Der Themenkomplex **"Erreichbarkeit"** wurde von den befragten Händlern insgesamt eher negativ eingeschätzt. Gründe hierfür waren u.a. die schwierige Verbindung zwischen Ober- und Unterstadt und die Zersplitterung des Stadtkerns. Positiv äußerten sich die Händler dagegen zu den kurzen Wegen in der Innenstadt.
- Die Kritik beim Thema **"Zusammenarbeit"** bezog sich vor allem auf die Einzelhandelspolitik der Stadt Horb am Neckar allgemein und auf die Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Einzelhandel. Sowohl positive als auch negative Äußerungen wurden bezüglich der Zusammenarbeit der Händler untereinander getätigt.
- Ein Aspekt, der nahezu ausschließlich negativ von den Einzelhändlern bewertet wurde, ist das Thema **"Leerstände"**.
- Zum **"Kundenverhalten, -verhältnis, -service"** äußerten sich die Händler sowohl positiv als auch negativ. Während der Aspekt Stammkunden als positiv bewertet wurde, wurde das Einkaufsverhalten der Kunden als negativ eingeschätzt.
- Im Bereich **"Sonstiges"** wurden die Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Einige kritische Anmerkungen wurden z.B. zu den Öffnungszeiten gemacht; positive Äußerungen bezogen sich z.B. auf das touristische Potenzial.

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

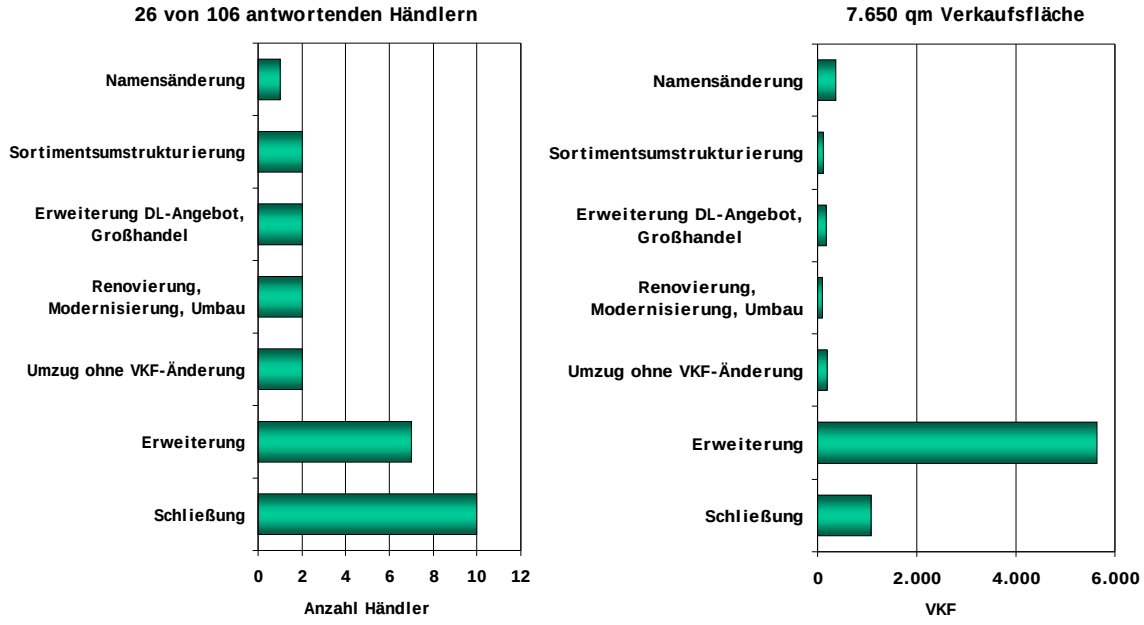
3.4.2 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben

Anhand der Tatsache, ob und welche Änderungsabsichten die befragten Einzelhändler anstreben, lassen sich weitere Rückschlüsse zur Einschätzung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar ziehen. Insgesamt 106 Einzelhändler - was einem Anteil von 84% der generell auskunftsbereiten Händler entspricht - haben Angaben zu die-

sem Themenbereich gemacht. Es ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Auswertung nicht die Ansiedlungswünsche von potenziellen Einzelhandelsbetrieben aus anderen Städten und Gemeinden einbezogen werden können und erfahrungsgemäß die Aussagen der Händler nicht immer mit dem tatsächlichen Handeln übereinstimmen. Dennoch ist anhand der Auswertung eine generelle Tendenz abzulesen.

Der Großteil der auskunftsbereiten Händler verfolgt keine Änderungsabsichten (80 Händler), so dass bei den Horber Einzelhandelsbetrieben eine eher geringe Investitionstätigkeit verzeichnet werden kann. Demgegenüber planen 26 Händler Änderungen hinsichtlich ihres Betriebes. Diese Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Erweiterung und Schließung von Betrieben (vgl. Abb. 13).

Abb. 12: Änderungsabsichten der Einzelhändler in Horb am Neckar: Betriebe und deren Verkaufsfläche



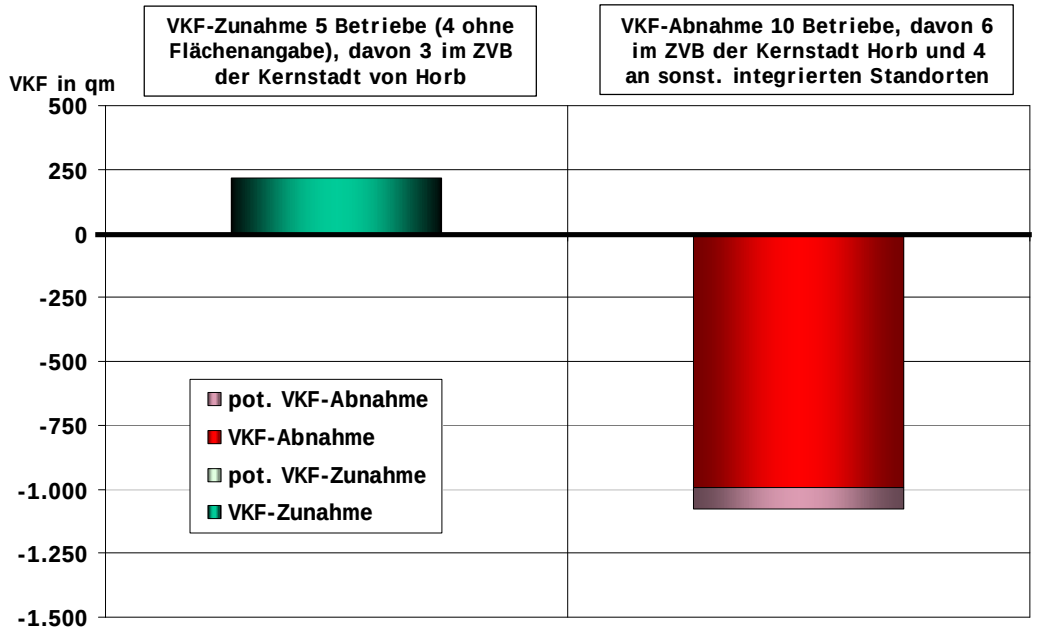
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Zehn Händler beabsichtigen die Schließung ihres Betriebes und ein Händler beabsichtigt eventuell die Schließung seines Betriebes. Sechs dieser Betriebe sind im zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 7, S. 56) bzw. in der Innenstadt von Horb am Neckar angesiedelt.

Die o.g. Änderungsabsichten bedeuten einen Verkaufsflächenrückgang von rd. 1.075 qm in Horb am Neckar insgesamt. Diesem Rückgang stehen insgesamt Betriebser-

weiterungen gegenüber, die einen Flächenzuwachs von insgesamt 215 qm erwarten lassen. Drei der Betriebe mit Erweiterungsabsichten liegen im zentralen Versorgungsbereich.

Abb. 13: Änderungsabsichten der Einzelhändler in Horb am Neckar: Verkaufsflächenveränderung



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Per Saldo ergibt sich entsprechend der Angaben der Händler insgesamt ein Verkaufsflächenrückgang von rd. 860 qm, so dass zunächst von einer Standortschwächung ausgegangen werden kann. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf dem Postgelände gegenüber der Christophorusbrücke die Ansiedlung von etwa 10.000 qm Verkaufsfläche geplant ist. Damit relativieren sich die aus der Händlerbefragung ermittelten Verkaufsflächenrückgänge.

3.5 Gesamtstädtische Situation in Horb am Neckar aus Sicht der Kunden

Nachfolgend werden gesamtstädtische Ergebnisse der Passantenbefragung aufgeführt und bewertet. Die Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Sicht der Passanten bezieht sich ausschließlich auf die Innenstadt von Horb am Neckar und wird daher erst bei der Beschreibung der Ist-Situation des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Innenstadt dargestellt (vgl. Kap. 4.2.8ff).

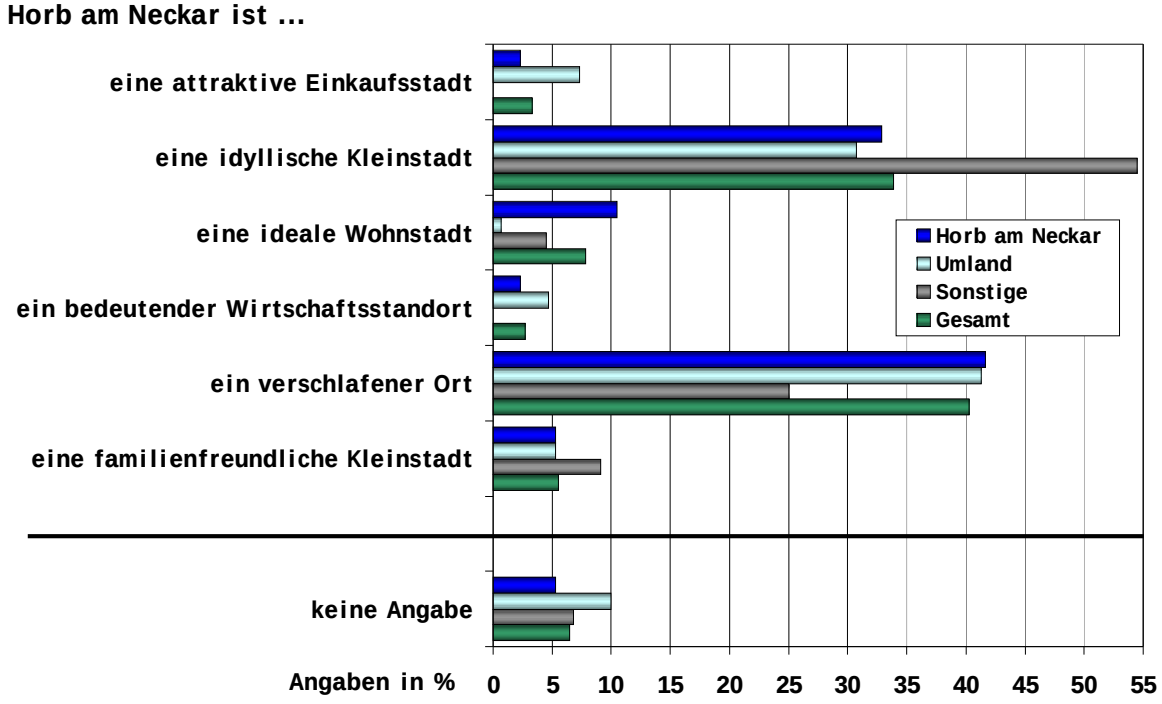
3.5.1 Image der Stadt Horb am Neckar

Das Image einer Stadt ist ein wichtiger Aspekt für deren zukünftige Entwicklung. Es setzt sich aus subjektiven Wahrnehmungen und z.T. auch aus Vorurteilen zusammen. Das Image als "weicher Faktor" stellt damit eine gefilterte Repräsentation der städtischen Wirklichkeit dar und ist u.a. für Stadtmarketingprozesse oder auch die Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben und auch von anderen, z.B. Gewerbetreibenden von großer Bedeutung (vgl. Abb. 14).

Im Zuge der Passantenbefragung wurden einige Eigenschaften abgefragt, bei denen die Passanten bewerten sollten, ob diese Eigenschaften auf Horb am Neckar zutreffen oder nicht[37].

Nach den Angaben der befragten Passanten wird Horb am Neckar vor allem als "verschlafener Ort" und als "idyllische Kleinstadt" wahrgenommen. Dagegen ist Horb am Neckar für die meisten Befragten weder eine "attraktive Einkaufsstadt" noch ein "bedeutender Wirtschaftsstandort".

Abb. 14: Imagebewertung Horb am Neckar – nach Herkunft



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 220, Zielgruppe: Alle Befragten

[37] Die verschiedenen Eigenschaften für Horb am Neckar wurden im Rahmen der Fragebogendiskussion von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe gemeinsam bestimmt.

Wie bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten auch, bewerten die Einwohner und unmittelbaren Umlandbewohner Horb am Neckar kritischer als die Auswärtigen. Während rd. 55% der Auswärtigen (Sonstige) Horb am Neckar als "idyllische Kleinstadt" wahrnehmen, sehen dies nur knapp über 30% der Einwohner und Umlandbewohner so. Für die Einwohner und Umlandbewohner ist Horb am Neckar dagegen in erster Linie ein "verschlafener Ort" (jeweils mehr als 40% der Befragten).

Bei Betrachtung der Altersgruppen zeigt sich, dass insbesondere die Altersgruppe bis 24 Jahre Horb am Neckar als "verschlafenen Ort" wahrnimmt (vgl. Anlagenband). Die über 60 Jährigen nehmen Horb am Neckar dagegen vor allem als idyllische Kleinstadt wahr.

4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON HORB AM NECKAR UND WEITERE EINZELHANDELSSTANDORTE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar dar[38]. Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG[39]. Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

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

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 25.000 befragten Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass **Einkaufen und Bummeln als häufigstes Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt. Bei der Passantenbefragung in Horb am Neckar fällt der Grund "wollte mich umsehen/ bummeln" jedoch deutlich gegenüber dem Motiv des Einkaufens zurück.

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

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechendem Funktionsmix und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene

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

[39] Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.

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

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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

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

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzun-

gen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder nicht publikumsorientierter Nutzungen (Büro/ Gewerbe/ Industrie) auftreten.

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

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

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

Die städtebaulich-funktionale Situation in der Innenstadt von Horb am Neckar wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation dargestellt (vgl. Kap. 4.2.9.2). Als Kriterien für die Stärken-Schwächen-Analyse dienen dabei nicht nur Belange des Einzelhandels und des Städtebaus; es werden, zudem die funktionsbezogene Aufenthaltsqualität sowie der zentrale Versorgungsbereich als Wohn-, Arbeits- und Kulturstandort bewertet.

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

4.2 Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar

In den folgenden Karte 2 bis Karte 7 werden die räumlich-funktionalen Strukturen der Kernstadt von Horb am Neckar dargestellt, welche die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches begründen. Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt wurde zum einen funktional hergeleitet. Zum anderen sind auch städtebauliche Brüche und Barrieren als Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtig worden.

4.2.1 Stadtstrukturelle Besonderheiten der Innenstadt von Horb am Neckar

Die Kernstadt wird durch den Fluss Neckar in ost-westlicher Richtung in die nördliche Altstadt und das südliche Bahnhofsareal geteilt (vgl. Karte 2). Diese natürliche Barriere ist für die gesamte Innenstadt prägend und deutlich in der Stadtgenese ablesbar.

Karte 2: Schwarzplan der Innenstadt von Horb am Neckar

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

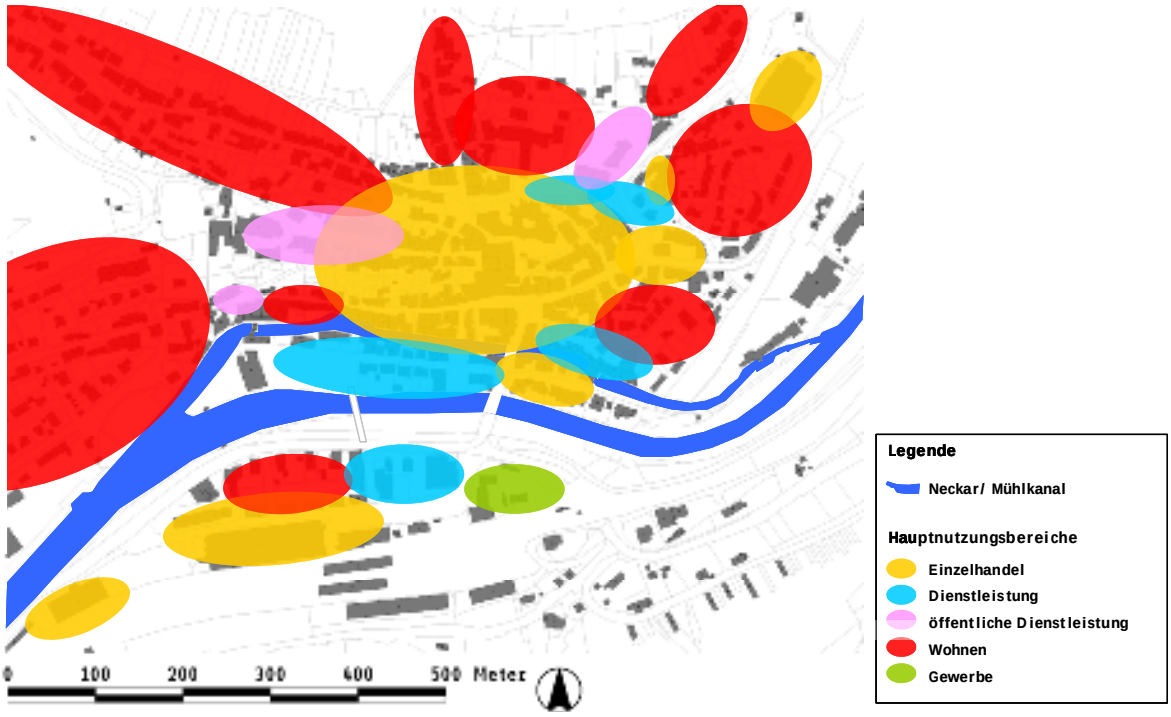
Zudem wird die relative Dichte der Bebauung der Altstadt im Vergleich zur teilweise "grobkörnigeren" Struktur und offenen Bauweise in den westlichen und südlichen Stadterweiterungsgebieten wie dem Bahnhofsareal ersichtlich.

4.2.2 Hauptnutzungsbereiche in der Innenstadt von Horb am Neckar

Die Altstadt von Horb am Neckar ist - wie in Karte 3 dargestellt - deutlich einzelhandelsorientiert. Dieser einzelhandelsgeprägte Hauptnutzungsbereich wird von zahlreichen ergänzenden Nutzungsbereichen (öffentliche und private Dienstleistungen) umschlossen und durch Wohnnutzungen allseitig begrenzt. Südlich des Neckars befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen in Nachbarschaft zu Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.

Abgrenzungsrelevant zur Bestimmung des zentralen Versorgungsbereiches sind neben den Einzelhandelsnutzungen lediglich die öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebote in der Innenstadt von Horb am Neckar.

Karte 3: Hauptnutzungsbereiche in der Innenstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2009; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

4.2.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Horb am Neckar

Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Horb am Neckar konzentriert sich hauptsächlich auf die Neckarstraße, Schillerstraße, Hirschgasse und Gutermannstraße.

Zudem ist in der Wilhelmstraße, als Verbindung zwischen Neckarstraße und Schillerstraße, im Bereich der Christophorusbrücken sowie auf dem Marktplatz und im Bereich des "unteren Marktes", noch eine gewisse Einzelhandelsdichte festzustellen. Südlich des Neckars befindet sich im Bereich des Bahnhofplatzes eine Einzelhandelskonzentration hauptsächlich großflächiger Betriebe.

Karte 4: Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Horb am Neckar

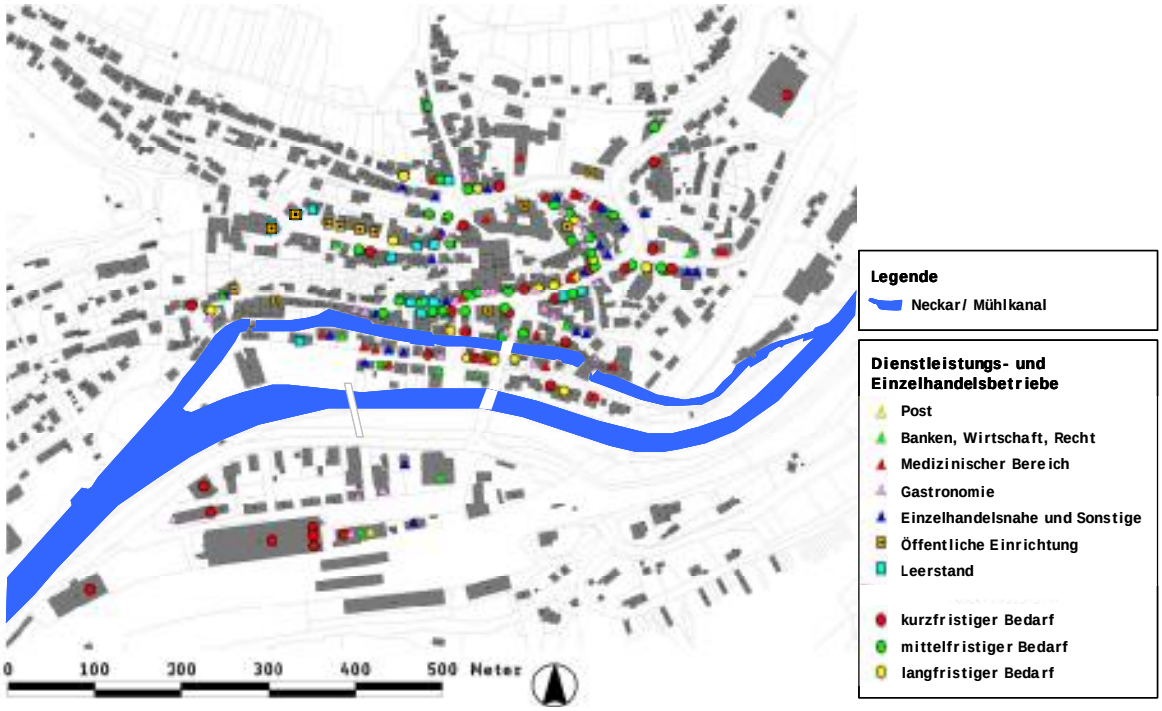
Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2009; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf alle Bedarfsbereiche, wobei in der Neckarstraße und der Hirschgasse das Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich überwiegt. In der Schillerstraße werden vornehmlich kurzfristige und langfristige Güter in den dortigen Einzelhandelsbetrieben angeboten. An den übrigen Standorten ist das Verhältnis der Bedarfsbereiche im Hauptsortiment ausgeglichen.

4.2.4 Räumliche Verteilung des Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt von Horb am Neckar

Äquivalent zum Einzelhandelsangebot ist der Dienstleistungsbesatz ebenfalls vorwiegend in den bereits genannten Straßenzügen angesiedelt. In der Schillerstraße ist der Besatz an Dienstleistungsbetrieben jedoch deutlich höher, insbesondere was den westlichen Teilabschnitt der Straße betrifft. Auch im östlichen Bereich des Bahnhofsareals und im Mühlgäßle stellen publikumsorientierte und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe die Hauptnutzung dar.

Karte 5: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2009; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

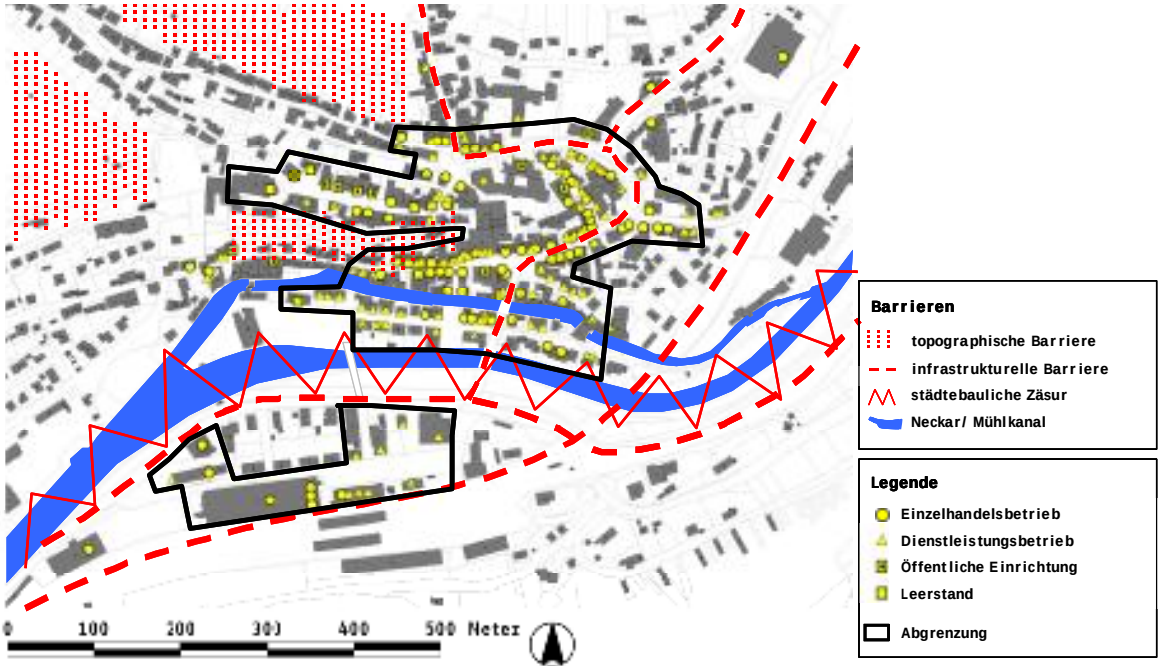
Restaurants, Gaststätten und (Straßen)Cafés sind eine wichtige funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebotes einer Stadt, da diese zum Verweilen einladen und somit die Aufenthaltsdauer der Besucher in der Innenstadt verlängern. Gastronomiebetriebe befinden sich vorwiegend im Bereich der Neckarstraße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

Auffällig sind Konzentrationen von Leerständen im westlichen, verkehrsberuhigten Teilabschnitt der Neckarstraße, im weiteren östlichen Verlauf der Neckarstraße sowie auf dem Markplatz und in der Marktstraße.[40]

4.2.5 Barrieren und städtebauliche Zäsuren innerhalb der Innenstadt von Horb am Neckar

Die städtebauliche Struktur wird sehr stark von natürlichen Barrieren wie dem Neckar aber auch durch eine bewegte Topographie bedingt und geprägt. Deutlichen Einfluss auf die Stadtstruktur und -entwicklung nehmen zudem infrastrukturelle Barrieren, wie die Bahntrasse im Süden und Osten der Stadt, sowie die Hauptverkehrsstraßen, die vor allem die natürliche Barriere des Neckars verstärken.

Karte 6: Hauptnutzungsbereiche in der Innenstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2009; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

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

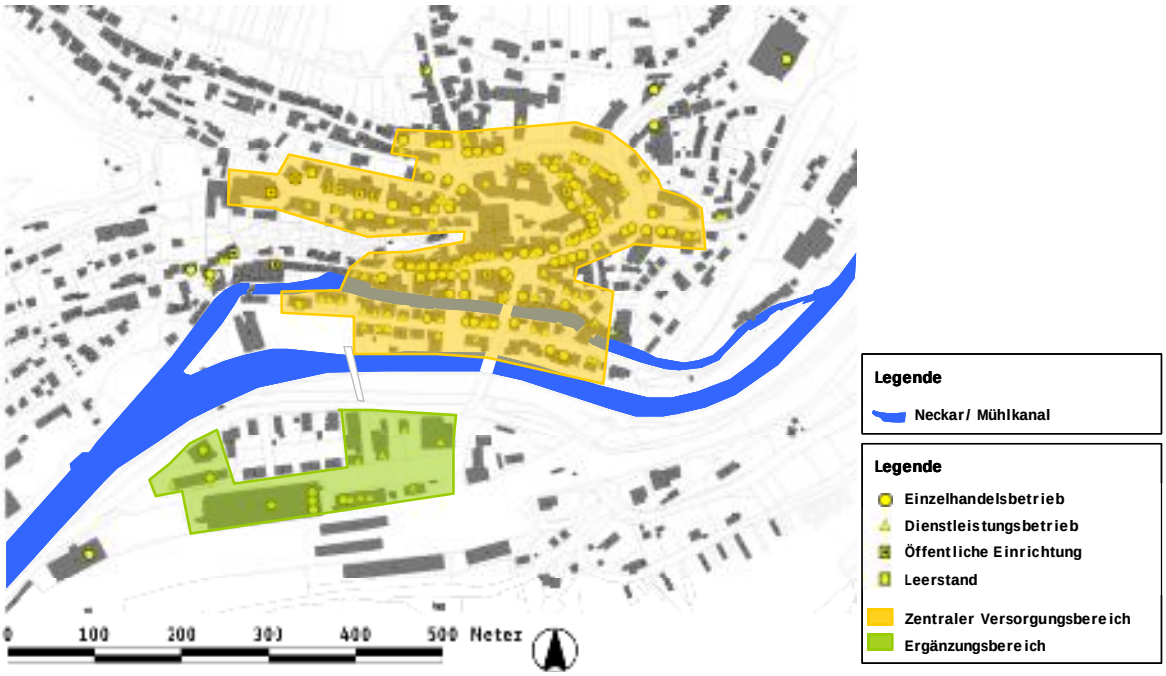
4.2.6 Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar

Anhand der Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.2) und den in den Kapitel 4.2.1 bis 4.2.5 vorgenommenen Analyseschritten wird - wie in Karte 6 ersichtlich - eine Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar hergeleitet.

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches umfasst entsprechend der dargestellten Herleitung

- die Gutermannstraße vom Kreuzungsbereich Altheimerstraße/ "unterer Markt",
- den Marktplatz und die Marktstraße,
- die Mühlener Straße von der Einmündung in die Neckarstraße bis zum Kino ,
- die Neckarstraße, im verkehrsberuhigten Bereich bis zum Bärensteg,
- das Mühlgäßle bis zur Saarstraße,
- die Christophorusbrücken,
- die Wilhelmstraße,
- die Schillerstraße vom Wasserkraftwerk bis zum Flößerwasen.

Karte 7: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Das Bahnhofsareal ist, auf Grund der trennenden Wirkung der Barrieren, nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar.

Als Teil der Innenstadt wird das Areal in der Ist-Abgrenzung lediglich als Ergänzungsbereich abgegrenzt.

Dieser Ergänzungsbereich umfast

- den Bahnhofsvorplatz vom Posthof bis zum Fast-Food-Restaurant am Kreisel
- die Lindenstraße

und wird begrenzt durch

- die Bahntrasse im Süden
- die Dammstraße (B 14) im Norden des Bahnhofareals sowie
- das Wohngebiet an der Austraße.

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar ergibt sich aus der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Situation.

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

4.2.7 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar

Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt befanden sich zum Befragungszeitpunkt 56 Einzelhandelsbetriebe, womit lediglich rd. 45% der in Horb am Neckar ansässigen Betriebe im zentralen Versorgungsbereich lokalisiert sind. Diese vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 5.875 qm auf sich, was bezogen auf die gesamtstädtische Verkaufsfläche einen Anteil von rd. 15% (Gesamtstadt: 38.725 qm) ausmacht. Auf dieser Verkaufsfläche werden rd. 29,2 Mio. € und damit rd. 23% des gesamtstädtischen Umsatzes erzielt (Gesamtstadt: rd. 124,8 Mio. €).

In der Tab. 3 ist das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar - soweit aus Datenschutzgründen möglich - nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Im zentralen Versorgungsbereich sind Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden, wobei der mittelfristige Bedarfsbereich, der die innenstadttypischen Sortimente beinhaltet, flächenmäßig deutlich überwiegt.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar

Sortimente	Verkaufsfläche [1)] in qm	Umsatz in Mio. €	Unechte Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	625	5,2	11%
Lebensmittelhandwerk	200	3,7	53%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	375	7,9	42%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften; Blumen/ Zoo	250	0,9	17%
kurzfristiger Bedarfsbereich	**1450**	**17,7**	**23%**
Bekleidung und Zubehör	1375	2,8	20%
Schuhe, Lederwaren	600	1,4	47%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	475	1,2	15%
GPK, Geschenke, Hausrat	350	0,4	20%
Haus- und Heimtextilien	200	0,4	19%
mittelfristiger Bedarfsbereich	**3000**	**6,1**	**21%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	500	2,3	61%
Medien; Elektro/ Leuchten	550	1,9	16%
Baumarkt/ Gartencenter, Teppiche, Bodenbeläge, Möbel, Antiquitäten	250	0,5	2%
Sonstiges	150	0,7	12%
langfristiger Bedarfsbereich	**1450**	**5,4**	**14%**
Gesamt	**5875**	**29,2**	**20%**

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

[1)] Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet. Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

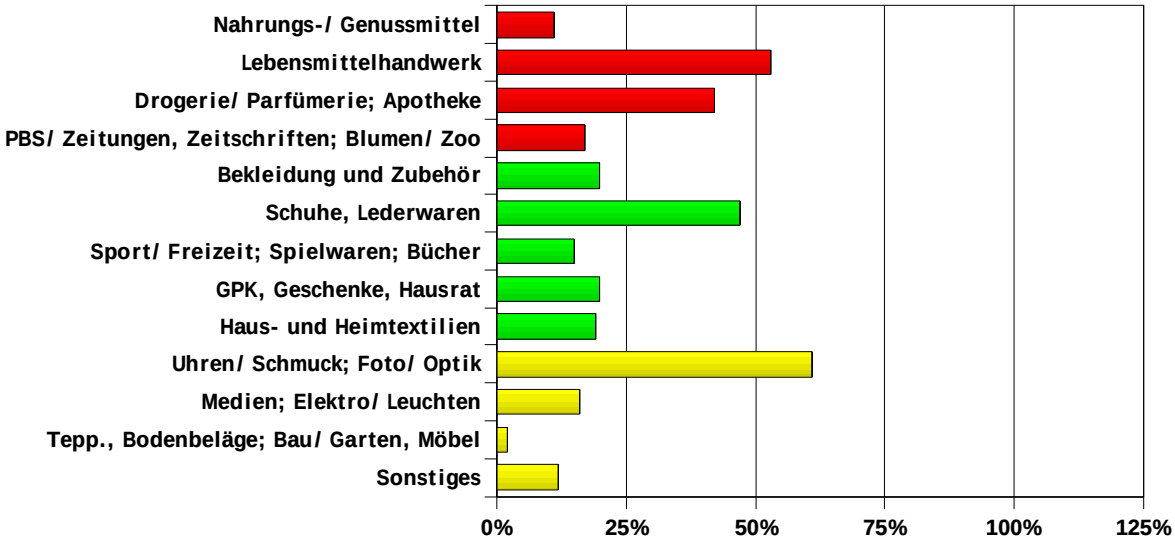
"Unechte Bindungsquote"

In Kap. 3.3.1 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Horb am Neckar mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 85% als Mittelzentrum in gewissen Sortimenten Angebotslücken aufweist und nicht in allen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt.

Die Beurteilung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in Bezug auf die Stadt Horb am Neckar erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

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

Abb. 15: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Die "unechte Bindungsquote" des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar beträgt lediglich 20%, so dass der größte Teil der in der Stadt insgesamt generierten Bindungsquoten auf Angebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zurückzuführen ist. Um weitere Rückschlüsse auf die Versorgungssituation ziehen zu können, ist eine differenzierte Betrachtung der Bedarfsbereiche notwenig. Dabei sollte im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar insbesondere in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches sowie in den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches (z.B. Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik sowie Medien) eine Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Verflechtungsbereich zukommen:

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

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** beträgt die Bindungsquote lediglich 21%. In allen Sortimenten des Bedarfsbereiches sind deutliche Angebotslücken zu verzeichnen. Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt wird bezogen auf den mittelfristigen Bedarfsbereich seiner Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Horb am Neckar und den zugeordneten Mittelbereich nicht gerecht.
Bei Sortimentsgruppen, für die relativ hohe echte Bindungsquoten bestehen (Haus- und Heimtextilien mit rd. 112% oder Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Hausrat mit rd. 94%), können bezogen auf die unechten Bindungsquoten für Horb am Neckar lediglich unterdurchschnittliche Werte (19 bis 20%) erzielt werden.
Diese gegenläufige Wertigkeit von Innenstadtleitsortimenten im Vergleich der beiden Bindungsquoten (echt/ unecht) ist ein deutlicher Hinweis auf eine funktionale Fehlverteilung dieser betreffenden Sortimente.

Der **langfristige Bedarfsbereich** ist hinsichtlich der (üblicherweise) zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente differenzierter zu betrachten. Für die nicht zentrenrelevanten Sortimente ist die Bindungsquote erwartungsgemäß gering, da diese Sortimente i.d.R. nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden.
Die zentrenrelevanten Sortimente Foto/ Optik und Uhren/ Schmuck haben mit rd. 61% mit Abstand die höchste unechte Bindungsquote und sind mit der echten Bindungsquote annähernd vergleichbar. Dies bedeutet, dass die gebundene Kaufkraft für diese Sortimentsgruppe zum Großteil funktionsadäquat in den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar fließt.

Bei der Betrachtung der "unechten Bindungsquoten" wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich bei allen üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse aufweist. Damit wird der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar seiner zentralörtlichen Versorgungsfunktion keineswegs gerecht.

4.2.8 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Horb am Neckar durch die Passanten

Neben den Einzelhändlern wurden auch die Passanten gebeten, die Situation in Horb am Neckar zu bewerten, in dem sie zu unterschiedlichen Sachverhalten und Themenbereichen direkt befragt wurden. Gerade die Stimmung bzw. Meinung der Einwohner und Besucher von Horb am Neckar geben wichtige Hinweise auf Stärken und Schwächen der Stadt (vgl. Abb. 24, S. 70). Daraus lassen sich Anhalts- und Diskussionspunkte entwickeln, die im Verlauf eines Stadtentwicklungsprozesses Berücksichtigung finden können, z.T. sogar sollten. Gleichzeitig können aus verschiedenen Fragen, beispielsweise zur Einkaufsdauer, Besuchsmotivation, etc. indirekt Bewertungen zum Einzelhandelsstandort Innenstadt abgeleitet werden.

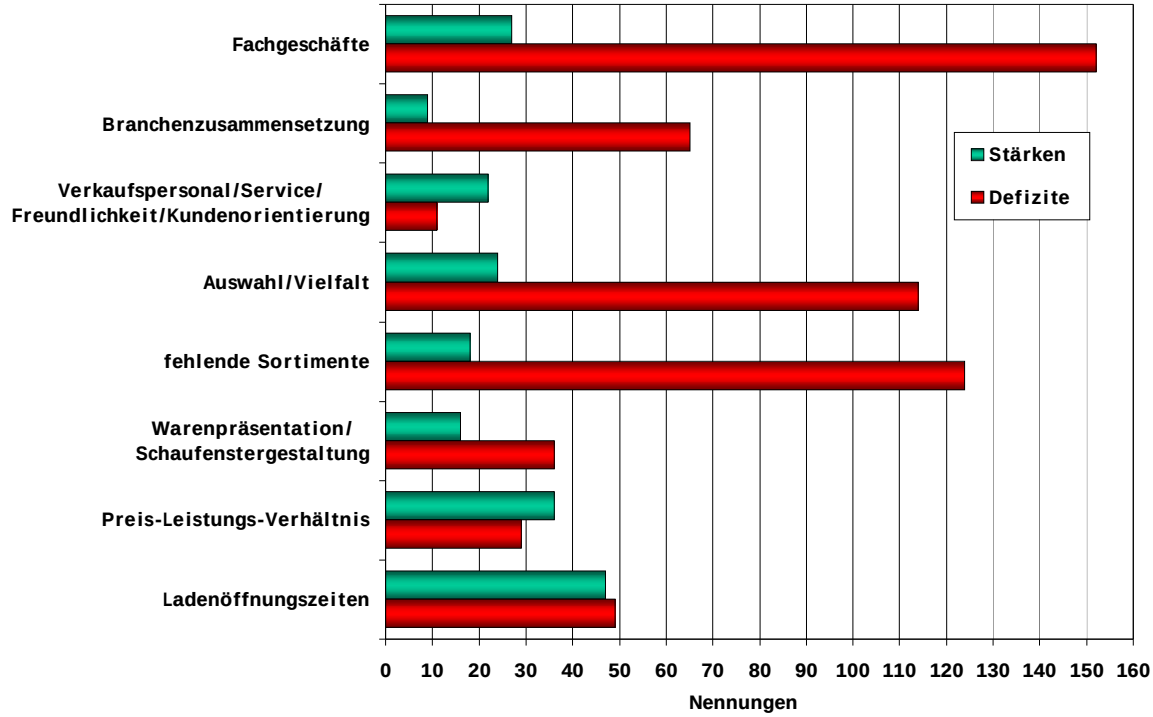
Im Rahmen der Passantenbefragung wurde auch nach den **Stärken und Defiziten des Einzelhandels** in der Innenstadt von Horb am Neckar gefragt. Dabei ist insbesondere im Hinblick auf die Vergleichbarkeit mit der Händlerbefragung (vgl. Kap. 3.4.1) zu beachten, dass den Passanten Antwortmöglichkeiten vorgegeben wurden.

Wie in der Abb. 24, S. 70 deutlich wird, wurde bei der Abfrage der verschiedenen Stärken und Schwächen das Thema Einzelhandelsangebot von den Passanten - ebenso wie von den Händlern (vgl. Abb. 11, S. 42) - am stärksten kritisiert.

Konkret nachgefragt (vgl. Abb. 16) äußerten sich die Passanten vor allem kritisch über den Rückgang der Fachgeschäfte und damit zu einer eher allgemeinen Problematik der Einzelhandelsentwicklung (zunehmende Filialisierung), die auch in vielen anderen Städten ablesbar ist. Darüber hinaus kritisierten die Passanten vor allem die Auswahl/ Vielfalt des Angebotes und die fehlenden Sortimente in der Innenstadt von Horb am Neckar.

Weniger problematisch schätzen die Passanten dagegen die Ladenöffnungszeiten ein. Überwiegend positiv werden das Preis-Leistungs-Verhältnis und der Kundenservice bewertet.

Abb. 16: Stärken und Defizite des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Horb



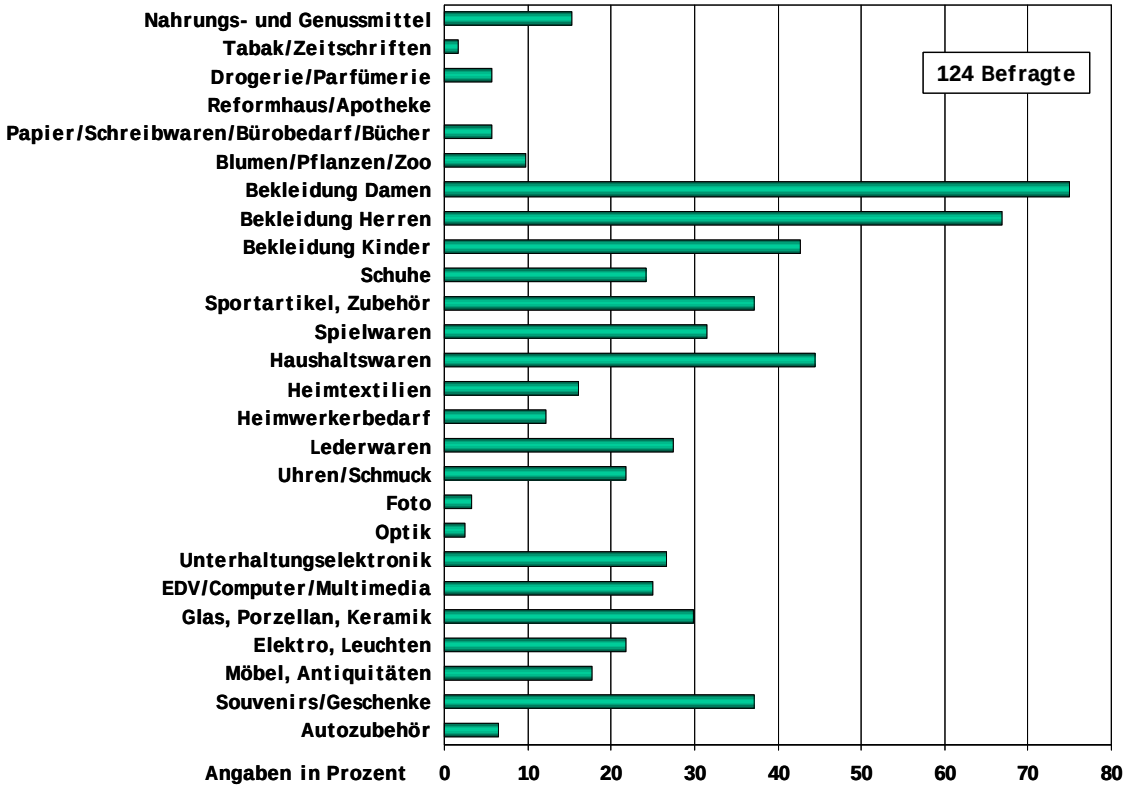
Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 160 bzw. 174, 199 bzw. 580 Nennungen, Basis: 95 bzw. 208 Befragte, die Stärken/ Schwächen im Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Horb sehen

Die insgesamt 124 Passanten, die sich zu fehlenden Sortimenten äußerten, vermissen insbesondere Damen- und Herrenbekleidung (vgl. Abb. 17). Während dies in manchen Städten oft auf Qualitäts- und Marketingprobleme zurückzuführen ist, ergibt sich aus der Bewertung der Bestandssituation ein tatsächliches Angebotsdefizit bei Bekleidung in Horb am Neckar insgesamt und auch in der Innenstadt (vgl. Abb. 4, S. 33, und Abb. 15, S. 59).

Insgesamt wird deutlich, dass die Passanten die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente in der Horber Innenstadt vermissen. Das geringe Angebot in diesen Sortimentsbereichen in der Innenstadt konnte auch aus Gutachtersicht festgestellt werden (vgl. Abb. 15, S. 59).

Dagegen sind die Passanten mit der Versorgung durch Güter des täglichen Bedarfs überwiegend zufrieden. Auch dies entspricht den Ergebnissen der Bestandsauswertung.

Abb. 17: Aus Passantensicht fehlende Sortimente in der Innenstadt von Horb am Neckar

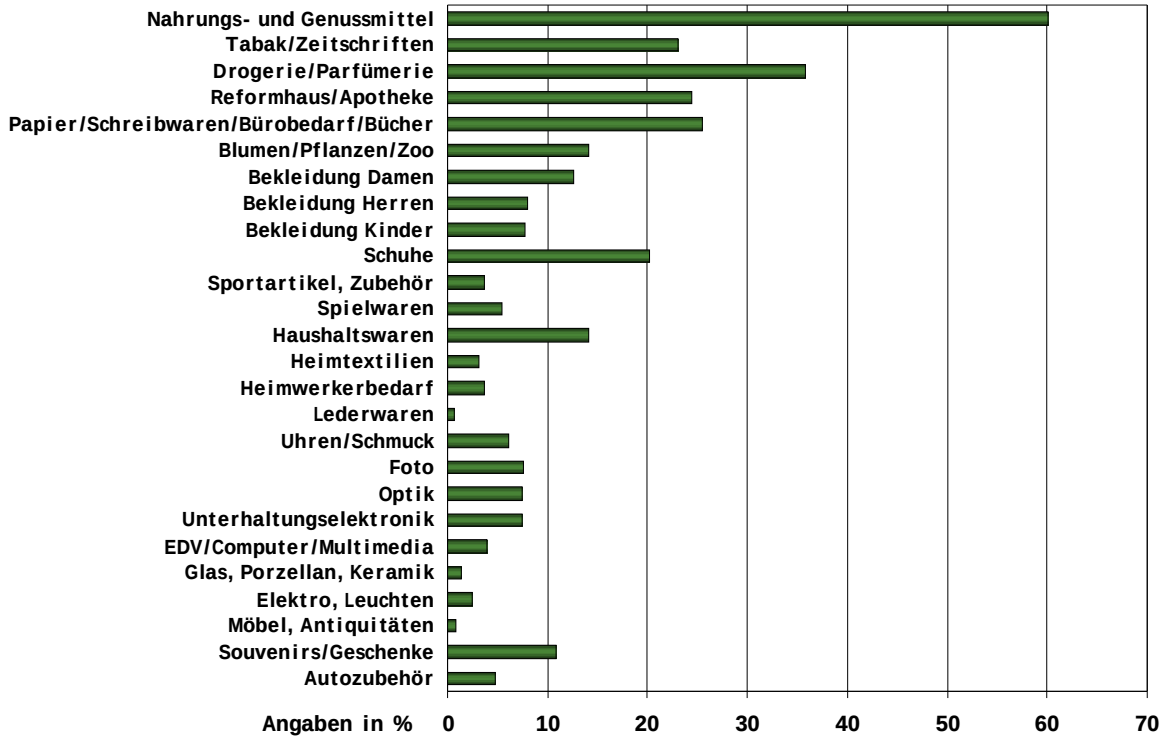


Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 175; 753 Nennungen, Basis: 124 Befragte, denen Sortimente im Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Horb am Neckar fehlen

Im Hinblick auf die Sortimente, die von den Befragten in der Innenstadt zum Zeitpunkt der Befragung eingekauft wurden bzw. noch gekauft werden, lassen sich Rückschlüsse auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt ziehen. Diese ist entsprechend der Befragungsergebnisse eindeutig auf die Nahversorgung ausgerichtet.

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurden von den Befragten zum Zeitpunkt der Befragung vor allem Schuhe und Haushaltwaren gekauft.

Abb. 18: In der Innenstadt üblicherweise gekaufte Sortimente



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 141; 1857 Nennungen, Basis: 589 Befragte, die bereits mehrmals in der Innenstadt von Horb am Neckar eingekauft haben

4.2.8.1 Besuchsmotiv

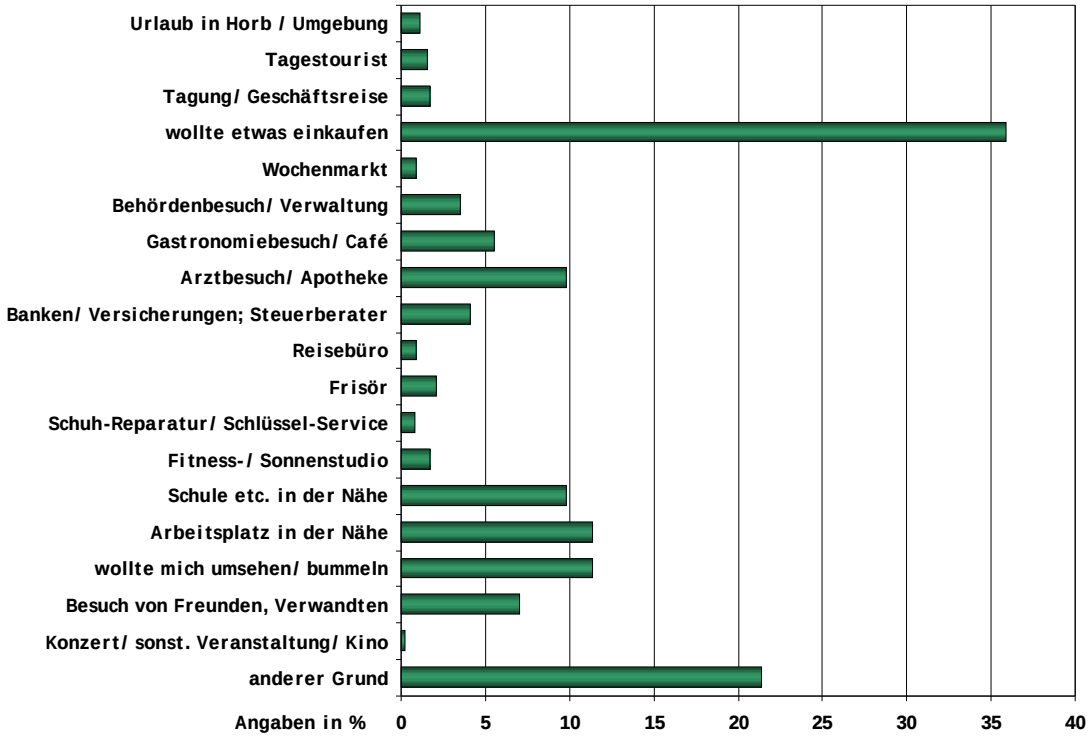
Wie bereits in Kap. 4.1 ausgeführt, stellt der Einzelhandel für die Entwicklung der Innenstadt nach wie vor die Leitfunktion dar. Zahlreiche Untersuchungen ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes Motiv für den Besuch einer Innenstadt genannt werden[41].

Bei der Passantenbefragung in Horb am Neckar wurde das Einkaufen ebenfalls als Hauptmotiv für den Innenstadtbesuch angegeben. Damit wird die besondere Bedeutung der Einzelhandelsnutzungen für die Innenstadt von Horb am Neckar klar ersichtlich. Auffällig - im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten - ist dagegen, dass relativ wenige Passanten umsehen/ bummeln als Besuchsmotiv angaben. Dies ist möglicherweise auf die städtebaulich-funktionalen Defizite der Hor-

[41] Vgl. neben einer Vielzahl von eigenen Passantenbefragungen in unterschiedlichen Städten auch Gebauer, E.: Attraktiver Standort Innenstadt - Der Beitrag des Handels zur Attraktivität der Stadt, in: Standortfragen des Handels (Schriftenreihe der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V.), Köln 1995, S. 40.

ber Innenstadt (u.a. disperse Innenstadtstruktur, geringes Einzelhandelsangebot) zurückzuführen (vgl. Kap. 4.2.9.2).

Abb. 19: Motivation für den Besuch der Innenstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 80; Basis: 632 Befragte

Neben dem Einkaufen sind Arztbesuch/ Apotheke, Schule/ Arbeitsplatz in der Nähe und Besuch von Freunden/ Verwandten weitere bedeutende Motive für den Besuch der Horber Innenstadt. Der Wochenmarkt spielt im Gegensatz zu vielen anderen Städten kaum eine Rolle als Besuchsmotiv (vgl. nachfolgendes Kap. 4.2.8.2, und Kap. 4.2.9.2).

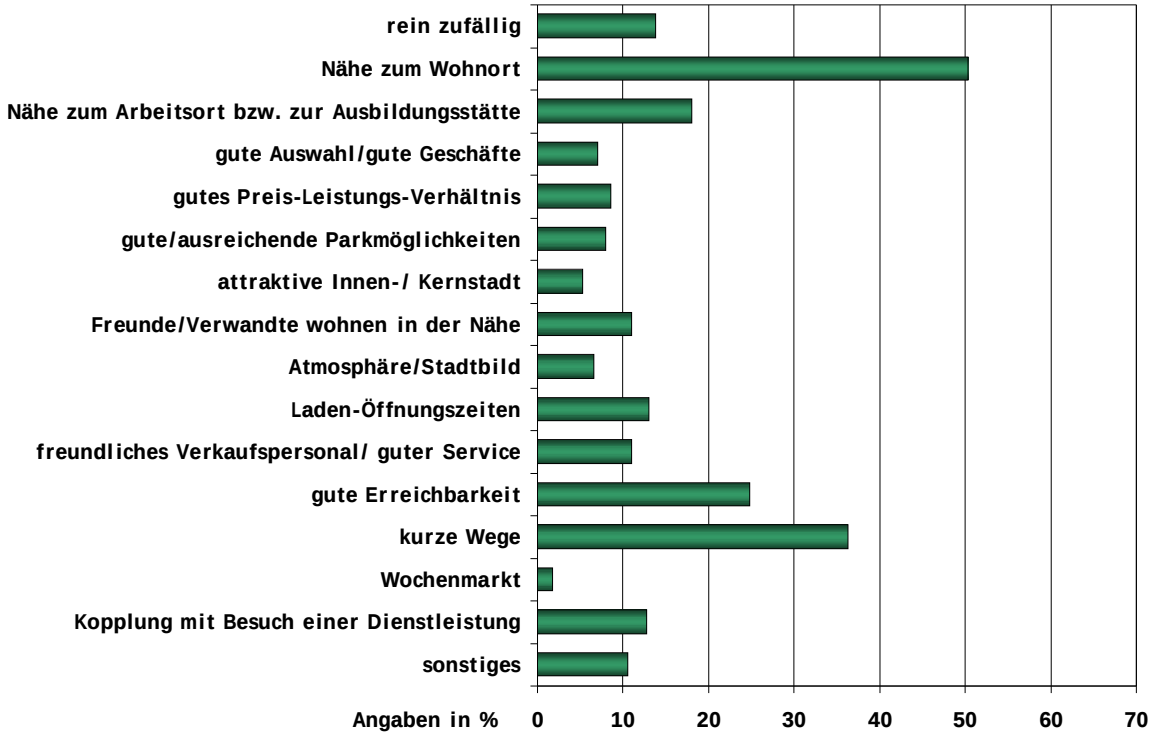
4.2.8.2 Einkaufsmotiv

Hauptmotive für den Einkauf in der Innenstadt von Horb am Neckar sind die Nähe zum Wohnort und die kurzen Wege. Die Aspekte gute Auswahl/ gute Geschäfte und attraktive Innenstadt/ Kernstadt sind dagegen keine Motive für den Einkauf in der Innenstadt von Horb am Neckar.

Auffällig ist im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen die geringe Bedeutung des Wochenmarktes als Einkaufsmotiv für den Einkauf in der Horber Innenstadt (vgl.

hierzu auch Kap. 4.2.9). Von den 144 Befragten am Freitag (Wochenmarkttag), gaben lediglich 10 Befragte den Wochenmarkt als ein Einkaufsmotiv an (siehe Anlagenband).

Abb. 20: Motivation für den Einkauf in der Innenstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 142; Basis: 600 Befragte, die bereits mehrmals in der Innenstadt von Horb am Neckar eingekauft haben

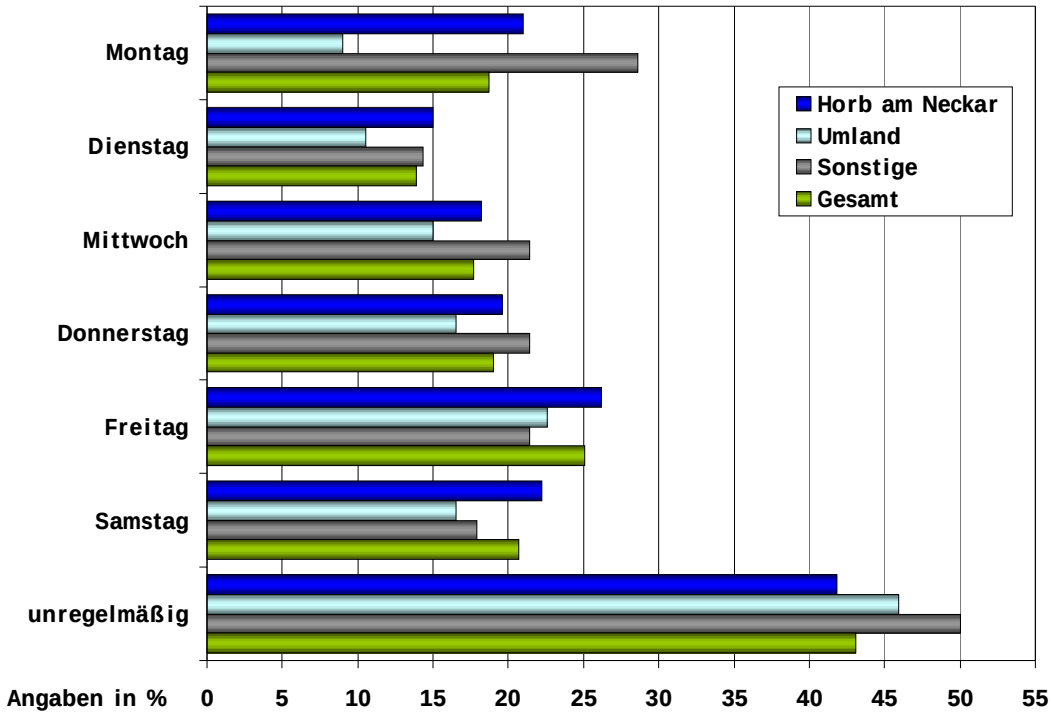
4.2.8.3 Einkaufshäufigkeit/ Stammkunden

Sofern bei vergleichbaren Befragungen bei der Frage nach dem bevorzugten Einkaufstag die Antwortkategorie "unregelmäßig" angegeben werden kann, entfällt i.d.R. darauf der höchste Anteilswert. Die nächsthöheren Werte sind üblicherweise für den Freitag und den Samstag als bevorzugten Einkaufstag zu verzeichnen.

Auch in Horb am Neckar gibt es keinen bevorzugten Einkaufstag. Unabhängig von ihrer Herkunft gaben die meisten Befragten an unregelmäßig einzukaufen.

Die eher durchschnittlichen Werte für Freitag und Samstag sind u.a. darauf zurückzuführen, dass an diesen Wochentagen Städte wie Stuttgart oder auch Einzelhandelskonzentrationen wie beispielsweise das Breuningerland in Sindelfingen aufgesucht werden.

Abb. 21: Bevorzugter Einkaufstag in der Innenstadt von Horb am Neckar

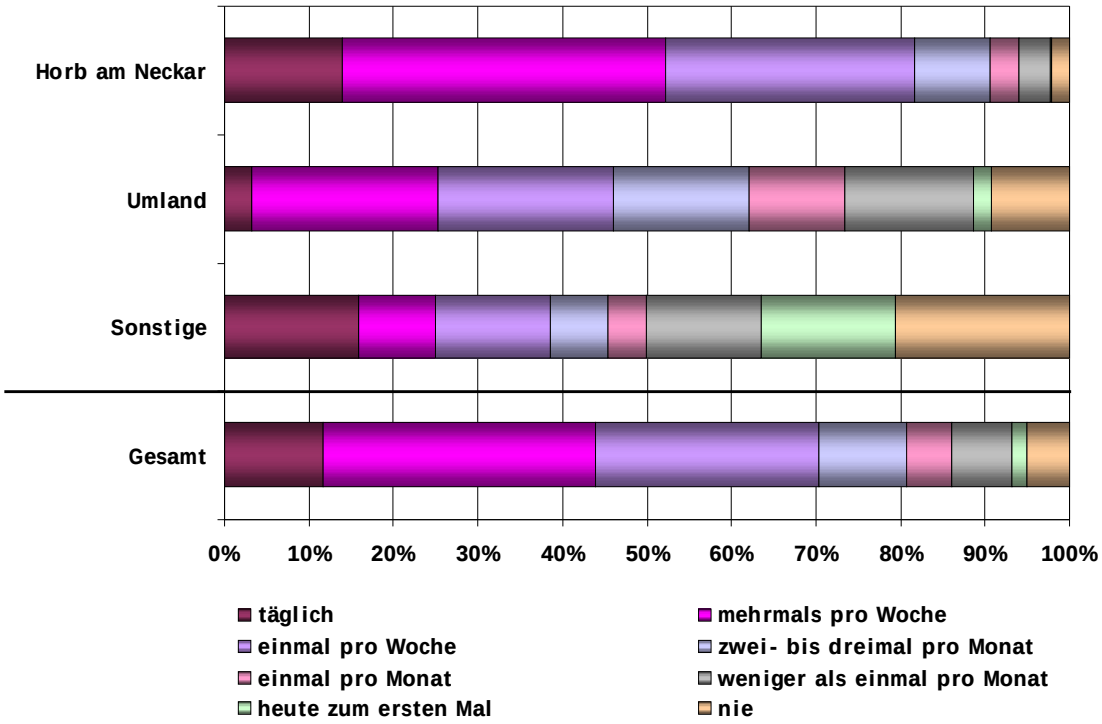


Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 146, Basis: 589 Befragte, die bereits mehrmals in der Innenstadt von Horb am Neckar eingekauft haben, 932 Nennungen

Die Frage nach der Häufigkeit des Einkaufs in der Innenstadt von Horb am Neckar lässt Aussagen über den Stammkundenanteil zu: Als Stammkunden wurden i.d.R. diejenigen Kunden bezeichnet, die mindestens einmal pro Woche in einer Innenstadt bzw. einen sonstigen Einzelhandelsstandort einkaufen. Ein hoher Stammkundenanteil stellt eine wichtige Basis für eine positive Einzelhandelsentwicklung dar, da es erfahrungsgemäß aufwändiger ist, neue Kunden zu gewinnen als Stammkunden zu halten.

Von den in der Innenstadt von Horb am Neckar befragten Passanten besuchten rd. 70% diese für den Einkauf mindestens einmal pro Woche. Der Anteil der Stammkunden der Befragten aus Horb am Neckar liegt bei rd. 82% und von den Umlandbewohnern sind rd. 46% Stammkunden. Insgesamt betrachtet verfügt die Innenstadt von Horb am Neckar über ein gutes Stammkundenpotenzial.

Abb. 22: Häufigkeit des Einkaufs in der Innenstadt von Horb am Neckar - nach Herkunft

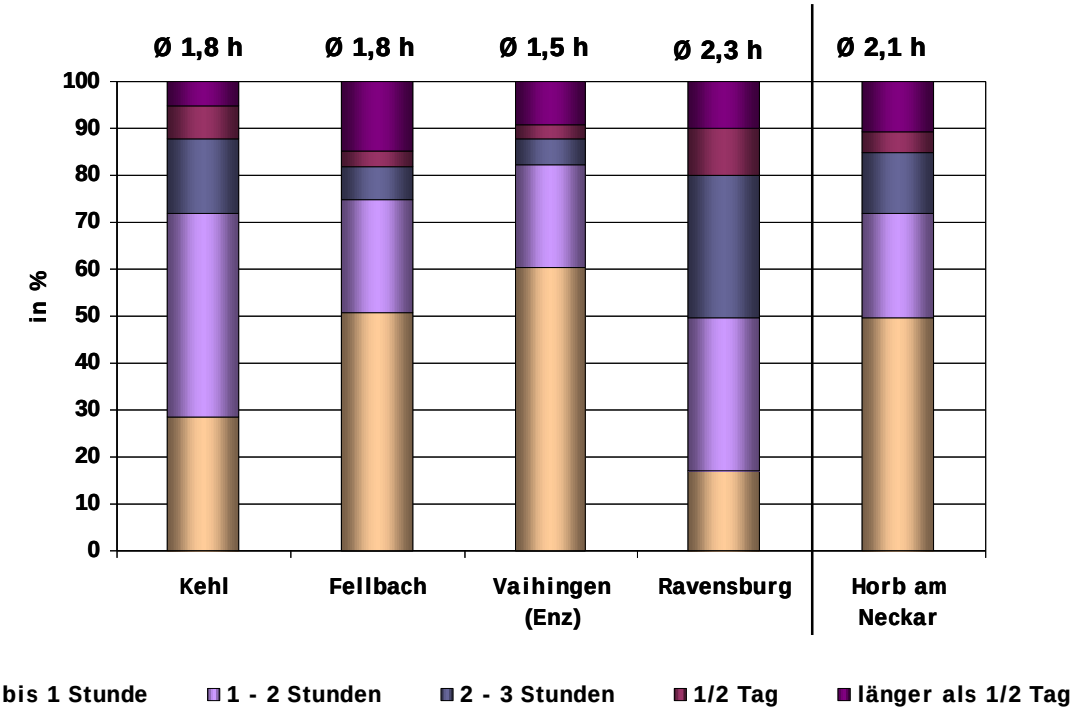


Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 140; Zielgruppe: alle Befragten

Die Frage nach der Aufenthaltsdauer in einer Innenstadt lässt Rückschlüsse auf deren Attraktivität zu: Je höher dieser Wert, desto attraktiver ist das Gesamtangebot aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, etc.

Für die Innenstadt von Horb am Neckar lässt sich diesbezüglich feststellen, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,1 Stunden relativ hoch ist. Dies lässt auf die Kopplung verschiedener Wege wie beispielsweise Arzt- und Bankbesuch schließen.

Abb. 23: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Innenstadt von Horb am Neckar und in ausgewählten Innenstädten im Vergleich



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 88, Zielgruppe: alle Befragten und eigene Passantenbefragungen in Kehl, Fellbach, Vaihingen, Ravensburg

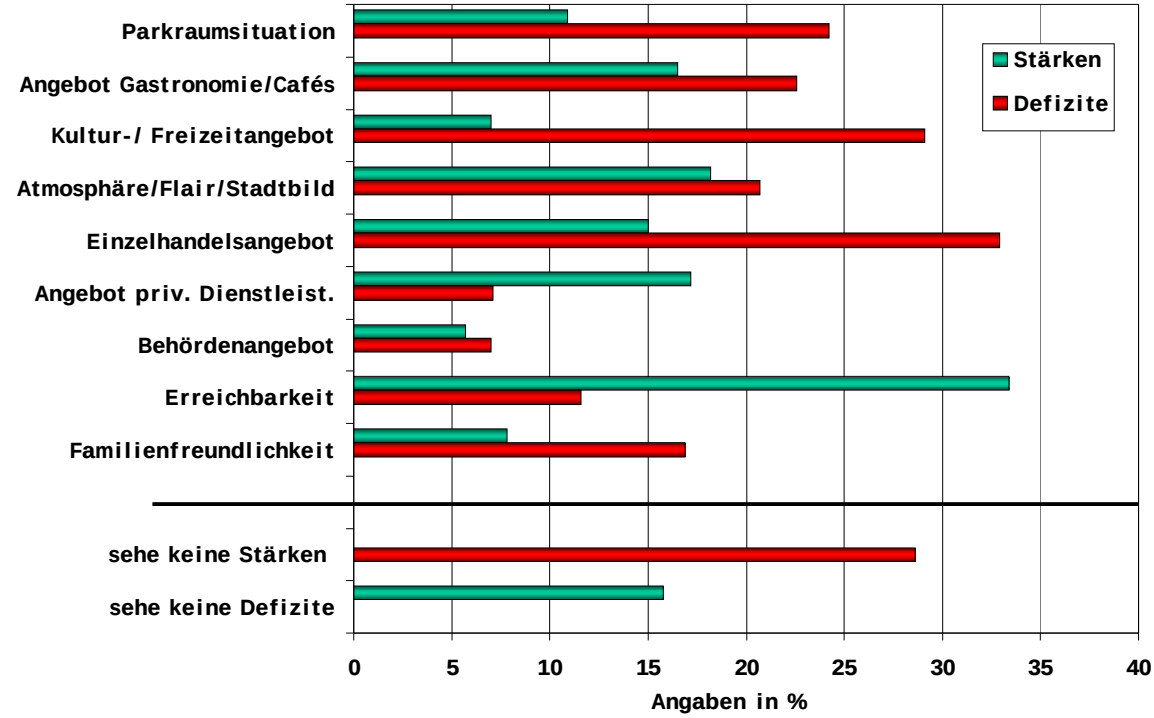
4.2.9 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereichs

Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse der Passantenbefragung zu den Stärken und Defiziten in der Innenstadt von Horb am Neckar dargestellt. Das anschließende Kap. 4.2.9.2 enthält die städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches von Horb am Neckar aus Gutachtersicht.

4.2.9.1 Stärken und Defizite in der Innenstadt von Horb am Neckar aus Sicht der Passanten

Wie bereits im Kap. 4.2.8 erläutert, wurden die Passanten zu Stärken und Defiziten der Horber Innenstadt in Bezug auf verschiedene Themenbereiche befragt. Ebenso wie die Einzelhändler kritisieren die Passanten vor allem das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Horb am Neckar (vgl. Kap. 4.2.8).

Abb. 24: Stärken und Defizite in der Innenstadt von Horb



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai/ Juni 2009, Frage 155 bzw. 165, 1013 Nennungen bzw. 1188 Nennungen, Basis: Jeweils 632 Befragte

Rund 29% der Befragten sehen keine Stärken und nur rd. 16% der Befragten sehen keine Defizite in der Innenstadt von Horb am Neckar. Auch bei den einzelnen Themenbereichen überwiegen die negativen Äußerungen deutlich, so dass - ähnlich wie bei der Händlerbefragung - insgesamt eine kritische Bewertung der Innenstadt durch die Passanten festzustellen ist.

Neben dem Einzelhandelsangebot wird vor allem das Kultur- und Freizeitangebot kritisiert. Überwiegend positiv werden dagegen die Erreichbarkeit und das Angebot an privaten Dienstleistungen bewertet. Anders als bei der Einzelhändlerbefragung stehen den negativen Äußerungen relativ viele positive Äußerungen bei den Themenbereichen Atmosphäre/ Flair/ Stadtbild und Angebot an Gastronomie/ Cafés gegenüber (vgl. Abb. 11, S. 42).

Eine detaillierte Bewertung der einzelnen Themenbereiche durch die Passanten ist im Anlagenband enthalten. Im Folgenden werden nur die wichtigsten Stärken und Defizite benannt.

Hauptkritikpunkt beim Themenbereich **Kultur- und Freizeitangebot** ist das Angebot für Jugendliche. Dies wird von den Passanten in vielen kleineren und mittleren Städten kritisiert, ist aber oftmals nur begrenzt entwicklungsfähig.

Entsprechend der Angaben der Passanten gibt es in der Innenstadt/ Kernstadt von Horb am Neckar zu wenig kostenlose **Parkplätze**. Die Anzahl der Parkplätze und die Positionierung zu den Geschäften werden deutlich weniger kritisiert.

Defizite im **Gastronomieangebot** werden insbesondere hinsichtlich der gehobenen Küche und der Außengastronomie gesehen. Eindeutig positiv wird von den Passanten das Fastfood-/ Imbissangebot bewertet. Bezogen auf das Thema Cafés/ Eisdielen wurden die meisten positiven und negativen Nennungen gemacht.

Der Themenbereich **Atmosphäre/ Flair/ Stadtbild** wird von den Passanten besonders auf Grund des Stadtbildes von Horb am Neckar und der kurzen Wege positiv beurteilt. Als besonders kritisch werden die Fußgängerzone und der Mangel an attraktiven Plätzen/ Aufenthaltsmöglichkeiten bewertet.

4.2.9.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar

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

Im Folgenden werden die städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt und des Bahnhofsareals als Ergänzungsbereich bewertet und anhand von Fotos dokumentiert. Die beiden Einzelhandelsstandorte der Innenstadt werden insbesondere auch hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Verbindungen zueinander untersucht, da trotz der bestehenden funktionalen Beziehungen, die städtebauliche Ver- und Anbindung der beiden Innenstadtbereiche defizitär ist. Die Bewertung der Innenstadt von Horb am Neckar aus Sicht der Passanten und der Einzelhändler fließt ergänzend in die Bewertung mit ein.

Stärken

Auf den ersten Blick präsentiert sich Horb am Neckar als eine sehr attraktive Stadt im Landschaftsraum des Neckartals und des Nord-Schwarzwalds. Sie zeichnet sich durch eine breite funktionale Mischung und ein hohes touristisches Potenzial aus, das sich durch das altstädtische Gefüge, die bewegte Topographie und den Flussraum des Neckars begründet.

Der Altstadtbereich nördlich des Neckars wird durch einen charakteristischen Bestand an historischer Bausubstanz geprägt, welcher die Stadtgeschichte für Passanten/ Besucher erfahrbar macht und für die Horber Bürger identitätsstiftend wirkt. Mit der markanten Altstadtsilhouette, geprägt durch Stiftskirche und Schurkenturm, besteht für Horb am Neckar ein wichtiges Wahrzeichen, das als Stadteingangskulisse für Besucher vom Neckar/ Bahnhof herkommend, einen hohen Wiedererkennungswert hat.

Foto 1: Altstadtsilhouette von Horb am Neckar

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 2: Altstädtisches Gefüge

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die Haupteinkaufstraße bildet die Neckarstraße, die sich in einen westlichen Teil als verkehrsberuhigte Zone und einen östlichen Abschnitt als Teil der Bundesstraße 14 gliedert.

Der Bereich um den Sebastian-Lotzer-Platz, die Christophorusbrücken und die Neckarstraße kann auf Grund des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots als beste Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bezeichnet werden. Hier befinden sich zahlreiche attraktive Fachgeschäfte mit zentrenprägenden Sortimenten, u.a. Bekleidung, Schuhe, Uhren/ Schmuck. Ein Hauptfrequenz-

bringer für den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt ist der sich über mehrere Geschosse erstreckende Drogeriemarkt in der westlichen Neckarstraße. Architektonisch wird dieser Einkaufsbereich durch die augenfällige Gestaltung des "roten Hauses" an der Ecke Neckarstraße/ Christophorusbrücken markiert, und durch dessen gastronomisches Angebot funktional ergänzt.

Die Schillerstraße als südliche Parallelstraße zur Neckastraße ergänzt diese Hauptlage durch ein Angebot einzelhandelsnaher Dienstleistungsbetriebe. Im westlichen Verlauf der Schillerstraße befindet sich der Flößerwasen, auf dem als Multifunktionsfläche u.a. regelmäßig ein Wochenmarkt stattfindet.

Von der westlichen Neckarstraße aus führen zahlreiche Treppen den steilen Hang zur oberen Altstadt mit dem Marktplatz hinauf. Diese "Steigen" durch die Gärten der sog. "Sommerhalde" sind zwar ein Alleinstellungsmerkmal von Horb am Neckar und eines besonderen Schutzes bedürftig, allerdings ist diese Verbindung zur oberen Altstadt unter städtebaulich-funktionalen Aspekten nur bedingt geeignet (vgl. Schwächen).

Foto 3: Altstädtisches Gefüge in der Hirschgasse

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 4: Das "rote Haus" am Sebastian-Lotzer-Platz

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die Hauptwegeverbindung zur oberen Altstadt führt entlang der östlichen Neckarstraße und fußläufig durch die Fußgängerzone der Hirschgasse. In der Hirschgasse sind die altstädtischen Strukturen von Horb am Neckar noch sehr deutlich ablesbar. Neben der historischen Bausubstanz wird dieses vor allem durch die Dichte der Bebauung und den sich hangaufwärts verengenden Straßenraum deutlich. In der Hirschgasse sind neben Einzelhandelsbetrieben vor allem Gastronomiebetriebe ansässig, die mit ihrer teilweise ansprechenden Außengastronomie den Straßenraum

vielseitig nutzbar machen. Die Hirschgasse wird als "Abkürzung" zwischen der Unterstadt mit der oberen Altstadt genutzt, sie umgeht die stark befahrene Hauptverkehrsstraßen Neckar- und Gutermannstraße.

Der weitere Weg zum Marktplatz führt über den durch einen historischen Brunnen geprägten "unteren Markt" und der Marktstraße zum Marktplatz. Der Marktplatz, als längsgerichteter Platzraum, wird von dichter historischer Bebauung geformt und von dem historischen Rathaus dominiert. Rein funktional wird der Bereich des Markplatzes vom Rathaus und den öffentlich-kulturellen Einrichtungen wie dem Bürgerkulturhaus mit der Stadtbücherei, dem Stadtarchiv und stadtgeschichtlichen Museum sowie am westlichen Ende des Platzes durch die Stiftskirche geprägt.

Foto 5: Marktplatz

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 6: Kunst im öffentlichen Raum

Quelle: eigene Fotos Juni 2009

In den Straßen und auf den Plätzen von Horb finden sich zudem zahlreiche Kunstwerke. Kunst im öffentlichen Raum lockert das Stadtbild auf und wirkt identitätsstiftend, zudem zeugen die Objekte von einer hoher Gestaltungsintensität sowie einem besonderen Engagement von Seiten der Stadt und privaten Spendern/ Förderern.

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

Foto 7: Außengastronomie in der Hirschgasse

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 8: Außengastronomie, Biergarten

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Während der Neckar die Altstadt im Süden begrenzt, durchzieht ein "Seitenarm" des Neckars als Mühlkanal den unteren Altstadtbereich. Dieser Bereich, der von den Bewohnern der Altstadt auch "Klein-Venedig" genannt wird, ist ein besonders städtebauliches Kleinod der Altstadt und stellt aus Gutachtersicht ein hohes touristisches Potenzial für die Stadt Horb am Neckar dar. Zum Teil wird die städtebauliche Qualität und Nutzung dieses Bereiches diesem Potenzial jedoch nicht gerecht (vgl. Schwächen).

Foto 9: "Klein-Venedig" am Mühlkanal

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 10: "Klein-Venedig" am Mühlkanal

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die Stadt Horb am Neckar hat viele Geschäfte, in denen sowohl die Warenpräsentation innerhalb als auch außerhalb der Ladenlokale sowie die Schaufenstergestaltung ansprechend sind. Dies betrifft insbesondere die inhabergeführten Fachgeschäfte, die mit ihrem äußeren Erscheinungsbild und den i.d.R. individuellen Angeboten einen wesentlichen Beitrag zum Einzelhandelsstandort Innenstadt Horb am Neckar leisten.

Foto 11: Warenpräsentation

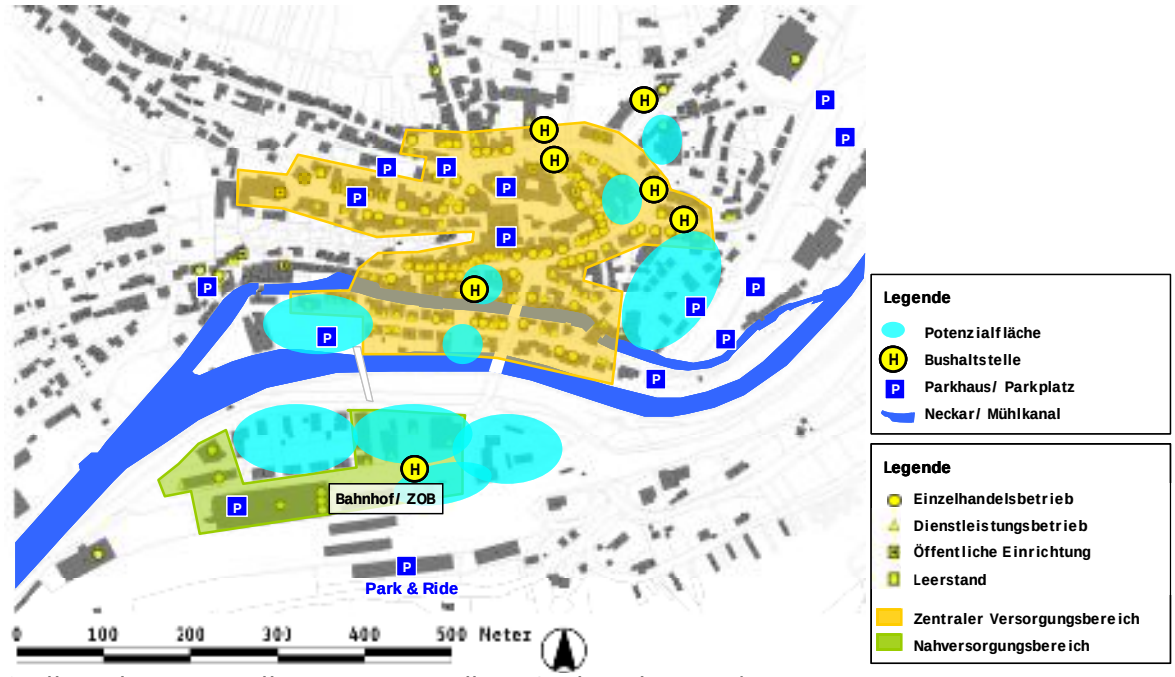
Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 12: Ladengestaltung

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die Innenstadt von Horb am Neckar verfügt über eine gute Erreichbarkeit. Neben der Anbindung an den öffentlichen Fern- und Nahverkehr, stehen auch zahlreiche Parkmöglichkeiten innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereiches den Bürgern und Besuchern der Stadt zur Verfügung (vgl. Karte 8). Die befragten Passanten bewerteten die Erreichbarkeit der Stadt Horb grundsätzlich als Stärke (vgl. Kap. 4.2.9.1, insb. Abb. 24).

Karte 8: Stärken des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar



Quellen: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Für eine auf die Innenstadt ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung müssen auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sein. In Horb sind derzeit zahlreiche Potenziale mit verschiedenen Entwicklungsoptionen vorhanden, die es im Sinne

einer langfristigen Stadtentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen gilt. Auf die Entwicklung einzelner Potenzialflächen wird in Kap. 8.3 und Kap. 8.4 explizit eingegangen.

Schwächen

Die Stadt Horb wird durch zahlreiche Hauptverkehrsstraßen (u.a. Bundesstraße 14 und 32) "zerschnitten". Neben der starken Verkehrsbelastung aus Lärm, Abgasen und Verkehrsstau stellen die Bundesstraßen auch ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für Fußgänger dar.

Die größten Verkehrsbelastungen treten innerhalb der Altstadt, insbesondere auf den Christophorusbrücken, in der Neckarstraße, der Gutermannstraße sowie der Stuttgarter Straße auf. Das Gefälle und die serpentinenartige Straßenführung in diesem Bereich steigern die Störungswirkung zudem durch die verstärkten Motorengeräusche und Abgase.

In der Folge der Verkehrsbelastung und den baulichen Ausmaßen der Straßenräume entfalten diese Hauptverkehrsstraßen Barrierewirkungen, die zu dem "Zerschneiden" der Räume und zu funktionalen Brüchen führen. In dem östlichen Teilabschnitt der Neckarstraße befand sich zum Erhebungszeitraum (Mai/ Juni 2009) an der südlichen Straßenseite eine Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen (vgl. Karte 9).[42] Eine Kausalität zur beschriebenen Verkehrsbelastung ist nicht erwiesen, jedoch wahrscheinlich.

[42] Erfreulicherweise wird mittlerweile eines der leerstehenden Ladenlokale wieder von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt.

Foto 13: Neckarstraße (B 14)

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 14: Leerstand (hier: Beispiel aus einer anderen Stadt)

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Als Defizit kann jedoch auch die Ausführung der Verkehrsberuhigung in der westlichen Neckarstraße gesehen werden. Als Einbahnstraße ist diese für die Erreichbarkeit der Schillerstraße für den motorisierten Verkehr geöffnet. Auf Grund der Gestaltung des Straßenraums wirkt die Neckarstraße jedoch wie eine Fußgängerzone, was zu Missverständnissen zwischen den Verkehrsteilnehmern führen kann. In der Befragung wurde dieser Aspekt von den Passanten ebenfalls als Defizit benannt (vgl. 4.2.9.1, insb. Abb. 24).

Foto 15: Dammstraße (B 14)

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 16: Chistophorusbrücken (B 14)

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die summierte Wirkung aus der infrastrukturellen Zäsur der Dammstraße (B 14) und der natürlichen Barriere des Neckars führt u.a. dazu, dass sich das Bahnhofsareal als "Insel-Lage" gegenüber der nördlich des Neckars gelegenen Altstadt präsentiert (vgl. Karte 9). Durch Ampelanlagen und Brücken über den Fluss bestehen zwar Verbindungen zur Altstadt, diese sind jedoch im städtebaulichen Sinn nicht ausreichend lesbar.

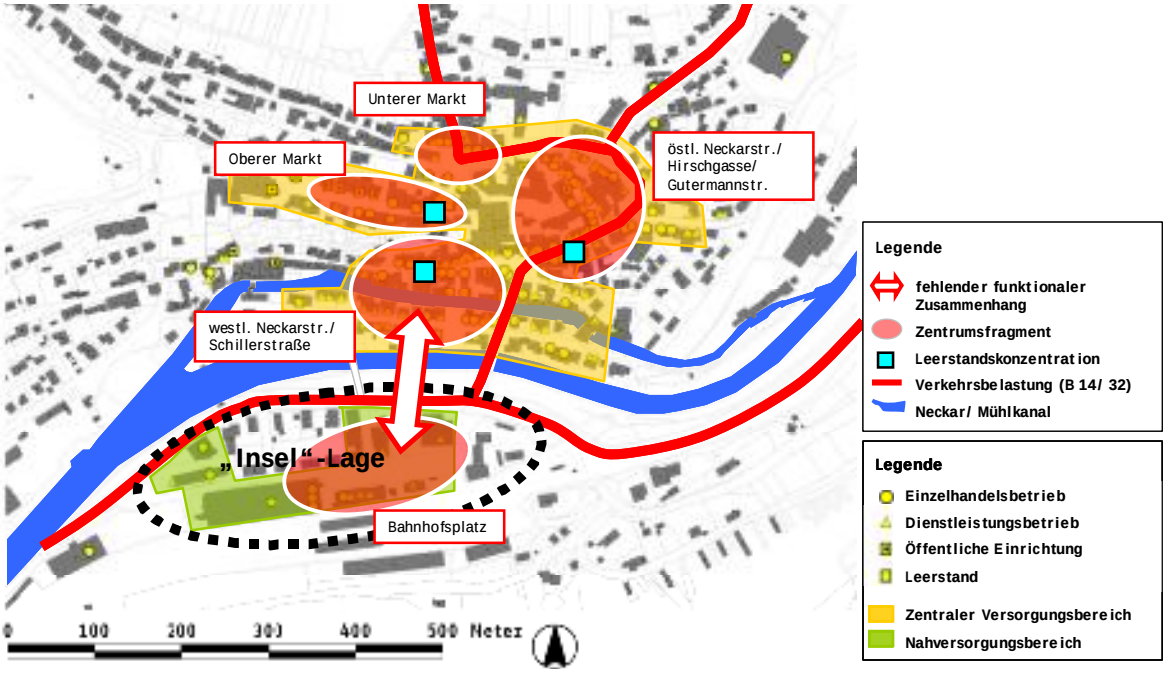
Foto 17: Flößersteg

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 18: Mangelnde Anbindung, Lindenstraße

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Karte 9: Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Neben der mangelnden Anbindung, zeigt das Bahnhofsquartier in seiner internen Struktur jedoch ebenso deutliche städtebauliche wie funktionale Mängel auf. Dem Bereich fehlt es insbesondere an Raumsequenzen und Gestaltungsqualitäten öffentlicher und privater Räume, wie sie etwa in der Innenstadt zu finden sind. Abträglich wirkt vor allem die straßenseitig geschlossene Erdgeschosszone des Gebäudes des SB-Warenhauses. Dieser funktionale Bruch erzeugt eine Trennung zwischen den Nutzungen am Bahnhofsplatz und den westlich gelegenen Einzelhandelsansiedlungen (Lebensmitteldiscounter, Drogerie-Markt, Fast-Food-Restaurant etc.).

Foto 19: SB-Warenhaus am Bahnhofsplatz

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 20: Geschlossene Erdgeschosszone

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die altstadtprägende Topographie von Horb am Neckar stellt im Sinne einer im Zusammenhang erlebbaren (Einzelhandels-)Innenstadt grundsätzlich eine Schwäche dar. Sie wirkt einer funktionalen und städtebaulichen Vernetzung entgeben, so dass sich durch die topographischen, städtebaulichen, infrastrukturellen und funktionalen Barrieren und Brüche verschiedene Zentrumsfragmente herausbilden (vgl. Karte 9). Der Innenstadt von Horb fehlt es so insgesamt an einer klaren und eindeutigen Zentrumszuweisung.

Diese Fragmente sind zum Teil jedoch nicht ausreichend miteinander funktional verknüpft, um ein polyzentrales Stadtgefüge ausbilden zu können. Dies führt zu einer ungenügenden funktionalen Lesbarkeit der Gesamtstadt und ruft nicht nur bei Besuchern die Frage nach dem Zentrum auf.

Der Marktplatz, der in anderen Städten in der Regel traditionell das funktionale Zentrum bildet, ist städtebaulich wie funktional nicht optimal mit dem übrigen Innenstadtbereich vernetzt. Zeitweise wirkt der lediglich als Parkplatz genutzte, im Grunde reizvolle Platzbereich unbelebt und verliert damit an Attraktivität. Die angrenzenden gastronomischen Betriebe betreiben kaum Außengastronomie Zum Platzbereich; zudem befinden sich nur wenige Einzelhandelsbetriebe am Marktplatz. Der Zugang zum Markt über die Marktstraße ist zudem u.a. durch Leerstände funktional sowie durch die Gestaltung des Straßenraums auch städtebaulich nicht lesbar.

Foto 21: Marktplatz

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 22: Neckarstraße (fehlender Besatz)

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Das funktionale Zentrum befindet sich somit eher in der unteren Altstadt, aber auch hier schränken Defizite die Ausprägung eines eindeutigen Geschäftszentrums ein. In der westlichen Neckarstraße geht das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ab dem Abzweig der Wilhelmstraße im westlichen Verlauf deutlich zurück. In diesem Bereich befindet sich eine Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen; auf Höhe des Bärenstegs reißt der funktionale Besatz in der Neckarstraße komplett ab.

Die Schillerstraße als Parallelstraße zur Neckarstraße ist eher dienstleistungsgeprägt und trägt lediglich ergänzend zur Zentrumsfunktion bei. In der Schillerstraße fehlt zudem ein Frequenzbringer, der auch den Standort des Wochenmarktes auf den Flößerwasen am westlichen Ende der Schillerstraße belebt und attraktiviert. Der derzeitige Standort des Wochenmarktes ist daher nicht optimal, was sich offensichtlich auch negativ auf den Wochenmarkt selbst auswirkt[43]. Neben der temporären Marktnutzung wird der Platzbereich hauptsächlich als Parkplatz genutzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Innenstadt von Horb am Neckar erhebliche funktionale Defizite aufweist. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird u.a. durch Leerstände, Wohnnutzungen, Verkehrsachsen und den Neckar unterbrochen, so dass die Innenstadt nicht als zusammenhängendes städtebauliches- und funktionales Zentrum erlebbar ist. Gleichzeitig fehlen im Innenstadtbereich moderne große Einzelhandelsbetriebe mit Magnetfunktion sowie konkurrierende

[43] Attraktive Wochenmärkte können wichtige Frequenzbringer für Innenstädte sein und neben ihrer Nahversorgungsfunktion auch zu einer lebendigen Atmosphäre beitragen. Der Wochenmarkt in Horb am Neckar kann diese Wirkungen offensichtlich nicht entfalten.

Einzelhandelsbetriebe in bestimmten Sortimentsbereichen (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport), die für eine Einkaufsinnenstadt von wesentlicher Bedeutung sind.

Auch die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums weist in Horb Schwächen auf. Diese Schwächen werden zum einen durch eine ungenügende Lesbarkeit hervorgerufen, die beispielweise durch eine übermäßige aber auch fehlende Beschilderung entsteht. So konterkariert zum Beispiel der "Schilderwald" an der Eingangssituation der Hirschgasse das einheitliche Hinweis- und Beschilderungssystem. Diese Defizite wirken sich jedoch nicht nur negativ auf die Gesamtgestaltung des öffentlichen Raums aus, sondern setzen gegebenenfalls auch die falschen Signale bezogen auf die Nutzung des öffentlichen Raums durch Private. Eine beziehungs- oder funktionslose Stadtmöblierung, wie sie zum Beispiel am "unteren Markt" besteht, (Fahrradständer ohne erkennbaren Nutzeneffekt/ Telefonzelle im Weg) wirkt sich ebenso störend auf den Straßenraum aus.

Foto 23: "Schilderwald"

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 24: Beziehungslose Stadtmöblierung

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Als negativ sind in der Regel auch Aufsteller und Außenstände auf dem Bürgersteig zu bewerten, insbesondere wenn sie den Gehweg verengen. Dies trifft insbesondere auf die östliche Neckastraße mit schmalen Bürgersteigen zu. Übermäßige Werbung wirkt erfahrungsgemäß eher störend, als verkaufsfördernd.[44] Auch in dem verkehrsberuhigten Teil der Neckarstraße sowie in der Hirschgasse sind Gestal-

[44] Geschäftsstraßenraumgestaltung: Erhöhung der Funktionalität, Attraktivität und Effizienz durch Reduktion. DSSW-Projekt 2008, Pilotstudie Fußgängerzone Korbach.

tungsdefizite in der Werbung, Warenpräsentation und Außenbestuhlung/ Außengastronomie zu beobachten.

Foto 25: Außenbestuhlung (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt)

Quelle: eigenes Foto

Foto 26: Warenpräsentation (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt)

Quelle: eigenes Foto

Obwohl zunächst grundsätzlich als Stärke wahrgenommen, ist der Neckar-Mühlkanal eher ein ungenutztes Potenzial. Der (Fluss)Raum stellt sich auf Grund rückwärtiger Hausfassaden eher abträglich dar, zudem ist der Raum - nur von den Brücken aus einsichtig - lediglich eingeschränkt erfahrbar.

Foto 27: Rückwärtige (Fluss)Räume

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 28: Untergenutztes Potenzial

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die Qualität des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Horb am Neckar zeichnet sich durch die funktionale Mischung von inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten aus. Zudem besitzen das altstädtische Gefüge, der Neckar-Mühlkanal sowie die hohe Gestaltungsintensität ein hohes (wenn auch untergenutztes) touristisches Potenzial.

Negativ ist hingegen zu bewerten, dass die starke Verkehrsbelastung der Hauptstraßen auch städtebaulich-funktionale Auswirkungen hat. Zum einen was die mangelnde Anbindung des Bahnhofareals betrifft, zum anderen was die starke Fragmentierung der Innenstadt in verschiedene Bereiche anbelangt. Eine eindeutige Zuordnung eines funktionalen Zentrums, das auch städtebaulichen Kriterien genügt, ist nur sehr ein geschränkt möglich. Hinzu kommen städtebauliche Defizite im Bereich der Lesbarkeit und Gestaltung des öffentlichen Raums.

4.3 Weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich befinden sich weitere größere Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Horb am Neckar (vgl. Karte 10).

Die größte Einzelhandelskonzentration bezogen auf die Verkaufsfläche findet sich nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches im **Gewerbegebiet auf dem Hohenberg** in städtebaulich nicht integrierter Lage, da sie in keinem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung der Kernstadt steht und in sich als ein abgeschlossener Bereich definiert werden kann.

Die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind, was die Gestaltung des Umfeldes (z.B. vorgelagerter Parkplatz) und die Lage betrifft, (fast) ausschließlich auf eine autoorientierte Kundschaft ausgerichtet. Mit rd. 21.200 qm Verkaufsfläche ist das Gewerbegebiet mit Abstand die größte Einzelhandelskonzentration der Stadt und weist über die Hälfte (rd. 55%) der Gesamtverkaufsfläche von Horb am Neckar auf.

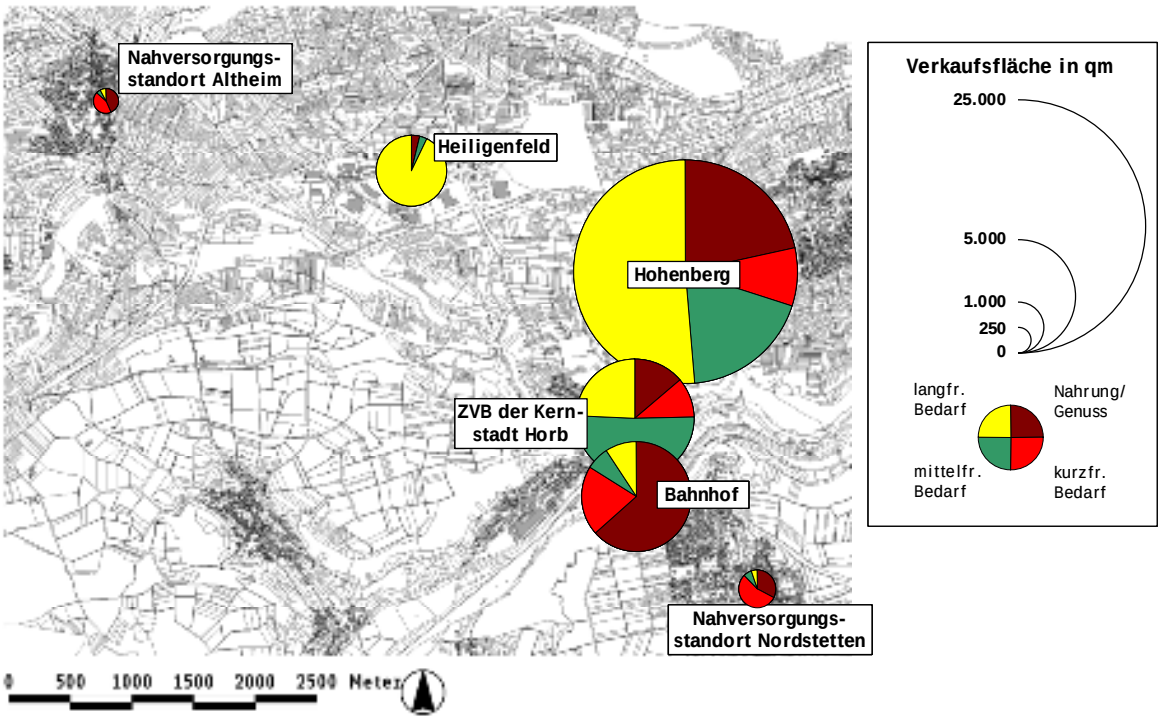
Die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs (v.a. bau- und gartencenterspezifische Sortimente auf Grund eines Baumarktes) bilden den größten Anteil der Verkaufsfläche (rd. 52%). Nicht funktionsadäquat für einen nicht integrierten Standort

ist jedoch der hohe Verkaufsflächenanteil an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an üblicherweise zentrenrelevanten Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Zurückzuführen sind diese Flächen

- im Wesentlichen auf ein SB-Warenhaus, einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, zwei Lebensmittelhandwerker (Bäckerei und Metzgerei) sowie,
- auf zwei sog. Fachmärkte mit den jeweiligen (üblicherweise) zentrenrelevanten Hauptsortimenten Tiernahrung und Bettwaren, sowie zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimenten insbesondere des o.g. Baumarktes und eines Gartenfachmarktes.

Karte 10: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Horb am Neckar



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009, Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Die beiden Innenstadtstandorte - **der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt und das Bahnhofsareal** - haben zusammen eine Verkaufsfläche von rd. 11.050 qm (lediglich 29% der Gesamtverkaufsfläche von Horb am Neckar) und sind damit deutlich kleiner als der Standort Hohenberg. Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar weist zudem mit rd. 5.875 qm nur geringfügig mehr Verkaufsfläche auf, als ein SB-Warenhaus im Gewerbegebiet auf dem Hohenberg, mit einer vergleichbaren Sortimentsstruktur.

Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt (rd. 5.875 qm Verkaufsfläche) wird im Wesentlichen durch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 51% der Verkaufsfläche) geprägt. Güter des kurzfristigen/ nahversorgungsrelevanten sowie des langfristigen Bedarfsbereichs werden auf je ein Viertel der Verkaufsfläche angeboten.

Das Bahnhofsareal (rd. 5.150 qm) ist als funktionaler Ergänzungsstandort mit rd. 84% der Verkaufsfläche für kurzfristige Sortimente und rd. 64% der Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, eher nahversorgungsorientiert. Standortprägende Betriebe sind ein SB-Warenhaus, ein Drogerie-Fachmarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter.

Ein eher kleinerer Einzelhandelsstandort in der Kernstadt befindet sich im **Gewerbe- und Industriegebiet Heiligenfeld** mit rd. 2.075 qm. Hier dominiert im Vergleich zu den anderen Zentren der langfristige Bedarfsbereich (rd. 92% der Verkaufsfläche) mit einem Angebot an eher nicht zentrenrelevanten Sortimenten (garten- und baumarktmarktspezifische Sortimente). Der Anteil an Gütern im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich wird durch zwei Betriebe mit (üblicherweise) zentrenrelevanten Sortimenten (Berufsbekleidung und Lebensmittelhandwerk) gebildet.

In den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt befinden sich lediglich in Altheim und in Nordstetten zwei Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion. Diese Nahversorgungsbereiche entsprechen in ihrer Angebotsstruktur einer funktionsadäquaten Verteilung indem hier hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente Angeboten werden (in beiden Bereichen rd. 87%). In Nordstetten (rd. 570 qm Gesamtverkaufsfläche) entfallen davon rd. 33% auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, in Altheim (rd. 265 qm Gesamtverkaufsfläche) rd. 43% der Verkaufsfläche.

Zwischen den Einzelhandelskonzentrationen der Kernstadt von Horb am Neckar (Hohenberg, zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt und Bahnhofareal) besteht derzeit kein funktionales Gleichgewicht.

5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttypen aufgezeigt. Unterschieden werden in diesem Kontext der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar, sonstige integrierte bzw. nicht integrierte Standorte[45].

Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp

Die Abb. 25 verdeutlicht, dass obwohl rd. 45% der Einzelhandelsbetriebe in Horb am Neckar im zentralen Versorgungsbereich liegen, diese nur einen Verkaufsflächenanteil von rd. 15% haben. Lediglich 23% des Umsatzes des gesamten Einzelhandels in Horb am Neckar wird im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt generiert. Die relativ wenigen Betriebe (22%) in den nicht integrierten Lagen haben dagegen den größten Anteil an der Verkaufsfläche (rd. 65%) und mit rd. 51% den höchsten Anteil am Gesamtumsatz.

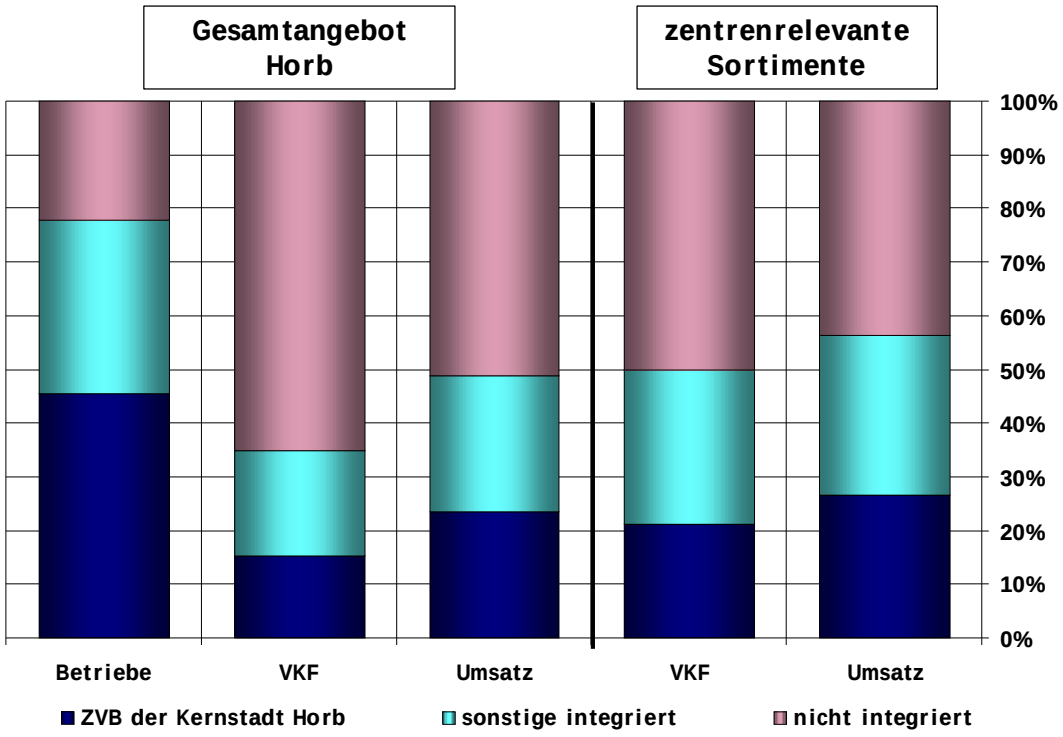
Lediglich rd. 21% der Verkaufsfläche üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt angesiedelt, hingegen wurde an nicht integrierten Standorten die Hälfte (rd. 50%) der Verkaufsfläche für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente - nicht funktionsadäquat - ausgewiesen. Der Verkaufsflächenanteil für diese Sortimentsgruppe an den sonstigen integrierten Standorten beträgt rd. 29%.

Auch bezogen auf die Umsatzsatzanteile kann der zentrale Versorgungsbereich lediglich rd. 27% des Umsatzes der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente generieren, während auch hier rd. 44% dieses Umsatzes auf die nicht integrierten Standorten entfallen.

[45] Bei sonstigen integrierten Lagen handelt es sich um funktional und städtebaulich integrierte Betriebe im Zusammenhang mit Wohnbebauung, deren Standort nicht in einem als zentralen Versorgungsbereich abgrenzbaren Bereich liegt (z. B. Bahnhofsareal, Edeka in der Mühlener Straße, sämtlicher Einzelhandel in den Stadtteilen etc.). Bei nicht integrierten Standorten fehlt ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung. Beispiele hierfür sind insbesondere die Einzelhandelskonzentration auf dem Hohenberg und das Gewerbegebiet Heiligenfeld.

Isoliert betrachtet fällt zudem auf, dass rd. 71% des Gesamtumsatzes an den nicht integrierten Standorten durch die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente erzielt wird.

Abb. 25: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage



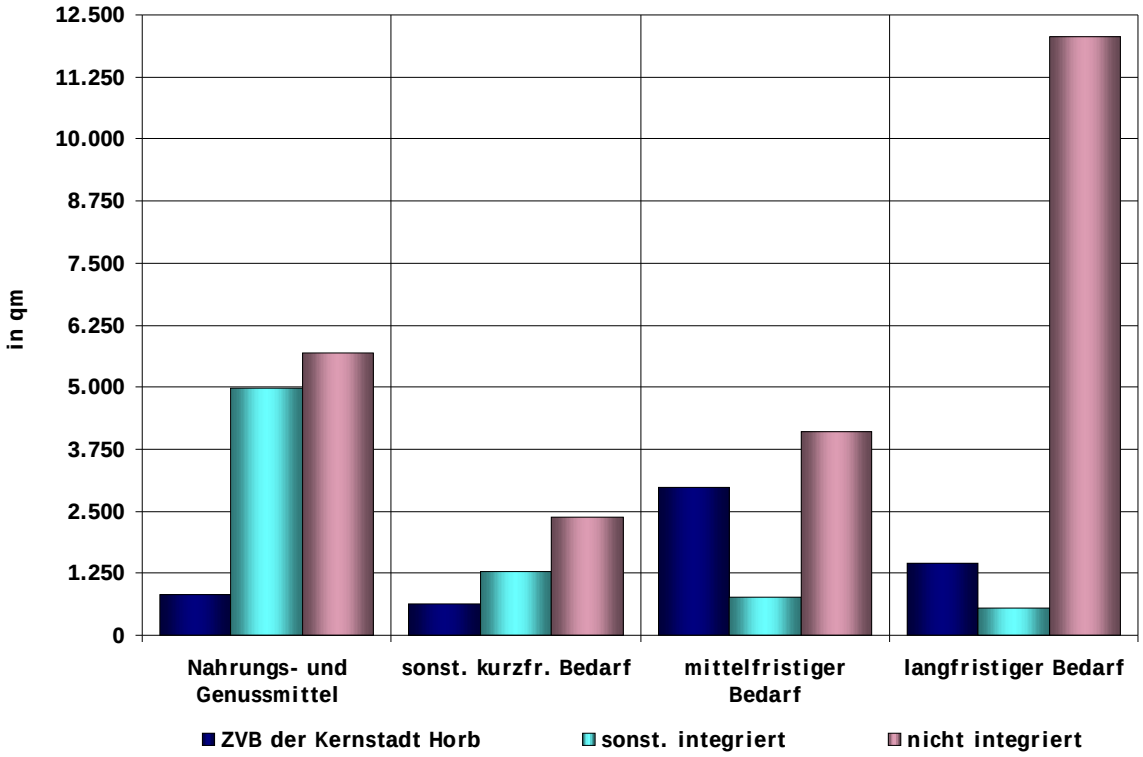
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Der Hauptanteil der Verkaufsflächen von Horb am Neckar wurde an nicht integrierten Standorten ausgewiesen. Lediglich ein sehr geringer Anteil der Verkaufsflächen (auch im Vergleich zu anderen Städten) befinden sich im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Horb. Besonders gravierend ist jedoch, dass dieses Verhältnis auch bezogen auf die (üblicherweise) zentrenrelevanten Sortimente besteht - rd. die Hälfte der Verkaufsfläche dieser Sortimente wurde an nicht integrierten Standorten ausgewiesen.

Sortimentsbezogene räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in Horb am Neckar

Für eine differenziertere Analyse der Verteilung des Einzelhandelsangebotes wird die in der Abb. 26 dargestellte Einzelhandelsstruktur in Horb am Neckar (vgl. auch Tab. A - 13 im Anhang) herangezogen.

Abb. 26: Einzelhandelsstruktur in Horb am Neckar nach Lage



Quelle: Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009, eigene räumliche Zuordnung

Nahrungs- und Genussmittel werden demnach in Horb am Neckar in großem Umfang (zu rd. 49% der Verkaufsfläche dieses Sortiments) an nicht integrierten Standorten angeboten. Da gerade Nahrungs- und Genussmittel eine besondere Nahversorgungsrelevanz besitzen, ist ein wohnungsnahes Angebot - vor allem für eingeschränkt mobile Bevölkerungsteile - von hoher Bedeutung (vgl. hierzu auch Kap. 5.2).

Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich, dessen Sortimente ebenfalls Nahversorgungsrelevanz besitzen, befinden sich über die Hälfte (rd. 55%) der Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten. Der bestehende Anteil im zentralen Versorgungsbereich fällt mit rd. 15% sehr gering aus.

Auch der Verkaufsflächenanteil im mittelfristigen Bedarfsbereichs ist an nicht integrierten Standorten am höchsten: Wieder über die Hälfte (rd. 52%) der entsprechenden Verkaufsflächen sind - nicht funktionsadäquat - dort angesiedelt. Rd. 38% der Verkaufsfläche des mittelfristigen Bedarfsbereichs befindet sich im zentralen Versorgungsbereich.

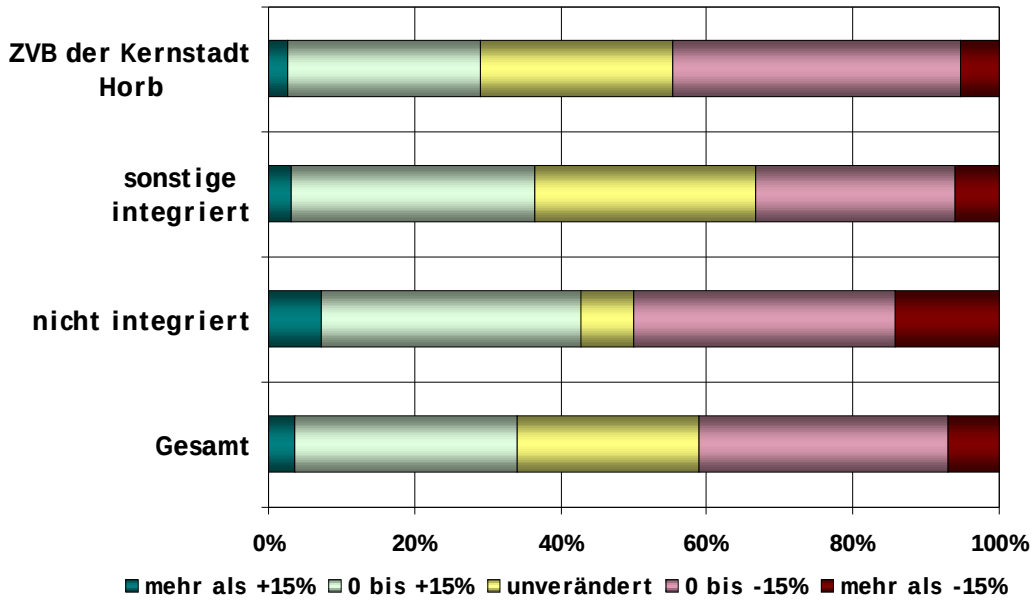
Die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches sind überwiegend funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Insgesamt betrachtet sind die enormen Verkaufsflächen(anteile) der nicht integrierten Standorte sowohl im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch in den zentrenrelevanten Sortimenten des kurz- mittel- und auch des langfristigen Bedarfsbereichs als Fehlallokationen zu werten.

Umsatzentwicklung nach Standorttyp

Bei der Auswertung der Frage nach der Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren (vgl. Abb. 27) ergab sich, dass rd. 29% der Händler im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Umsatzgewinne verzeichnen konnten, rd. 26% der Händler keine Umsatzveränderungen feststellen konnten und sich für rd. 44% der dortigen Händler Umsatzverluste ergaben. Im Saldo ergeben sich für die Händler im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt damit Umsatzrückgänge.

Abb. 27: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Lage



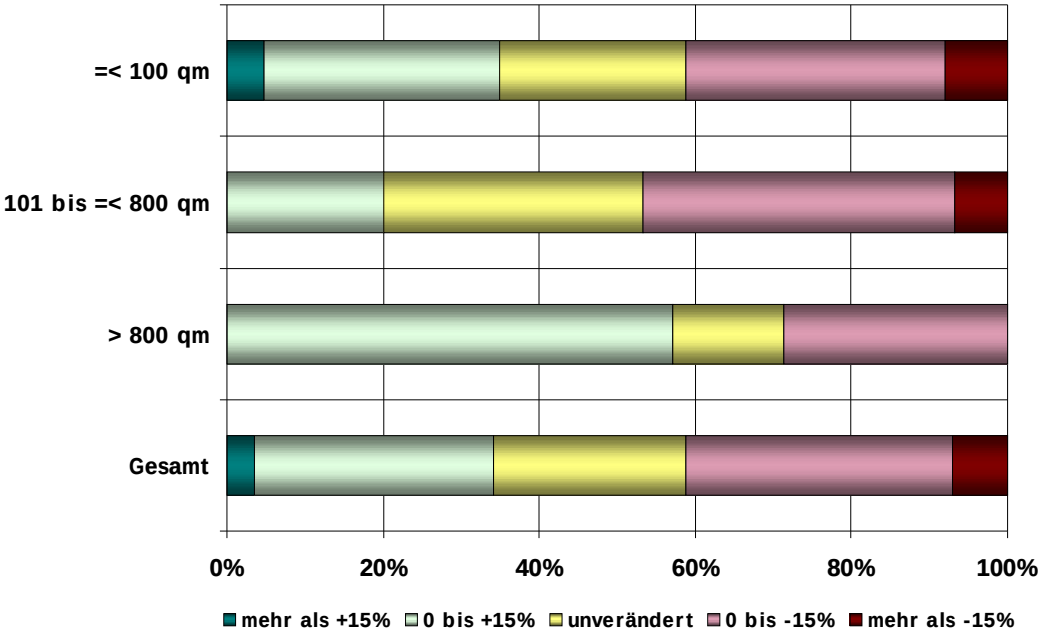
Quelle: Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009, eigene räumliche Zuordnung

Für die anderen Standortlagen ergibt die Saldobetrachtung ein eher ausgeglichenes Bild, allerdings fällt auf, dass in den nicht integrierten Lagen nur wenige Händler keine Umsatzveränderungen feststellen konnten. Die meisten Händler konnten entweder Umsatzzuwächse oder -verluste verzeichnen, was auf eine höhere Dynamik an den nicht integrierten Standorten schließen lässt.

Die meisten Umsatzveränderungen liegen im Bereich um bis zu 15% (Zuwachs oder Verlust). Veränderungen über 15% sind lediglich in den nicht integrierten Lagen prozentual stärker ausgeprägt.

Die Abb. 28 bildet zudem in Verbindung mit der Abb. 27 den Trend im Einzelhandel zu größeren Verkaufsflächeneinheiten ab, da vor allem die großflächigen Betriebe (> 800 qm) im Saldo Umsatzzuwächse verzeichnen können. Da sich diese Tendenz bei den Betrieben bis zur Schwelle der Großflächigkeit (< 800 qm) im Grunde umkehrt, kann in Verbindung mit der festgestellten höheren Dynamik der nicht integrierten Standorte, diese Entwicklung auch als Verdrängungseffekt von Betrieben unterhalb der Großflächigkeit durch größere Betriebseinheiten gedeutet werden.

Abb. 28: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Größenklassen



Quelle: Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Anhand der standortdifferenzierten Betrachtung ergibt sich, dass in Horb am Neckar der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente nicht funktionsadäquat an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt ist. Sowohl der Verkaufsflächenanteil als auch der Umsatzanteil, der an städtebaulich nicht integrierten Standorten mit zentrenrelevanten Sortimenten generiert wird, übersteigt deutlich die entsprechenden Anteilswerte des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar. Die Händler der Innenstadt stehen somit in erster Linie nicht nur in Konkurrenz zu anderen Einkaufsstädten bzw. -stätten im engeren und weiteren Umfeld, sondern auch zu städtebaulich nicht integrierten Standorten innerhalb der Stadt selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Standortes auf dem Hohenberg.

5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Wie bereits in Kap. 3.3 geschildert wurde, ist Horb am Neckar rein rechnerisch mit einer Bindungsquote von rd. 115 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gut versorgt. Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung der Nahversorgungssituation jedoch auch die Frage nach der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimente von Bedeutung.[46] Dabei ist laut Landesentwicklungsplan **"auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs [..] hinzuwirken."**[47]

Im Folgenden wird daher ermittelt, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Horb am Neckar in der Lage wäre, Angebote im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel auch zu Fuß zu erreichen. Bereits festgestellt wurde, dass ein Großteil des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung angesiedelt ist und somit eine fußläufige Nahversorgung im eigentlichen Sinne erschwert (vgl. Kap. 5.1, insb. Abb. 26).

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

[47] Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 Plansatz, 2.4.3.3.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 12 die in Horb am Neckar ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.
Insgesamt können sechs Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 100 qm identifiziert werden. Um diese wurde jeweils ein Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall ist zu prüfen, ob natürliche/topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit beeinträchtigen.

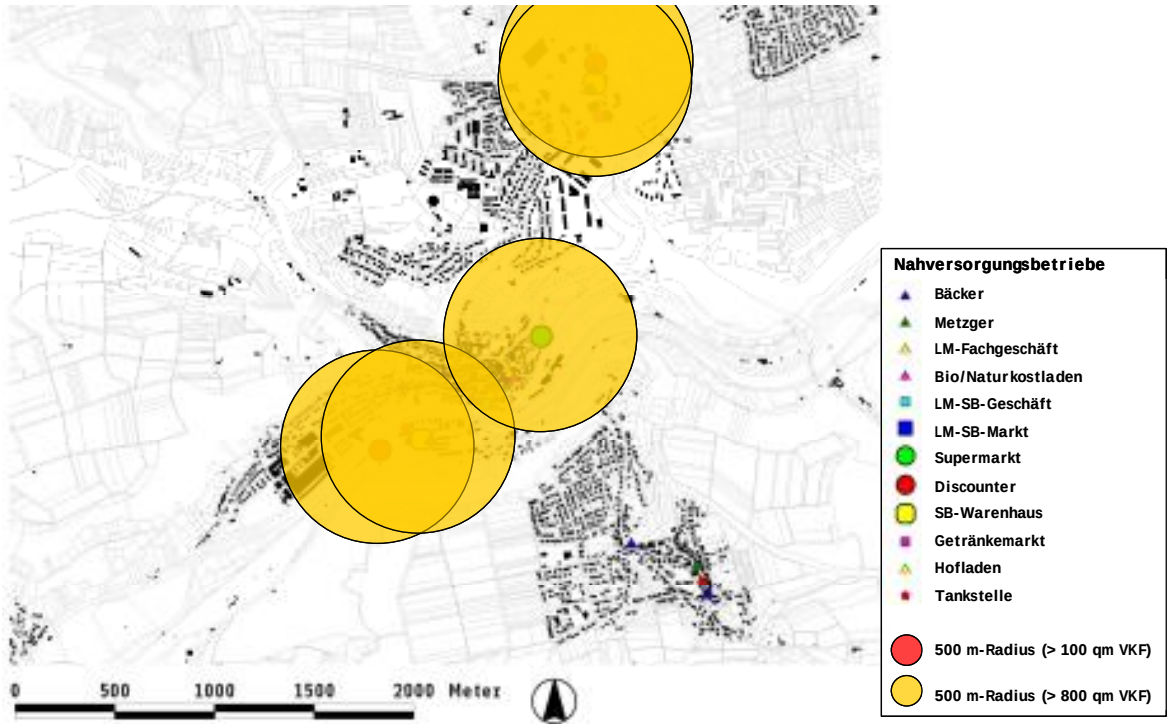
Rd. 78 % der Einwohner von Horb am Neckar wohnen außerhalb der Kernstadt. Die Stadtstruktur ist damit geprägt von einem vergleichsweise geringen Bevölkerungsanteil der Kernstadt (rd. 5.600 Einwohner) zu den übrigen Stadtteilen. Diese stadtstrukturelle Besonderheit ist insbesondere für die Bewertung der Nahversorgungssituation in Horb am Neckar zu beachten.

Die Nahversorgungsfunktionen in der **Kernstadt** von Horb am Neckar werden hauptsächlich durch großflächige Betriebe erbracht. Im Einzelnen sind dies:

- ein SB-Warenhaus in sonstiger integrierter Lage am Bahnhofsplatz,
- ein Lebensmittel-Discounter in nicht integrierter Lage und
- ein Supermarkt in sonstiger integrierter Lage an der Mühlener Straße.

Im Gewerbegebiet "Auf dem Hohenberg" befinden sich ein SB-Warenhaus in nicht integrierter Lage und ein Lebensmittel-Discounter in nicht integrierter Lage. In Karte 11 wird deutlich, das diese beiden Betriebe so gut wie keine Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen.

Karte 11: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot der Kernstadt



Quelle: eigene Erhebung im Mai/ Juni 2009; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Die randliche Lage zum allgemeinen Siedlungsbereich bedingt, dass nur Teile der bebauten/ beplanten Flächen durch den 500-Meter-Radius erfasst werden. Zudem ist durch die autokundenorientierte Erschließung des Gebiets eine für diese Wohnbevölkerung fußläufige Erreichbarkeit nur sehr eingeschränkt möglich.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation in der Kernstadt von Horb am Neckar ist zum einen auszuführen, dass durch eine städtebaulich nicht integrierte Lage am Rand des allgemeinen Siedlungsgebiets nur wenige Haushalte nahversorgt werden. Zudem entsteht durch die teilweisen engen Nachbarschaften der relevanten Nahversorgungsbetriebe lediglich eine Mehrfachabdeckung. Die Karte 11 verdeutlich, dass insbesondere die nördlichen Wohngebiete der Kernstadt auf dem Hohenberg über keine Nahversorgung im engeren Sinne verfügen.

Auch die unmittelbar an die Kernstadt grenzenden Wohngebiete der Stadtteile Bildechingen und Nordstetten werden ebenfalls von den Nahversorgungsradien nicht erfasst.

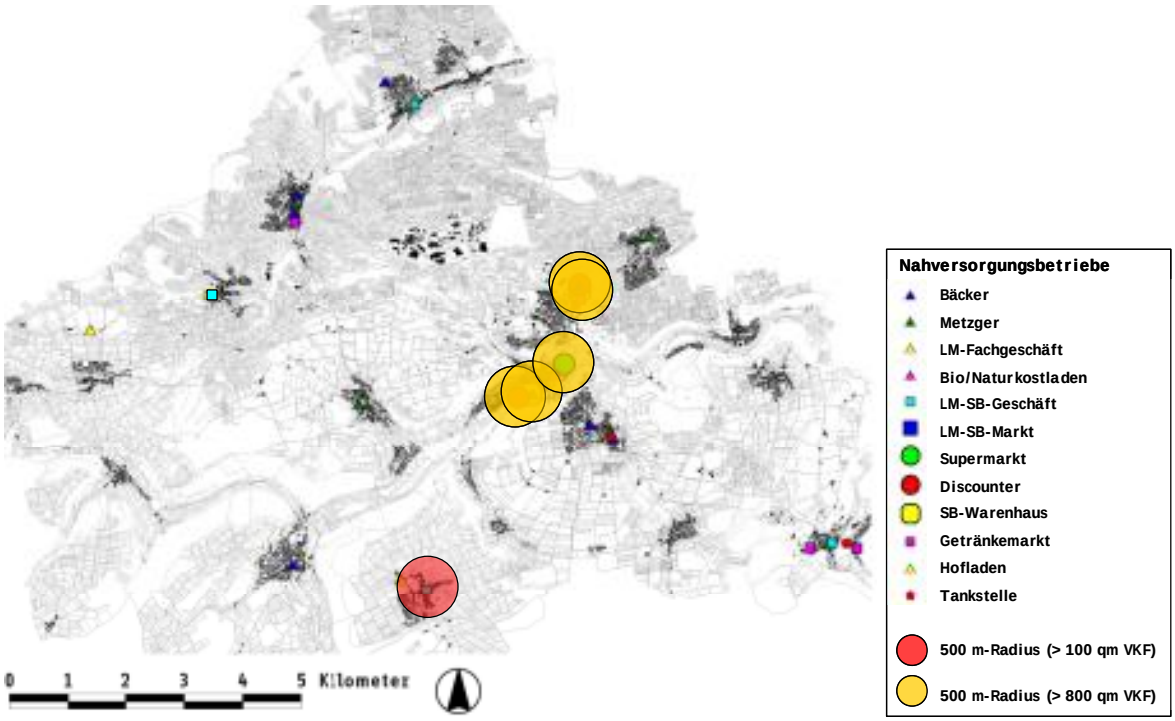
In den übrigen **Stadtteilen** wird das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vor allem von kleineren nahversorgungsrelevanten Betrieben erbracht. Hierzu gehören u.a. Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Bio- und Naturkostläden sowie Getränkemärkte. Auf Grund ihrer überwiegenden integrierten Lage tragen diese Betriebe zur Nahversorgung im engeren Sinne bei.

Der Wochenmarkt, der freitags auf dem Flößerwasen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt stattfindet, übernimmt ebenfalls eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion, wenngleich diese ausbaufähig ist.

In den **weiteren Stadtteilen** von Horb am Neckar besteht lediglich im Stadtteil **Betra** ein Lebensmittel-SB-Geschäft (vgl. Karte 12), welches eine vergleichsweise umfassende Nahversorgung - insbesondere für die eingeschränkt mobile Bevölkerung des Stadtteils gewährleistet.[48] Eine Nahversorgung im engeren Sinne besteht für die übrigen Stadtteile nicht, wie auch aus der Karte 12 ersichtlich wird. Die Versorgung wird hier über kleinere Betriebe nicht vollständig erbracht.

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

Karte 12: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot der Stadt Horb am Neckar



Quelle: eigene Erhebung im Mai/ Juni 2009; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

In den Stadtteilen Nordstetten und Altheim bestehen im Vergleich zu den anderen Stadtteilen die meisten Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Nordstetten hat mit dem Rathaus und dem Museum (Schloss) einen eher dörflich geprägten Charakter. Entlang der Hauptstraße befindet sich ein fragmentierter Besatz an Einzelhandles- und Dienstleistungsbetrieben. Nahversorgungsrelevant sind hier insbesondere drei Lebensmittelhandwerksbetriebe, zwei Bäckereien und eine Metzgerei, zum Teil in Verbindung mit einem eingeschränkten Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimenten, eine Drogerie, ein Blumengeschäft und im eingeschränkten Maße eine Tankstelle. Ein Wochenmarkt, der donnerstags im Bereich des Rathauses stattfindet, stellt eine wichtige Ergänzung für die örtliche Nahversorgung dar.

In **Altheim** orientiert sich der fragmentierte Besatz an Einzelhandles- und Dienstleistungsbetrieben hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße. Betriebe mit Nahversorgungsfunktionen sind hier vor allem zwei Bäckereien sowie eine Metzgerei, ein Lebensmittelfachgeschäft (Mühlenladen) und eine Drogerie. In der Laiberstraße befindet sich zudem ein Getränkemarkt.

In **Betra** befindet sich neben dem beschriebenen Lebensmittel-SB-Geschäft ein Hofladen.

Bildechingen verfügt über eine Metzgerei mit einem ergänzenden Lebensmittelangebot.

Im Stadtteil **Bittelbronn** befindet sich lediglich ein Hofladen an einem nicht integrierten Standort der somit nur sehr eingeschränkt Nahversorgungsfunktionen erfüllt.

Dettingen wird nur zum Teil über eine Bäckerei mit einem ergänzenden Lebensmittelangebot und einem Kiosk nahversorgt.

In **Grünmettstetten** besteht ein eingeschränktes Angebot über ein Lebensmittel-SB-Geschäft.

In **Mühringen** erfolgt die Nahversorgung lediglich über ein Lebensmittelgeschäft sowie einen Getränkemarkt. Weitere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente (Tankstelle und Getränkemarkt) befinden sich an nicht integrierten Standorten und sind daher nur im geringen Maße nahversorgend wirksam.

In **Rexingen** bestehen zwei Lebensmittelhandwerker (Bäckerei und Metzgerei) mit zum Teil ergänzenden Lebensmittelangeboten

In **Talheim** werden nahversorgungsrelevante Sortimente von einem Lebensmittel-SB-Geschäft und einer Bäckerei angeboten.

In den Stadtteilen **Ahldorf**, **Dettensee**, **Dettlingen**, **Dießen**, **Ihlingen**, **Isenburg** und **Mühlen** bestanden zum Zeitpunkt der Erhebung keine Einzelhandelsbetriebe.

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

6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELS-KONZEPTION

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Horb am Neckar auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern[49]. Auch wenn § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind B-Pläne und die entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

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

Nachfolgend wird ein Vorschlag für einen Zielkatalog dargestellt, auf dem die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Horb am Neckar basieren sollte. Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt Horb am Neckar und zum anderen auf den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt. Diese Oberziele wurden dem planungsrechtlichen Kontext zugrunde gelegt (vgl. Kap. 8.5).
Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich von Horb am Neckar gesehen.

6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Regionalplanung Baden-Württemberg zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Stadt Horb am Neckar als Mittelzentrum. "Die Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie den gehobenen, seltener auftretenden spezialisierten Bedarf eines Verflechtungsbereiches mit i.d.R. mehr als 35.000 Einwohnern decken können."[50]

[49] Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.

[50] Vgl. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (2004), S. 10.

Wie in Kap. 3.3.1 aufgezeigt wurde, sind für die meisten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs gesamtstädtisch kein Kaufkraftzufluss per Saldo zu verzeichnen; die Gesamtstadt Horb am Neckar nimmt ihre zentralörtliche Funktion derzeit nicht vollständig wahr. Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt übernimmt für die zentrenrelevanten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs in keinem Fall eine mittelzentrale Versorgungsfunktion (vgl. Kap. 4.2.7).

Hinsichtlich der Bewertung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Horb am Neckar ist weiterhin die räumliche Nähe zum Oberzentrum Stuttgart sowie zu anderen Einkaufsstädten und -stätten wie in Böblingen und Sindelfingen, Nagold und Freudenstadt zu berücksichtigen. Demnach sollte der Schwerpunkt auf der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Horb am Neckar liegen. Bei Entwicklung dieser Versorgungsfunktion, sollte diese, bei zentrenrelevanten Sortimenten, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt zur Stärkung dessen erfolgen. Angesichts des schwach ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches sollte eine Stärkung der Versorgungsfunktionen mit zentrenrelevanten Sortimenten vor allem hier erfolgen.

6.2 Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs

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

Die städtebaulich-funktionale Anbindung des Einzelhandelsstandortes am Bahnhof an den zentralen Versorgungsbereich und die Verbesserung der Anbotsstruktur für Einzelhandel und Dienstleistung ist hierfür das wichtigste Entwicklungsziel. Durch weitere Einzelhandelsangebote sollen weitere Anreize zum Besuch des zentralen Versorgungsbereichs geschaffen werden. Durch attraktive gastronomische Einrich-

tungen kann zudem die Verweildauer verlängert, die Atmosphäre verbessert und somit eine Einkaufsbummelstimmung erzeugt werden.

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

6.3 Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs

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

Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt ist zum einen geprägt durch einen hohen Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte. Diese tragen in hohem Maße zur Identität des zentralen Versorgungsbereichs bei, gleichwohl die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation teilweise nicht modernen Ansprüchen genügen. Weiterhin verleiht die historische, größtenteils gut erhaltene Bausubstanz der Altstadt von Horb am Neckar einen eigenen Charakter und vermittelt eine vergleichsweise hohe Attraktivität. Diese Anziehungskraft gilt es zu erhalten, für die Haupteinkaufslagen (Neckarstraße, Christophorusbrücken, Hirschgasse) zu stärken, für das Bahnhofsareal zu entwickeln und für Teilbereiche wie dem Mühlkanal erstmalig zu nutzen.

6.4 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. Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem

in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem wird dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden sowie die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt.

Die Struktur der Kernstadt von Horb am Neckar erfüllt zwar durch die Altstadtstruktur rein baulich das Ziel der Kompaktheit jedoch funktional betrachtet wird dieses Ziel zur Zeit noch nicht erreicht. Insbesondere durch die fehlende Anbindung des Bahnhofareals an die Altstadt bestehen noch untergenutzte Flächen auf beiden Seiten des Neckars. Das Ziel sollte demnach die städtebaulich-funktionale Vernetzung der beiden Innenstadtfragmente Bahnhof und Altstadt sein, um die Kompaktheit des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt zu stärken.

6.5 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur

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

Insgesamt betrachtet ist Horb am Neckar rein quantitativ mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gut ausgestattet. In dem für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt eine Bindungsquote von mehr als 100% vor (vgl. Kap. 3.3.1); d.h., dass in dieser Beziehung Kaufkraft von außen zufließt.

In der räumlichen Verteilung des Angebotes zeigen sich jedoch Defizite, die hauptsächlich die Stadtteile betreffen (vgl. Kap. 5.2): Diese weisen insgesamt nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot auf, einige Stadtteile haben gar keine Nahversorgungsbetriebe. Auf Grund der teilweise sehr geringen Einwohnerzahlen kaum eine Verbesserung des Angebotes teilweise nur durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vgl. Kap. 8.3.2) erfolgen (z.B. mobile Verkaufswagen/ Lieferservice).

Das Hauptaugenmerk ist auf die (langfristige) Erhaltung der Nahversorgungssituation in der Kernstadt sowie die Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen zu legen. Zu achten ist diesbezüglich insbesondere auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe und die richtige Standortwahl

und standortgerechte Dimensionierung bei möglichen Neuansiedlungen oder Verlagerungen (vgl. Kap. 8.3.2).

6.6 Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt

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

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

6.7 Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

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

Auch wenn durch die wirtschaftliche Entwicklung kurz-/ mittelfristig Gewerbegebietsflächen von den Eigentümern nicht mehr als solche gebraucht werden und daher vorrangig aus Renditegründen in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden, ist zu beachten, dass Gewerbegebietsflächen nicht beliebig vermehrbar sind. Darüber hinaus steigt auch der Anspruch gewerblicher Nachfrager an die Standortbedingungen und an das -umfeld. Dies kann bedeuten, dass quantitativ betrachtet zwar Gewerbeflächen verfügbar sind, diese aber den Anforderungen der Ansiedlungswilligen nicht entsprechen, faktisch also ein Gewerbeflächenmangel vorliegt.

7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES

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

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

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

Grundlegende Berechnungsbasis bei der Verkaufsflächenprognose stellen die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung dar.
Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern[51].

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

Der Verkaufsflächenentwicklungsspielraum wurde aus den vorher ausgewählten ökonomischen Parametern abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räum-

[51] Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Köln, S. 52.

liche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab.

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

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

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.[52].

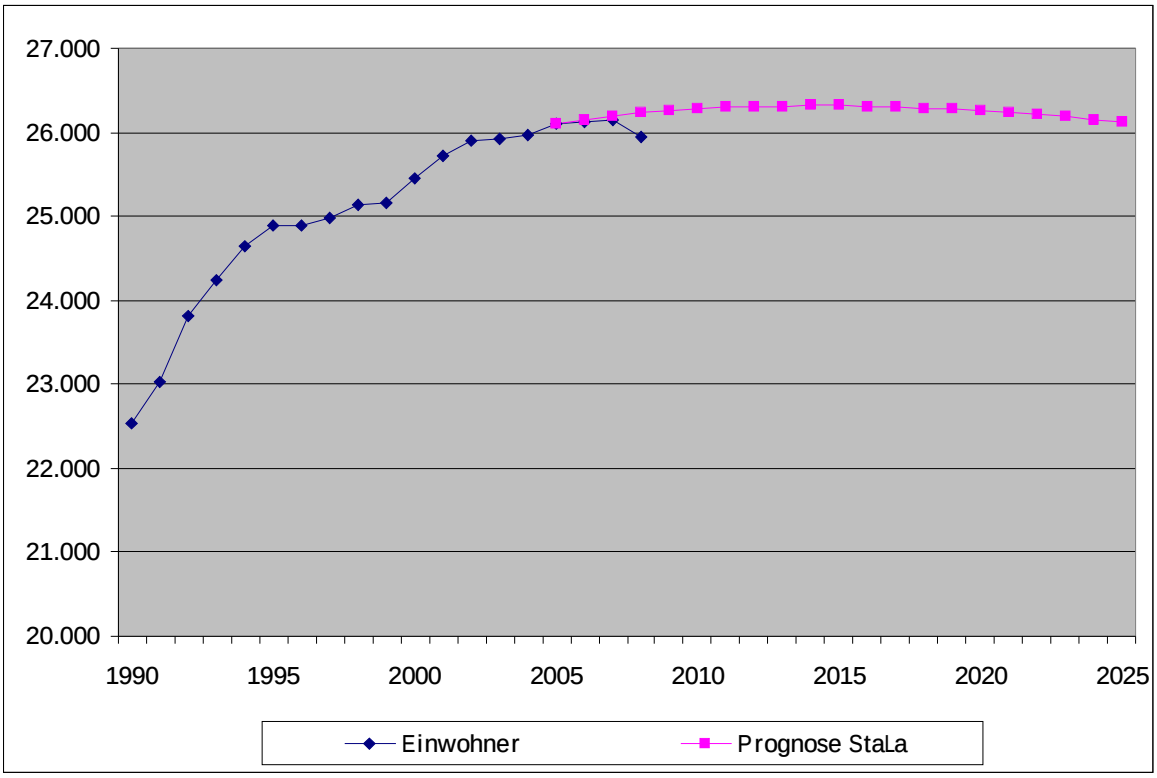
7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die Einwohnerentwicklung seit 1990 von Bedeutung (vgl. Abb. 29). Diese wird bis zum Jahr 2005 durch einen stetigen, degressiven Bevölkerungszuwachs mit nur leichten Schwankungen charakterisiert, der dann in den Jahren 2006/ 2007 stagniert. Im Jahr 2008 wurden erstmals Bevölkerungsrückgänge verzeichnet.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung in Horb am Neckar wurde die in der Abb. 29 dargestellte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mit Wanderungen) herangezogen. Dabei zeigt sich, dass die tatsächliche Einwohnerzahl von Horb am Neckar im Jahr 2008 um rd. 300 Einwohner unter dem prognostizierten Wert lag. Diese Differenz wurde bei den nachfolgenden Prognoseannahmen berücksichtigt.

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

Abb. 29: Einwohnerentwicklung in Horb am Neckar 1990 bis 2009 (tatsächliche Entwicklung) und 2005 bis 2025 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Um die Prognoseunsicherheiten, die mit zunehmender zeitlicher Distanz zunehmen, zu verdeutlichen, wurde für das Jahr 2015 eine Schwankungsbreite von +/- 100 Einwohnern sowie für das Jahr 2020 eine Schwankungsbreite von +/- 225 Einwohnern unterstellt. Darüber hinaus wurden die Prognosewerte auf 25 gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

Für das Jahr 2015 ist in Horb am Neckar von einer Einwohnerzahl zwischen 25.825 und 26.025 Einwohner und bis 2020 mit rd. 25.525 und 25.975 Einwohnern und somit in der unteren Variante von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen.

7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise, die im Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Gutachtens ihre ersten größeren Auswirkungen entfaltete, ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise pro-

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

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

7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

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

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

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

Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2015	25.825	26.025
Einwohner 2020	25.525	25.975
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2011 (p.a.)	-0,5%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2020 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2020 insgesamt	3,5%	10,5%
Kaufkraft/ Einw. (Horb a. N.) 2009	4.866 €	
Kaufkraft / Einw. (Horb a. N.) 2015	4.915 €	5.115 €
Kaufkraft / Einw. (Horb a. N.) 2020	5.039 €	5.375 €
Kaufkraftpotenzial Horb a. N. 2009 in Mio. €	127,2	
Kaufkraftpotenzial Horb a. N. 2015 in Mio. €	126,9	133,1
Änderung gegenüber 2009	-0,2%	4,6%
Kaufkraftpotenzial Horb a. N. 2020 in Mio. €	129	140
Änderung gegenüber 2009	1%	10%

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

Das Kaufkraftpotenzial liegt demzufolge in der Stadt Horb am Neckar im Jahr 2020 zwischen 129 und 140 Mio. € und damit um rd. 1% bis 10% über dem derzeitigen Wert.

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 14 im Anhang).

7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben[53]. Der Zuwachs ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

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

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

Status-quo-Prognose

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

Entwicklungsprognose

Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, wo sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen. Grundsätzlich wird bei der Entwicklungsprognose unterstellt, dass es dem Einzelhandel in Horb deutlich besser gelingt als derzeit, seine mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen.

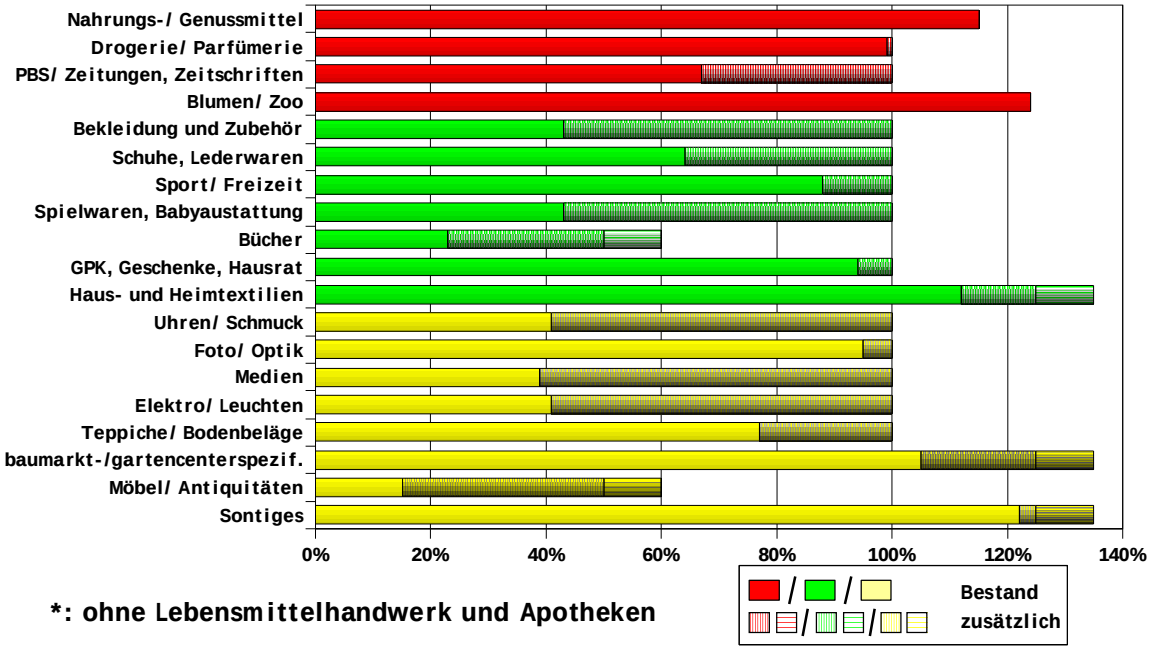
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dem würde eine Bindungsquote von 100% entsprechen. In Horb am Neckar wird derzeit im kurzfristigen Bedarfsbereich bereits eine Bindungsquote von 105% erreicht[54], im für die Nahversorgung besonders relevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt die derzeitige Bindungsquote bei rd. 115%.

[54] Bindungsquoten für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs ohne das Lebensmittelhandwerk und Apotheken

- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Horb am Neckar als Mittelzentrum, der Einwohnergröße, der Wettbewerbssituation sowie der vorherrschenden Angebotssituation sortimentsgruppenscharf Zielbindungsquoten angesetzt.
- Für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Sport/ Freizeit, Spielwaren/ Babyausstattung sowie GPK/ Geschenke/ Haurat wurden Zielbindungsquoten von 100% veranschlagt, womit diesbezüglich bezogen auf die Stadt Horb eine Vollversorgung gegeben wäre.
- Die Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien mit einer derzeitigen Bindungsquote von bereits 112% wird auf 125% bis 135% gesteigert. Dies gilt auch für die baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente. Damit würde die Stadt Horb am Neckar in diesen Sortimentsgruppen auch den ihr zugewiesenen Mittelbereich mitversorgen.
- Demgegenüber wird davon ausgegangen, dass die relativ niedrige Bindungsquote des Sortimentes Bücher von derzeit rd. 23% auf 50% bis 60% gesteigert werden kann. Gleiches gilt für das Sortiment Möbel/ Antiquitäten, das mit derzeit 15% ebenfalls eine Zielbindungsquote von 50% bis 60% erhält.
- Für alle anderen Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs wurden Steigerungen auf eine Zielbindungsquote von ebenfalls 100% veranschlagt.

Abb. 30 zeigt die aktuellen und die für das Jahr 2020 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

Abb. 30: Bindungsquoten in Horb am Neckar nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (gesamt*: 85%-> 105-107%)



***: ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken**

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009; IfH; EHI; BBE Köln (2009); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Wettbewerbsprognose

Die Wettbewerbsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (z.B. wirtschaftliche, politische Ereignisse o.ä.). Insbesondere wird bei der Wettebewerbsprognose angenommen, dass es dem Einzelhandel nur bedingt gelingt, seine mittelzentrale Funktion wahrzunehmen.

Bei den beiden voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden[55]. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

In Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, eine bestimmte Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach

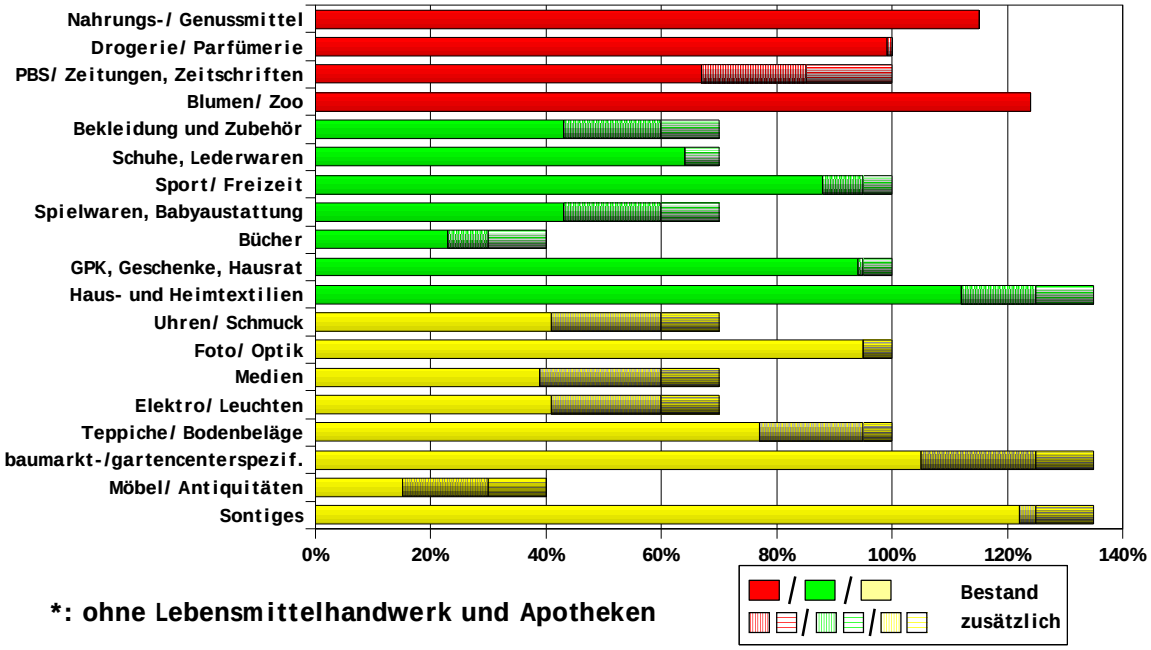
[55] Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

Ermittlung des Flächenspielraumes lauten, wo v.a. der zentrenrelevante Einzelhandel vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2f.). Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit der Stadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich und ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. diese gehalten wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit der Flächenpotenziale vom Handeln in der Stadt.

- Auf Grund der bestehenden Bindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich wurden wie bei der Entwicklungsprognose keine weiteren Steigerungen, mit Ausnahme des Sortiments PBS/ Zeitungen, Zeitschriften, angenommen.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden für die Sortimentsgruppen Sport/ Freizeit, GPK/ Geschenke/ Haurat, Foto/ Optik, sowie Teppich/ Bodenbeläge Zielbindungsquoten von 100% veranschlagt, womit diesbezüglich bezogen auf die Stadt Horb eine Vollversorgung gegeben wäre. Für diese Sortimente bestehen im Vergleich zu den anderen bereits höhere Bindungsquoten.
- Die Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien mit einer derzeitigen Bindungsquote von bereits 112% wird auf 125% bis 135% gesteigert. Dies gilt auch für die baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente. Damit würde wie bei der Entwicklungsprognose in diesen Sortimentsgruppen auch der Mittelbereich von Horb am Neckar mitversorgt.
- Demgegenüber wird davon ausgegangen, dass die relativ niedrige Bindungsquote des Sortimentes Bücher von derzeit rd. 23% auf 30% bis 40% gesteigert werden kann. Gleiches gilt für das Sortiment Möbel/ Antiquitäten, das mit derzeit 15% ebenfalls eine Zielbindungsquote von 30% bis 40% erhält.
- Für alle anderen Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurden Steigerungen auf eine Zielbindungsquote von lediglich 70% veranschlagt.

Abb. 31 zeigt die aktuellen und die für das Jahr 2020 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose.

Abb. 31: Bindungsquoten in Horb am Neckar nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose (gesamt*: 85%-> 92-98%)



***: ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken**

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009; IfH; EHI; BBE Köln (2008); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt

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

Der **Verkaufsflächenspielraum** ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe[56]. Infolge

- des Rückgangs der Einwohnerzahl in der unteren Variante,
- 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 tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

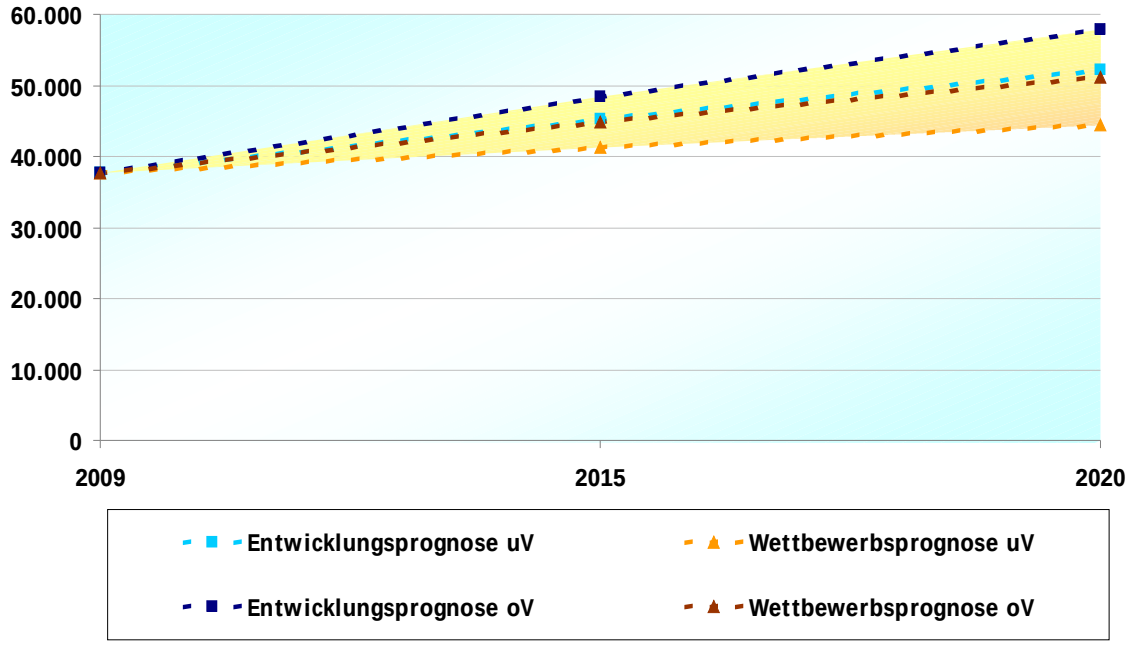
[56] In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im Mai/ Juni 2009, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto) Zuwachs.

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 der Fall - kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden. Insofern ist der sortimentsspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Abb. 32 zeigt die sich aus der Prognose ergebende mögliche Verkaufsflächenentwicklung (Verkaufsflächenpotenzial) in Horb am Neckar in den unterschiedlichen Prognosevarianten.

Abb. 32: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2009 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm)



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

Unter den zuvor dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 für Horb am Neckar ein Verkaufsflächenspielraum von 3.475 qm bis zu rd. 10.600 qm. Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Entwicklungsspielraum auf bis zu rd. 20.075 qm. Diese Ergebnisse entsprächen im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Le-

bensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 37.750 qm einer Steigerung um rd. 18% bis rd. 53% bis zum Jahr 2020.

Werden die rechnerischen Ergebnisse der **Entwicklungsprognose** mit den entsprechenden Flächenpotenzialen der **Status-quo-Prognose** verglichen (vgl. Tab. A - 16 ff. im Anhang), so zeigt sich, dass das Flächenpotenzial im hohen Umfang auf der positiven Kaufkraftentwicklung beruht. Rd. 20% bis 46% (in Abhängigkeit der Prognoseannahmen) des Flächenpotenzials wird auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückgeführt.

Sollte die Entwicklung entsprechend den für die Wettbewerbsprognose getroffenen Annahmen verlaufen, so reduziert sich der Verkaufsflächenzuwachs gegenüber der Entwicklungsprognose auf rd. 6.725 qm bis 13.425 qm bis zum Jahr 2020 (vgl. Tab. A - 17 im Anhang).

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Horb am Neckar derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen werden kann.

Zu Beginn dieses Kapitels wurde angemerkt, dass Flächenabgänge den Brutto-Zuwachs an Verkaufsflächen erhöhen. Nach den Angaben der Händler betreffend Änderungsabsichten ergibt sich eine Verkaufsflächenabnahme von rd. 1.075 qm. (Diesem Rückgang stehen Verkaufsflächenzuwächse von lediglich rd. 215 qm gegenüber.)

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass unabhängig vom Prognoseszenario der wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielraum der nächsten rd. elf Jahre sowohl absolut betrachtet als auch in Relation zum Bestand weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Horb am Neckar eröffnet.

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der

Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

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

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

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz

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

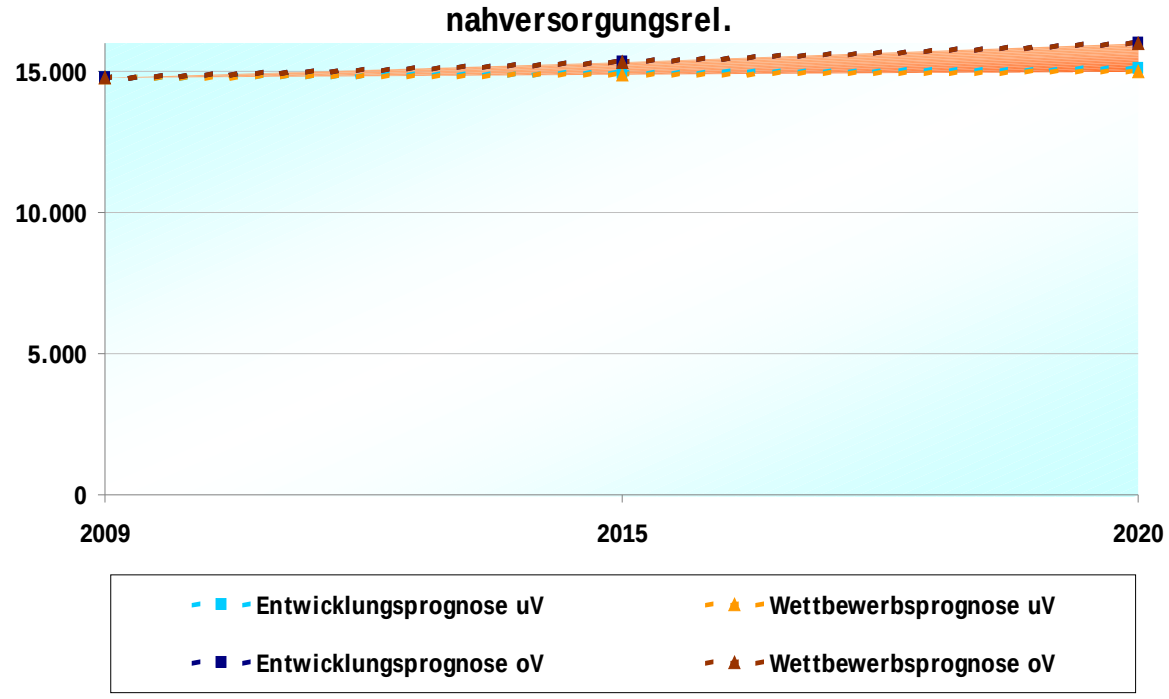
Bei der räumlichen Verteilung des für die Stadt Horb am Neckar insgesamt ermittelten Flächenpotenzials ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Erhaltung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten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

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt entsteht ein Verkaufsflächenpotenzial von 100 bis zu rd. 1.200 qm bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 14.775 qm einem Zuwachs um rd. 1 bis 8%. Dieser Zuwachs sollte wohnortnah realisiert werden, so dass eine Verbesserung bzw. zumindest eine Sicherung der Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 6.5 und Kap. 8.3.2) erfolgen kann.

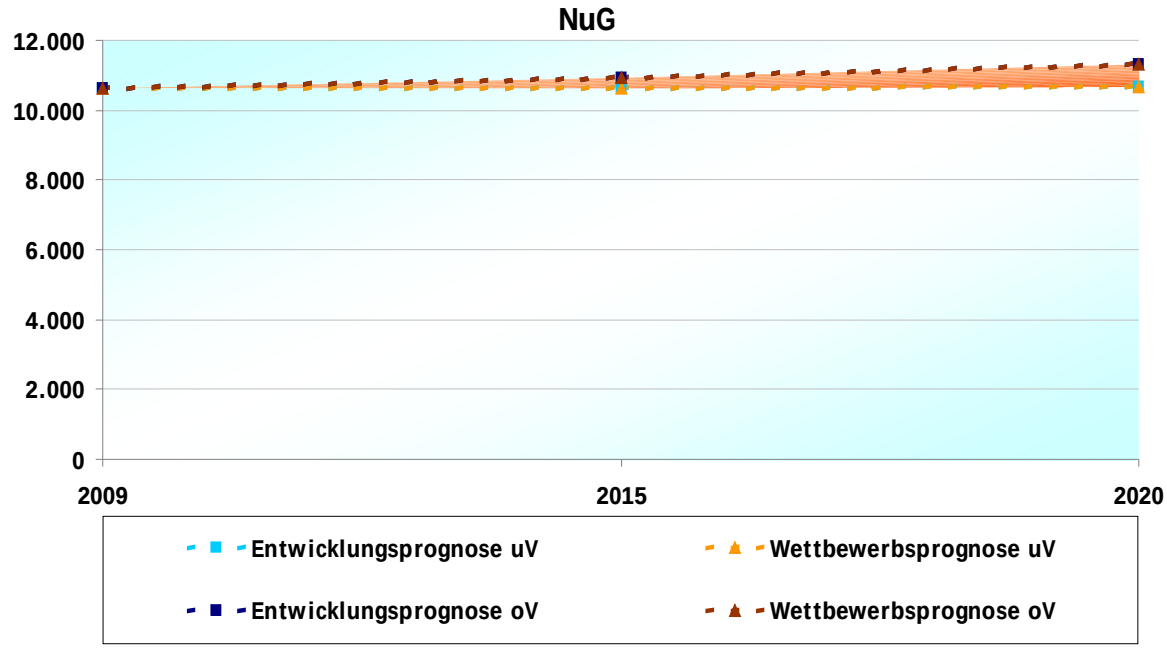
Abb. 33: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



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

Der kleinste Verkaufsflächenspielraum entsteht bei allen Prognosevarianten im Bereich der Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Abb. 34). Der Verkaufsflächenspielraum bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt lediglich max. rd. 650 qm für die nächsten elf Jahre (max. rd. 60 qm p.a.).

Abb. 34: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - Nahrungs- und Genussmittel



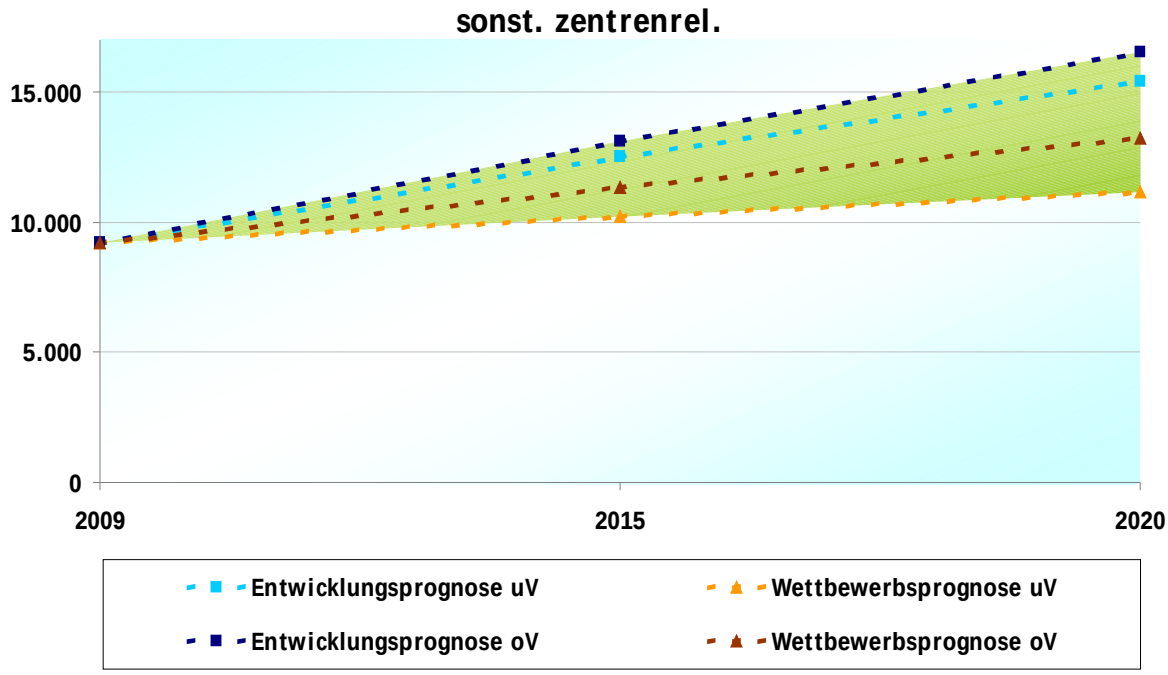
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht ein Verkaufsflächenspielraum von 1.000 qm bis maximal rd. 7.325 qm bis zum Jahr 2020. Entsprechende Angebote sollten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2).

Wird dieser Flächenentwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereich verglichen (rd. 5.875 qm; vgl. Kap. 4.2.7), so würde die ausschließliche Realisierung des gesamten entsprechenden Flächenpotenzials im zentralen Versorgungsbereich eine Erhöhung der dort vorhandenen Verkaufsfläche um bis zu rd. 125% bedeuten.

Abb. 35: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – sonstige zentrenrelevante Sortimente



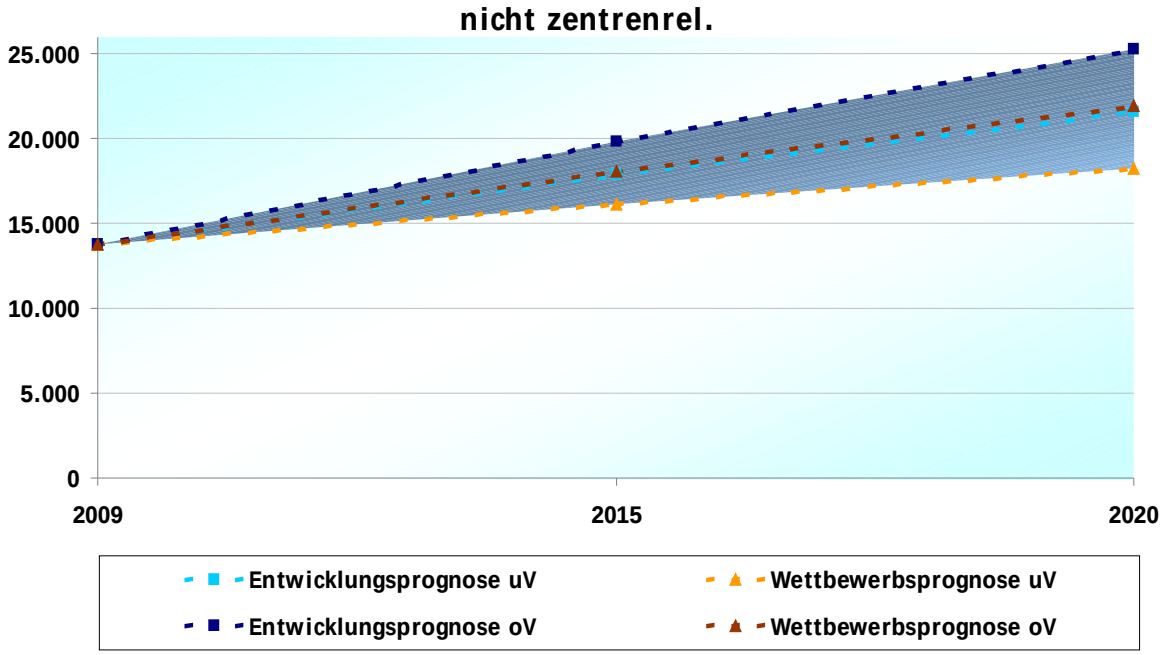
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (u.a. Möbel/ Antiquitäten und baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente) ist ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.375 qm bis rd. 11.550 qm bis zum Jahr 2020 zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche einem Zuwachs von 17% bis zu 84%.

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

Abb. 36: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – nicht zentrenrelevante Sortimente



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

Bei der Realisierung des Verkaufsflächenpotenzials ist zu berücksichtigen, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche möglich sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis 2020 ermittelten Verkaufsflächenpotenzials zu stadtentwicklungsplanerisch nicht sinnvollen Umsatzumverteilungen und damit zu Standortumwertungen führen kann.

8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein entsprechendes **planerisches Konzept** erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt langfristig gesichert - werden kann.
Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist eine auf die Stadt Horb am Neckar abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Diese wurde auf Grundlage der Bestandserhebung erstellt, wobei allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

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

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

Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden zeigen, dass die städtebauliche Attraktivität ein wichtiger Beitrag zur positiven Akzeptanz eines Standortes und damit Städtebau ein ökonomisch wichtiger Faktor ist. Mit der Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Kap. 4.2.9.2) liegen auch Bewertungen in Bezug auf die städtebauliche Situation im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt vor, welche erste Hin-

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

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

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

8.1 SORTIMENTSLISTE

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

8.1.1 Kriterien für die Zuordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungs-/ zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet[57]. Die Darstellung der dritten Kategorie, nämlich die der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde bereits im Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg 2001[58] vorgenommen. Diese Einteilung soll auch in der Stadt Horb am Neckar umgesetzt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, hingegen sind zentrenrelevante Sortimente nicht zwangsläufig nahversorgungsrelevant.

---

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

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

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

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

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

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

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

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Horb am Neckar

Neben der funktionalen Bedeutung einzelner Sortimente wird auch die momentane räumliche Verteilung des Angebots in der Stadt herangezogen[59] (vgl. Abb. 37 und Abb. 38). Deshalb ist es nicht ausreichend, nur die entsprechende Liste aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu übernehmen. Damit ergibt sich, dass städtebaulich begründet auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, die heute nicht mehr/ noch nicht (überwiegend) im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs mit dem Ziel ausgeschlossen werden, wenn dies mit

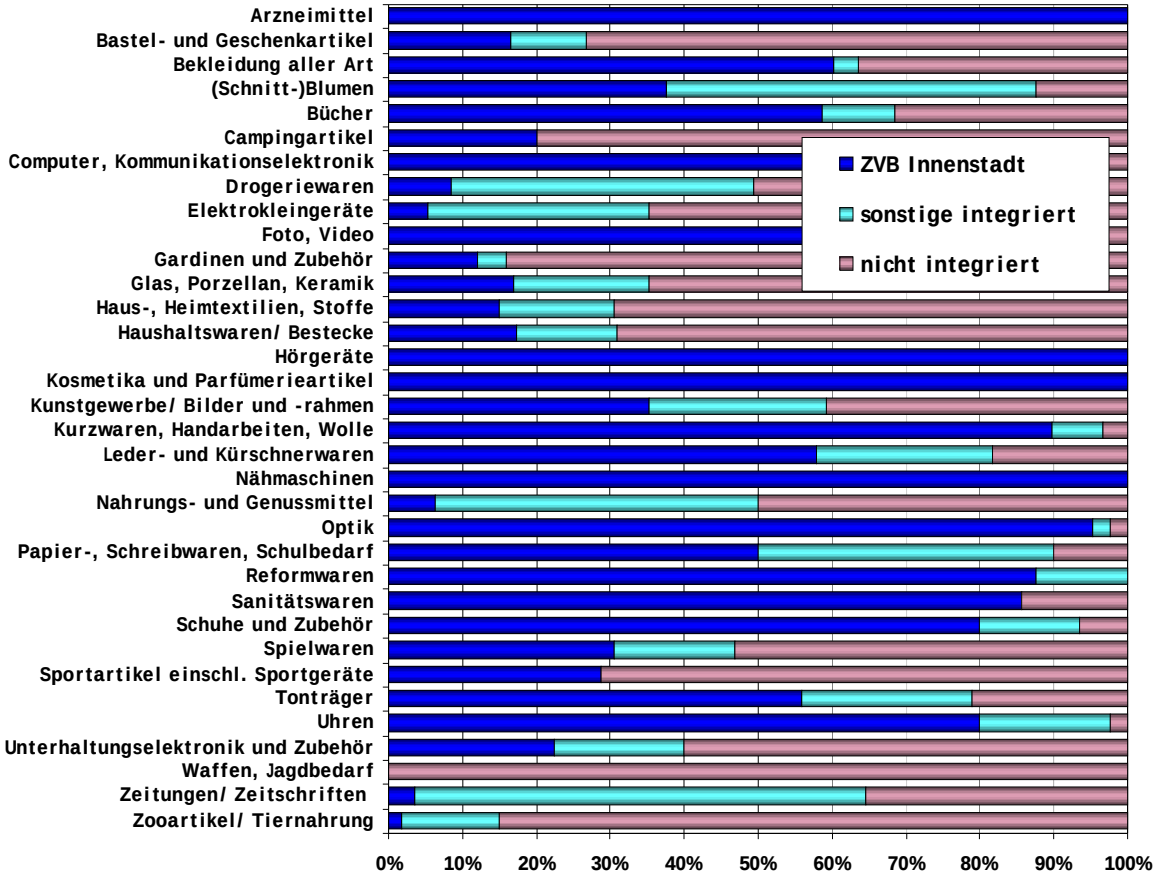
[59] Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg regelt nicht abschließend, dass die dort im Anhang aufgeführten Sortimente ausschließlich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten einzustufen sind; vgl. Ziff. 2.2.5: "In der jeweiligen Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente sind dabei nicht automatisch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

einer Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs begründet werden kann.[60]

Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Anhand der Abb. 37 wird deutlich, dass zahlreiche der (üblicherweise) zentrenrelevanten Sortimente in Horb am Neckar überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind. Im Folgenden wird die Zuordnung dieser Sortimente im Einzelnen diskutiert und begründet.

Abb. 37: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Lagen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Bastel- und Geschenkartikel, Haushaltswaren und Bestecke, Heimtextilien und Stoffe sowie **Spielwaren** sollten als typische innenstadtprägende Sortimente entgegen ihrer rechnerisch unbestimmten Verteilung als zentrenrelevant eingestuft werden.

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

Der Sortimentsbereich **Campingartikel** wird zwar derzeit zu rd. 80% an nicht integrierten Standorten angeboten, jedoch beschränkt sich das Angebot hier ausschließlich auf Randsortimente in SB-Warenhäusern und Baumärkten an nicht integrierten Standorten. Da Campingartikel sich nur bedingt von Sportartikeln wie Trekking-Artikeln unterscheiden lassen und auf Grund ihres ureigenen Wesens zumeist klein und kompakt sind, eigen sich Campingartikel grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment.

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

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

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

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

Das Sortiment **Waffen und Jagdbedarf** hat eine enge Verbindung zum Sortiment Sportartikel. Derzeit wird dieses Sortiment im weitesten Sinne als Randsortiment auf geringer Fläche in einem großflächigen Betrieb an einem nicht integrierten Standort angeboten. Zur Verbesserung des Branchenmixes sollte auch dieses Sortiment zukünftig als Hauptsortiment nur noch zentrenrelevant angeboten werden.
Zooartikel sind i.d.R. zentrenrelevant, auf Grund ihrer räumlichen Verteilung sind diese in Horb am Neckar jedoch rein rechnerisch nicht zentrenrelevant. Für das Sortiment Zooartikel bietet es sich an, dieses weiter in: **Tiernahrung, Tiermöbel und lebende Tiere** zu untergliedern. Das Sortiment Tiernahrung ist grundsätzlich nahversorgungsrelevant, da die Versorgung der Haustiere ebenso im Sinne einer

Nahversorgung gewährleistet werden sollte. Tiermöbel und lebende Tiere sind wegen ihres hohen Flächenbedarfes (u.a. Tierschutzauflagen) in der Regel als nicht zentrenrelevant einzuordnen.

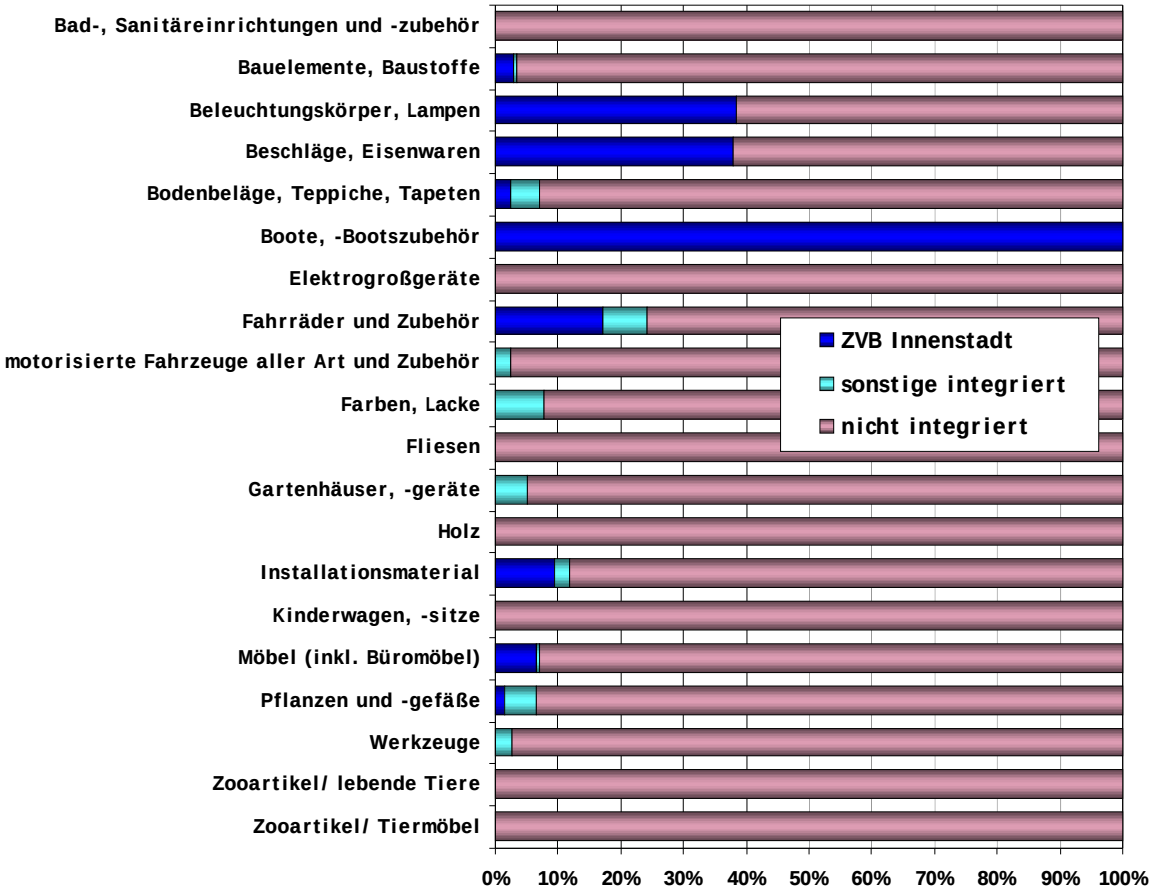
Als zentrentypisches Sortiment werden im nachfolgendem Vorschlag einer "Horber Sortimentsliste" (vgl. Tab. 5) auch **Babyausstattung** eingestuft. Dieses Sortiment umfasst vor allem die Artikel, die keinen anderen Sortimenten zugeordnet werden können, wie zum Beispiel (Baby)Nahrung, (Baby)Bekleidung etc. Das Sortiment ist in engem Zusammenhang mit den zentrenrelevanten Sortimenten (bis auf (Baby)Möbel und Kinderwagen und -sitze) zu sehen, die für Babys und Kleinkinder gedacht sind.

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

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 38 zeigt die Verteilung des Angebotes üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen. Dabei ist festzustellen, dass sich in nahezu allen dieser Sortimente das Angebot überwiegend, teilweise sogar ausschließlich, an nicht integrierten Standorten befindet.

Abb. 38: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Das Sortiment **Boote und Bootszubehör** wäre nach der rein rechnerischen Zuordnung, den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Allerdings entspricht dieses Sortiment nach dem Kriterienkatalog in seiner Beschaffenheit eher den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Daher wird vorgeschlagen, dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Als nicht zentrentypisches Sortiment werden im nachfolgenden Vorschlag der "Horber Sortimentsliste" (vgl. Tab. 5) auch **Öfen** eingestuft, da es sich um kein zentrenprägendes Sortiment handelt und der Transport einen Pkw (oder größer) erfordert; gleiches gilt für die Sortimente **Küchen (inkl. Einbaugeräte)** und **Rollläden und Markisen**.

Büromaschinen (ohne Computer) sind ebenfalls in der Regel eher großformatig und zudem als hauptsächlich gewerblich nachgefragtes Produkt in der Regel nicht zentrenprägend.

8.1.3 Vorschlag für die "Horber Sortimentsliste"

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

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

Tab. 5: Vorschlag für die "Horber Liste"

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

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

8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Im Mittelzentrum Horb am Neckar ergibt sich bis zum Jahr 2020 unter optimistischen Bedingungen ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt bis zu rd. 20.075 qm (vgl. Kap. 7.2.1). Auf die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen davon bis zum Jahr 2020 bis zu rd. 8.525 qm.

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

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

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich, in den Nahversorgungsbereichen und in den sonstigen integrierten Lagen

- großflächig nur regelmäßig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- unterhalb der Großflächigkeit ausnahmsweise auch in sonstigen integrierten Lagen möglich
- mögliche Ausnahme: großflächige Lebensmittelbetriebe in nicht nahversorgten Bereichen (standortgerechte Dimensionierung)

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 5) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig **vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar** angesiedelt werden. Dies wird auch für

Betriebe unterhalb der Großflächigkeit[61] vorgeschlagen. Damit soll der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt und Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten verhindert werden.

Bei Lebensmittelbetrieben kann jedoch geprüft werden, ob eine Ansiedlung auch an **sonstigen integrierten Standorten** ausnahmsweise möglich ist, sofern diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen. Außerdem muss bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht[62] dimensioniert sein (vgl. Kap. 5.2).

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

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt und außerhalb

- Ausnahme: zentrenrelevante Randsortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche, Obergrenze: 800 qm)
- 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 Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark

[61] Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm 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 24.11.05.

[62] Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Nahversorgung dienen und sich somit in der Dimensionierung an den im Nahbereich wohnenden Einwohnern orientieren, die es zu versorgen gilt. In dicht besiedelten Bereichen, kann dies auch zur Großflächigkeit führen - für die Stadtteile außerhalb der Kernstadt trifft dies grundsätzlich nicht zu (vgl. Kap. 8.3.2).

erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob die Stadt Horb am Neckar es sich leisten kann/ will, gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen. Daher wird empfohlen auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 8.3.3).

Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

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

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

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist aber eine absolute Obergrenze festzulegen; für Horb am Neckar werden 800 qm Verkaufsfläche (als Grenze zur Großflächigkeit[63]) als Obergrenze vorgeschlagen.

Vermeidung "Leerstandsdomino"

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren. Dies ist dann der Fall, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches, aber auch bestehender nicht integrierter Standorte (z.B. Gewerbegebiete) ge-

[63] Abgeleitet aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (Landesentwicklungsplan 2002, Plansatz 3.3.7.2 , Ziel).

schwächt wird. In diesem Zusammenhang sind auch die möglichen Auswirkungen von zentrenrelevanten Randsortimenten auf das bestehende Angebot, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt, zu beachten.[64]

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hoch)wertigen Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf derartigen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, denen 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 Gemarkungsgrenze der Stadt Horb am Neckar, wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind.

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

Zwischen den Einzelhandelskonzentrationen auf dem Hohenberg und dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt (inkl. Bahnhofsareal) besteht bezogen das Einzel-

[64] Die Betrachtung der bestehenden räumlichen Sortimentsverteilung hat für viele der (üblicherweise) zentrenrelevanten Sortimente eine Dominanz an überwiegend nicht integrierten Standorten ergeben. Diese funktionale Fehlverteilung ist auch zum Teil auf Randsortimente zurückzuführen.

handelsangebot ein deutliches Ungleichgewicht, das es zu Gunsten des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt zukünftig auszugleichen gilt.

Die Prognose ergab für die nahversorgungsrelevanten sowie für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ein Verkaufsflächenpotenzial, das die bestehende Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs bis zum Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Für die Nutzung dieses Entwicklungsspielraums im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, ist es notwendig, auf Grund der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Altstadt, auch an den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt angrenzende Flächenpotenziale zu berücksichtigen. Das größte Flächenpotenzial in direkten Bezug zum zentralen Versorgungsbereich bietet derzeit der Bahnhofsbereich mit dem Postareal.

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

- die städtebaulich-funktionale Anbindung des Bahnhofareals an die Altstadt und damit eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt um diesen Bereich (vgl. Kap. 8.3.1),
- eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt und die Nutzung darin liegender Flächen- und Nachverdichtungspotenziale (vgl. Kap. 8.3.1),
- den Schutz und die Stärkung der Nahversorgungssituation, insbesondere in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt (vgl. Kap. 8.3.2)
- sowie den Erhalt der Gewerbegebiete - allerdings in Bezug auf die Neuansiedlung von Einzelhandel allenfalls als Standorte für nicht zentrenrelevante Sortimente (vgl. Kap. 8.3.3).

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

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

Nachfolgend werden gutachterliche Vorschläge zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung näher erläutert.

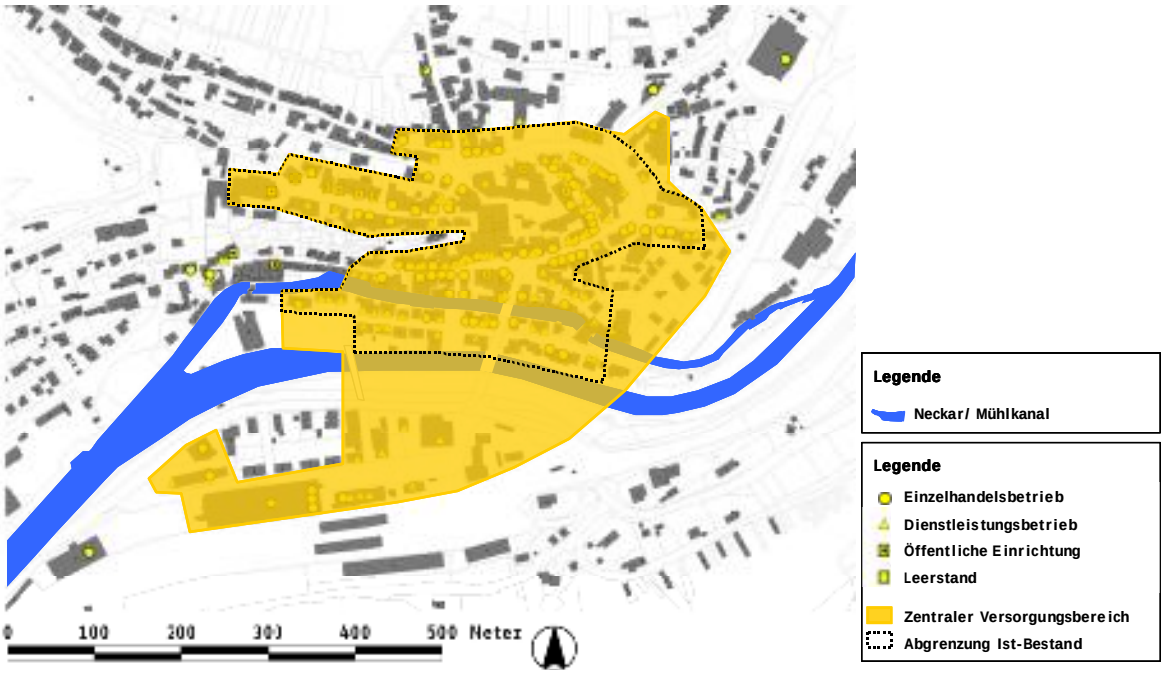
8.3.1 Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar

Wie bereits einleitend dargestellt, ist es für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und die Nutzung des Entwicklungsspielraums notwendig, den zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung um verfügbare Flächenpotenziale zu erweitern.

Die Erweiterung um die Potenzialflächen, die im folgenden detailliert vorgestellt werden, ist jedoch jeweils an die Bedingung geknüpft das diese auch städtebaulich-funktional an den zentralen Versorgungsbereich angebunden sind bzw. werden. Für die Zusammenführung der beiden Innenstadtfragmente (Altstadt und Bahnhofsareal) bedeutet dies, z.B. dass das Bahnhofsareal auch zukünftig als Teil des zentralen Versorgungsbereiches wahrgenommen werden kann, d.h. die städtebaulichen Defizite wie in Kap. 4.2.9.2 dargestellt, überwunden werden konnten.

Unter diesen Vorraussetzungen wird eine perspektivische Abgrenzung, wie in Karte 13 dargestellt, gutachterlich vorgeschlagen.

Karte 13: Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt



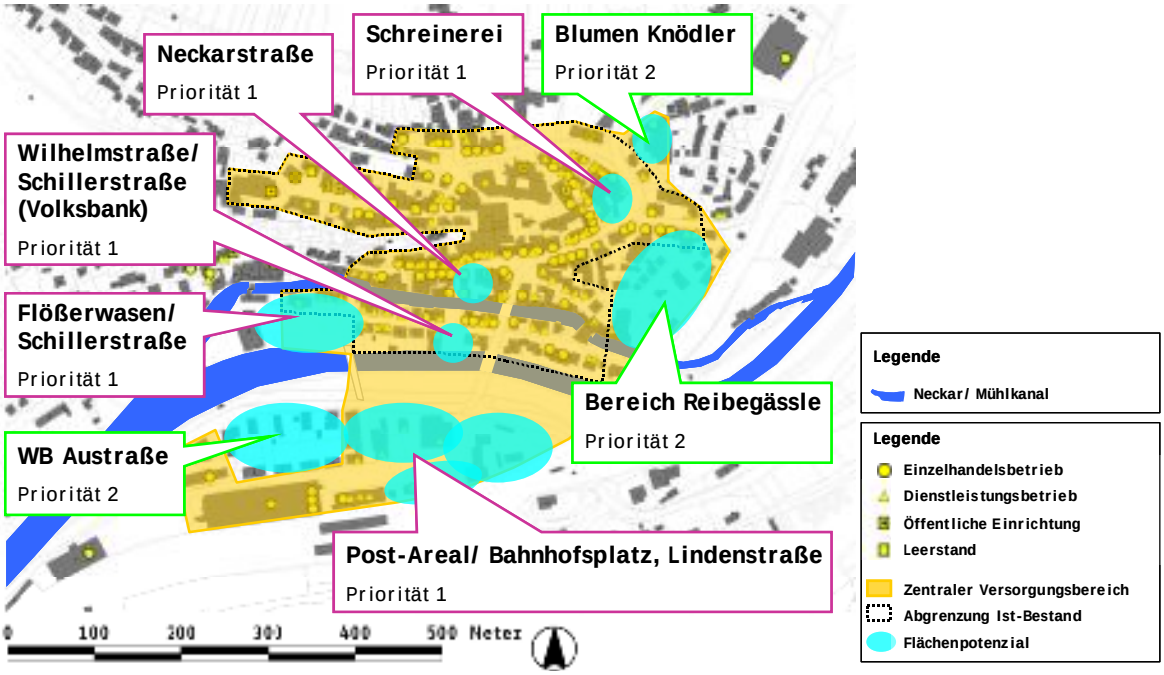
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Im Folgenden werden einzelne Standorte vorgestellt, deren Entwicklung sich positiv auf den zentralen Versorgungsbereich insgesamt auswirken würde. Die Potenzialflächen sind zudem nach Prioritäten geordnet, da sie sich in ihrer Entwicklung entweder bedingen, oder auf Grund ihrer Bedeutung für das Entwicklungsziel des zentralen Versorgungsbereiches vorrangig bzw. nachrangig zu behandeln sind. Eine Abweichung dieser Ordnung ist grundsätzlich immer dann möglich, wenn dadurch die Realisierung von als vorrangig eingestuften Projekten bzw. die Entwicklungsabfolge nicht beeinträchtigt wird.

Die Ziele, die über die vorgeschlagenen Potenzialflächen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung getragen werden sollen, sind vor allen:

- Abbau der dispersen Einzelhandelsstrukturen
- Vernetzung der bestehenden Nutzungen und Nutzungsbereiche für eine Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt
- Nutzung von Leerständen und untergenutzten Potenzialen in der Altstadt

Karte 14: Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Das Bahnhofsareal mit **Postareal/ Bahnhofsvorplatz, Lindenstraße** bietet für die notwendige Ausweisung zusätzlicher Verkaufsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt die größte Flächenverfügbarkeit. Derzeit wird auf dem Grundstück des Postbetriebshofs die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von rd. 11.000 qm geplant. Für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist dies eine wichtige Entwicklungsoption zur Ausgleichung der Defizite im Einzelhandelsangebot sowie die Möglichkeit einen wichtigen Frequenzbringer für die Kernstadt zu gewinnen.

Die bestehende mangelhafte Anbindung des Standortes an die Altstadt knüpft diese positiven Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums für den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt jedoch an die Bedingung, die Trennung zwischen den beiden Innenstadtfragmenten (Bahnhofsareal und Altstadt) aufzuheben. Andernfalls gelingt es nicht, die Frequenzbringerfunktion des Einkaufszentrums für den zentralen Versorgungsbereich zu nutzen.

Die Aufgabe die es zu lösen gilt, ist es, die Besucher des Einkaufszentrums am Bahnhof zum Besuch der Altstadt zu motivieren. Dafür ist zum einen eine städtebaulich-funktionale Verbindung der Altstadt mit dem Bahnhofsareal erforderlich, die auf

beiden Seiten des Neckars erfolgen muss, zum anderen ist aber auch die Aufwertung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes der Altstadt unerlässlich.

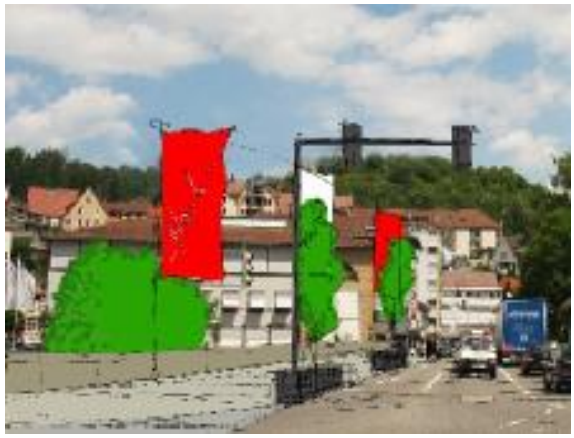
Aufgrund der geplanten Entwicklung, ist es notwendig, die Erreichbarkeit der Altstadt insbesondere vom Post-/ Bahnhofsareal aus zu betrachten. Derzeit bestehen mit den Christophorusbrücken und dem Flößersteg zwei Verbindungsmöglichkeiten zwischen den Innenstadtfragmenten. Die städtebaulich-funktionale Anbindung an diesen Verbindungspunkten ist jedoch noch zu schwach ausgeprägt (vgl. Kap.4.2.9.2).

Für den Bereich der Christophorusbrücken gilt es daher die Stadteingangsfunktion und die fußläufige Überquerung der Brücke zu verbessern. Dies beinhaltet eine Inszenierung des "Überquerens der Brücke". Dies kann z.B. durch die Beseitigung von Barrieren und der nicht fußgängergerechten Verkehrsanlagen, sowie durch eine Verbreiterung der Gehwege erreicht werden. Summiert führt dies zu der Erfordernis einer Umgestaltung der Brücke in "Innenstadt-Qualität", wie es die folgenden Fotos und die Skizze verdeutlichen. Das angeführte Beispiel der Brücke über die Murg in Gernsbach (vgl. Foto 31) zeigt, wie eine Inszenierung in der Praxis aussehen kann.

Foto 29: Christophorusbrücken

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 30: Ideenskizze: Inszenierung des "Überquerens"



Quelle: eigene Darstellung

Foto 31: Beispiel: Stadt Gernsbach, Brücke über die Murg

Quelle: eigenes Foto

Foto 32: Flößersteg

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Die zweite wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Altstadt und dem Bahnhofsareal wird durch den Flößersteg (vgl. Foto 32) gebildet. Trotz der guten Verbindung ist die Anbindung städtebaulich und funktional noch defizitär. Insbesondere mangelt es an der Inszenierung und Lesbarkeit der Brückenköpfe auf beiden Seiten des Flößerstegs, da die funktionale Weiterführung in der Raumsequenz "Bahnhofsplatz-Lindenstraße-Flößerwasen-Schillerstraße" derzeit fehlt (vgl. Kap. 4.2.9.2).

Für die Bahnhofseite wird vorgeschlagen, die Lindenstraße im Zuge der Planung des Einkaufzentrums auf dem Postareal umzugestalten und in das Konzept zu integrieren. Das Einkaufszentrum sollte durch große Eingänge und Schaufensterfronten transparent gestaltet sein. So soll funktional wie auch gestalterisch nach außen der Anreiz hervorgerufen werden, das Gebäude bzw. die darin liegenden Betriebe betreten zu wollen. Die Eingänge und somit die Gebäudekanten sollten möglichst nahe am Fußwegebereich liegen, das heißt u.a., dass dem Gebäudekomplex keine flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze vorgelagert werden sollten. Durch den Neubau sollte ein homogenes, geschlossenes Stadtbild entstehen, das der städtebaulichen Dichte einer Innenstadt entspricht und sich an die spezifischen Formen der umgebenden Gebäude anpasst. Es muss gewährleistet sein, dass von dem Vorhaben neben einer rein funktionalen auch eine städtebaulich-gestalterische Umfeldaufwertung ausgeht. Ein introvertiertes Einkaufszentrum, das wie das SB-Warenhaus am Bahnhofsplatz bis auf den Eingang keine Verbindungen mit der Umgebung eingeht, würde den Zielen der Einzelhandelskonzeption entgegenstehen.

Dieser Gestaltungsanspruch setzt auch die Schaffung eines städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und den bestehenden Nutzungen am Bahnhofsplatz voraus. Dies würde zudem die Verlagerung des ZOB vom Bahnhofsvorplatz zur Dammstraße/ Lindenstraße bedingen, um mit einer Ladenzeile zum Bahnhofsplatz (mit separaten Eingängen) diesen miteinbeziehen zu können. Außerdem setzt dies die Einbeziehung der bestehenden Gebäude wie den Lindenhof (Haupthaus) und das Bahnhofsgebäude voraus, um den Bahnhofsplatz und die Lindenstraße nicht als "Restflächen", sondern als attraktiven Platzbereich und Straßenraum mit entsprechender Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Der Bereich **Flößerwasen/ Schillerstraße** nimmt als weiterer "Brückenkopf" des Flößerstegs ebenfalls eine wichtige Schlüsselfunktion ein, die sich als hoher Gestaltungs- und Nutzungsanspruch darstellt, dem dieser Bereich jedoch derzeit nicht gerecht wird. Zudem bietet die jetzige Gestaltung und funktionale Einbindung des Platzbereiches dem Wochenmarkt keinen geeigneten Standort.

Wie beim Bereich Bahnhofsplatz/ Lindenstraße gilt es auch hier die städtebaulich-funktionale Anbindung aufzuwerten sowie die Standortbedingungen für den Wochenmarkt zu verbessern.

Der Platzbereich des Flößerwasen bietet durchaus das Flächenpotenzial für einen großflächigen Einzelhandel, der zum einen die erforderliche Frequenzbringerfunktion für den Bereich Schillerstraße bietet und die notwendige funktionale Anbindung der Altstadt an das Bahnhofsareal stützt und zum anderen das nötige Umfeld für einen attraktiven Wochenmarktstandort bietet. Neben dieser Variante einer "großflächigen Entwicklung" ist auch eine kleinteilige Variante denkbar. Hier könnte durch die Ausbildung eines Platzbereiches mit flankierenden vielfältigen Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen ebenfalls ein attraktiver Standort für den Wochenmarkt geschaffen werden. Für beide Varianten würde im Prinzip eine Art "Neumarkt" konzipiert, dessen Einzelhandelsnutzungen zudem mit familiengerechten Wohnformen gekoppelt werden können.

Eine dritte Variante beschränkt sich lediglich auf eine gestalterische Aufwertung des Bereichs als Stadtpark. Diese Nutzungsvariante würde aber eine Verlagerung

des Wochenmarktes z.B. in den westlichen Teilbereich der Neckarstraße empfehlen, da ein Wochenmarkt eine gewisse Frequenz und vor allem einen zentralen Platz benötigt.

Da das geplante Einkaufszentrum auf dem Postareal nicht nur eine verbesserte Anbindung der beiden Innenstadtfragmente nördlich und südlich des Neckars erfordert, sondern auch die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Altstadt voraussetzt, sind aus Gutachtersicht die beiden ersten Entwicklungsvarianten zu präferieren. Abgesehen von der Frequenzbringerfunktion für die Schillerstraße würden beide Varianten auch eine Aufwertung des bestehenden Standortes für den Wochenmarkt bewirken.

Die Entwicklung des westlichen Teils der **Schillerstraße** ist für die anzustrebende Vernetzung zwischen den Zentrumsfragmenten innerhalb der Altstadt enorm wichtig. Neben der Entwicklung des Flößerwasen ist zudem auch die Möglichkeit zur Zusammenlegung von Verkaufsflächen oder die Umnutzung von Wohnungen im Erdgeschoss zu prüfen.

Zur Aufwertung und Attraktivierung der Schillerstraße kann auch der Kreuzungspunkt auf der Höhe der **Wilhelmstraße** und der Volksbank zur Ausbildung eines kleinen Platzbereiches genutzt werden, der zudem eine Verbindung/ einen Zugang zum Neckar und insbesondere zum neuangelegten Uferweg bieten könnte. Damit würde ein attraktiver Stadteingang eigens für Uferwanderer geschaffen werden.

Ein weiteres tragendes Potenzial zur Entwicklung der Altstadt stellt der westliche Teil der **Neckarstraße** dar. Zum einen wird vorgeschlagen, die Neckarstraße als Fußgängerzone auszubilden um auch die südliche Straßenseite vielseitiger Nutzen zu können. Die Polizeistation in diesem Bereich könnte an den Bahnhofsplatz verlagert werden um das attraktive Gebäude zum Beispiel für Gastronomie oder Einzelhandel nutzen zu können. Dabei ist auch das Nachbargebäude an der Wilhelmstraße einzubeziehen sowie der gemeinsame Innenhof zu entwickeln um so zum anderen einen attraktiven Zugang zum Mühlkanal zu schaffen (vgl. Karte 15 und Karte 16).

Karte 15: Polizeistation in der Neckarstraße (Bestand)

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Karte 16: Ideenskizze: Nutzung des Innenhofes mit Zugang zum Mühlkanal

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

Die Möglichkeit einer Umnutzung der Polizeistation würde diesen funktionalen Bruch im Einzelhandelsbesatz aufheben und so in der neugeschaffenen Fußgängerzone der Neckarstraße zur Belebung beitragen.

Das Nachbarhaus zur Polizeistation könnte, wie in der Skizze zum Foto 34 illustriert, durch einen Neubau ersetzt werden und so in einer attraktiven Erdgeschosszone Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieben Raum bieten. Die Neckarstraße würde somit, insbesondere an der markanten Ecke zur Wilhelmstraße, eine Aufwertung erfahren.

Der durch die vorgeschlagene Innenhofumgestaltung erreichte Zugang könnte zudem ein Motiv für eine weitreichendere Umgestaltung des Mühlkanals sein, wie nachfolgenden Kap. 8.4 aufgezeigt wird.

Foto 33: Ecke Neckarstraße/ Wilhelmstraße

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 34: Ideenskizze: Aufwertung der Neckarstraße

Quelle: eigene Darstellung

Auf der nördlichen Seite der **Neckarstraße** befindet sich an der Kurve, auf Höhe der Mühlener Straße, derzeit ein **Schreinereibetrieb**. Dieser wirkt in der Nutzungsabfolge der Neckarstraße als funktionaler Bruch. Auf Grund des markanten Standortes, der auch für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geeignet wäre, ist - zumindest langfristig - eine Verlagerung des Betriebes anzustreben. Evtl. könnte durch eine Überplanung des Bereiches auch eine städtebaulich-funktionale Querverbindung zur Hirschgasse geschaffen werden, die zu einer besseren Vernetzung des Gebietes insgesamt führt.

Ebenfalls als langfristiges Flächenpotenzial ist die Entwicklung des Gebietes südlich des östlichen Teilbereiches der Neckarstraße zu sehen. Eine Aufwertung wäre zum Beispiel durch die Ausweisung von (großflächigen) Einzelhandelsflächen im Bereich des **Reibegäßle** möglich, dies hätte auch die funktionale Weiterführung des Mühlgäßle zur Folge. Die derzeitige Erschließung des gesamten Gebietes ist jedoch unzureichend. Eine Entwicklungsoption besteht nur in Verbindung einer neuen Erschließungsstraße von dem östlichen Teilstück der Schillerstraße entlang der Bahntrasse zur Mühlener Straße. Denkbar ist in diesem Zusammenhang auch die Unterbringung von innerstädtischen Parkflächen (z.B. in einem Parkhaus), die bei einer Überplanung des Flößerwasen zunächst wegfallen würden.

Für die Grundstücke des bestehenden, flächenintensiven Gartenbaubetriebes **"Blumen Knödler"** wird langfristig evtl. ebenfalls eine Umsiedlung des Betriebes mög-

lich. Für eine Überplanung des Gebietes stehen grundsätzlich zwei Entwicklungsvarianten zur Verfügung. Zum einen ist auch hier die Ausweisung von (großflächigen) Einzelhandelsflächen möglich, allerdings nur unter der Vorraussetzung, dass eine gute und sinnvolle städtebaulich-funktionale Anbindung an die Gutermann- bzw. Neckarstraße gewährleistet wird. Zum anderen ist jedoch hier auch die Entwicklung von Wohnnutzungen in Kombination mit nicht publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben denkbar.

Für das **Wohngebiet** (besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO) an der **Austraße** sind ebenfalls Entwicklungsvarianten möglich, die sich entweder auf die Entwicklung von Einzelhandelsflächen beziehen oder die bestehende Wohnnutzung aufwerten. Für die Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Wohnstandortes sind jedoch Schallschutzmaßnahmen (bzw. durch eine Schallschutzbebauung) zur Dammstraße (B14) notwendig. Die Überplanung des Wohngebietes durch Einzelhandels- und Gewerbeflächen erfordert jedoch eine städtebaulich-funktionale Anbindung analog zu den beschriebenen Kriterien zur Entwicklung des Bahnhofsareals insgesamt. In diesem Zusammenhang könnte eine dementsprechende Planung die städtebaulich nicht integrierten und funktional mäßig angebundenen Betriebe westlich der Austraße insgesamt besser in das Bahnhofsareal einpassen. So gesehnen könnte dem Gebiet eine wichtige Schlüsselstellung für die Verbessung der städtebaulichen Defizite dieses Teilstückes des Bahnhofsareals zukommen.

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

8.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung

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

aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft Siedlungsbereiche mit geringer Einwohnerdichte.

Die Nahversorgungsfunktion in Horb am Neckar stellt sich bei der räumlichen Betrachtung als v.a. sehr dispers dar (vgl. Kap. 5.2). In der Kernstadt ist diesbezüglich der Großteil der Bevölkerung fußläufig nahversorgt, Versorgungslücken weisen jedoch insbesondere die Siedlungsbereiche im Norden auf dem Hohenberg auf. Negativ zu beurteilen ist, dass in nicht integrierter Lage drei Lebensmittelbetriebe angesiedelt sind, die keinen bzw. allenfalls einen sehr geringen Beitrag zur Nahversorgung i.e.S. leisten (vgl. Kap. 5.2). Die übrigen Stadtteile weisen nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot auf. Eine Ausnahme stellt ein Lebensmittel-SB-Geschäft im Stadtteil Betra dar, dessen Bestehen gesichert werden sollte.

Vor dem Hintergrund des Versorgungsgrades von Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm - diese würden rein rechnerisch rd. 3.000 Einwohner voll versorgen - weisen die derzeit unterversorgten Stadtteile ohnehin eine (deutlich) zu geringe Einwohnerzahl auf. Ähnliches gilt jedoch für die Mehrzahl der Stadtteile auch hinsichtlich einer Realisierung kleinflächiger Lebensmittelbetriebe oder Nachbarschaftsläden[65]: Die Mindesteinwohnerzahl für einen derartigen Betrieb im unmittelbaren Umfeld, d.h. im Stadtteil selbst, beträgt rd. 1.000 Einwohner.

Für die Stadtteile von Horb am Neckar bedeutet dies, dass unter Berücksichtigung einer standortgerechten Dimensionierung i.d.R. lediglich alternative Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur möglich sind, um das fehlende Angebot zu kompensieren. Beispielsweise können Maßnahmen wie die Organisation von Fahrgemeinschaften zur Verbesserung der Nahversorgung insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen beitragen. Allerdings basieren derartige Konzepte häufig auf privatem Engagement. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen mit geringer Bevölkerungsdichte können auch Verkaufswagen sowie Bringdienste von Lebensmittelbetrieben der Kernstadt beitragen. Zum Teil wird dieses bereits in Verbindung mit Wochenmärkten genutzt (vgl. Foto 35). Die

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

Realisierung einer vollständigen Nahversorgung in den Stadtteilen von Horb am Neckar ist rein praktisch nicht möglich.

Foto 35: Verkaufswagen

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 36: Wochenmarkt in Nordstetten

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Auf Grund einer sehr kleinteiligen Betriebsstruktur, die sich dezentral über alle Stadtteile verteilen, ist die Nahversorgungssituation außerhalb der Kernstadt besonders gefährdet, was Auswirkungen (z.B. Umsatzumverteilungswirkungen) durch die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten im Einzugsbereich der Stadtteile betrifft.

Die Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels akzeptieren i.d.R. keine Betriebsgrößen unterhalb der Großflächigkeit mehr, welche für die Standorte in den Stadtteilen jedoch nicht mehr standortgerecht dimensioniert wären. Dieses Dilemma besteht nicht nur für die Stadtteile von Horb am Neckar, sondern ist ein allgemeines Problem der Nahversorgung im ländlichen Raum.
Zur vermeintlichen Lösung dieser Problematik wurde andernorts in der Vergangenheit häufig der Fehler gemacht, dass durch Zusammenfassung von Einwohnerzahlen benachbarter Stadt- oder Ortsteile die notwendige Mantelbevölkerung lediglich rein rechnerisch geschaffen wurde. Tatsächlich hat sich dadurch jedoch die reale Nahversorgungssituation nicht verbessert, da aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte weiterhin nur wenige Personen i.e.S. nahversorgt sind. Die bestehenden dezentralen Nahversorgungsfunktionen (kleine Lebensmittel-SB-Geschäfte, Bäckerein, Metzgerein) werden unter Umständen durch einen großflächigen Betrieb verdrängt, so dass sich die reale Nahversorgungssituation für die meisten Einwohner im zusammengefassten Einzugsgebiet verschlechtert.

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

Gefahren können somit sowohl durch nicht standortgerecht dimensionierte Betriebe innerhalb des Stadtteils, als auch durch derartige Betriebe in benachbarten Stadtteilen ausgehen. In jedem Fall ist daher die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben stets im Sinne der hier aufgestellten Kriterien hinsichtlich der Verträglichkeit zu prüfen. Dies betrifft ggf. auch Ansiedlungen jenseits der Gemarkungsgrenze der Stadt Horb am Neckar. Gefahren für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen durch Ansiedlungen in Nachbargemeinden gilt es ebenso abzuwehren. Hierbei bietet vor allem das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Grundlage zur Begründung dieser Gefahrenabwehr, die notfalls auch mit juristischen Mitteln wahrgenommen werden muss.

8.3.3 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.
Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden; Neuansiedlungen von derartigen Betrieben sind in jedem Fall zu vermeiden.

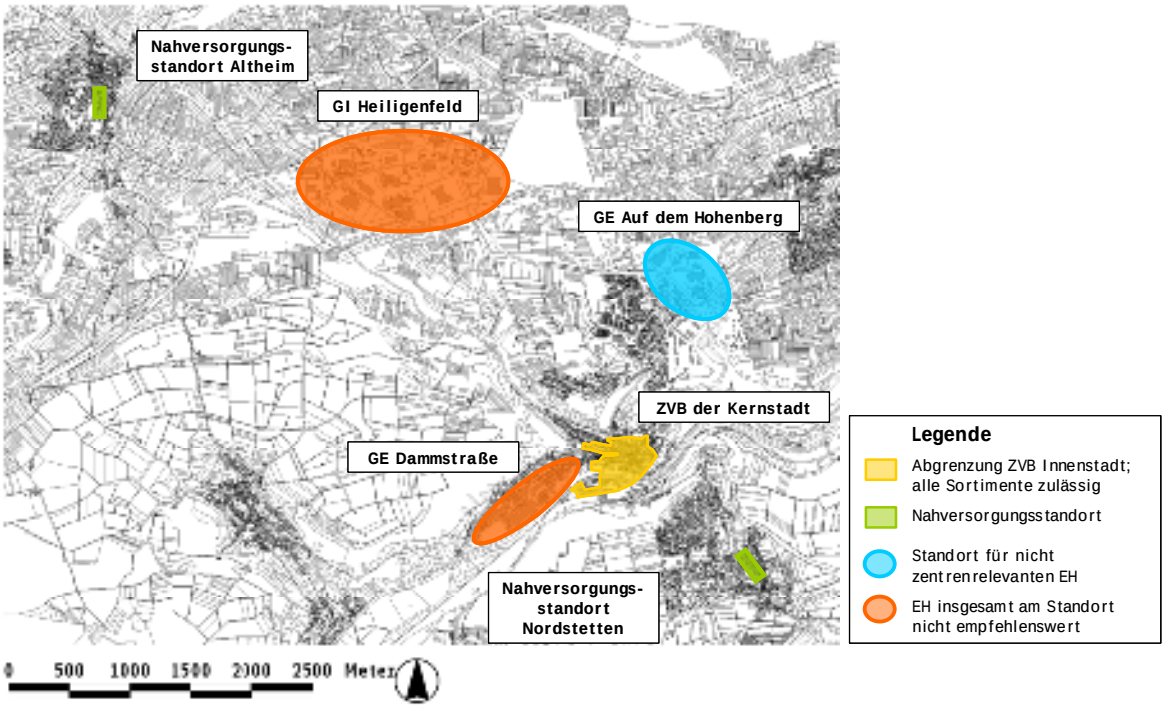
An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden.

Auf Grund der Einzelhandelsvorprägung und Flächenverfügbarkeit am Einzelhandelsstandort A**uf dem Hohenberg** ist es sinnvoll hier auch weiterhin einen Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente auszuweisen.

Im **Gewerbe- und Industriegebiet Heiligenfeld** sollten zukünftig zu Gunsten des attraktiveren Standortes auf dem Hohenberg keine weiteren Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden. Das Gewerbe- und Industriegebiet Heiligenfeld ist vor allem für Gewerbebetriebe im herkömmlichen Sinne (Industrie-, Handwerksbetriebe etc.) attraktiv.

Die übrigen Gewerbegebiete wie z.B. das **GE Dammstraße** (bei Brueninghaus)sind derzeit weitestgehend frei von Einzelhandelsnutzungen. In diesen Gebieten sollte auch weiterhin zur Stärkung der Einzelhandelsstandorte für zentrenrelevante Sortimente (zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt) und für nicht zentrenrelevante Sortimente (Auf dem Hohenberg) sowie zur Sicherung von Gewerbefläche und attraktiver Standortfaktoren, Einzelhandel jeglicher Art ausgeschlossen werden.

Karte 17: Einzelhandel in den Gewerbegebieten



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar

8.4 Maßnahmenvorschläge Städtebau und Sonstige Maßnahmenvorschläge

8.4.1 Städtebauliche Maßnahmenvorschläge

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

Die im Folgenden dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulich-gestalterischen Situation des zentralen Versorgungsbereiches beziehnen sich auch auf die festgestellten Stärken und Defiziten im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar (vgl. Kap. 4.2.9.2).

Anbindung des Bahnhofareals an die Altstadt

Die Verbindungen zwischen den beiden Innenstadtfragmenten Bahnhofsareal und Altstadt sind zu schwach ausgeprägt. Eine Verbesserung der Anbindung kann zum einen durch die Inszenierung des Überquerens der Barrieren aus Neckar und B 14 erreicht werden, zum anderen ist damit jedoch auch die Aufwertung des städtebaulichen Gefüges des Bahnhofsareals in Innenstadtqualität verbunden, sowie die Verbesserung des Angebotes im Bereich der Altstadt eine Vorrausetzung dafür ist (vgl. Kap. 8.3.1).

Reduzierung der Gestaltungselemente im öffentlichen Raum

Bei der Stärken-Schwächen-Analyse wurden zahlreiche Gestaltungsdefizite im öffentlichen Räum festgestellt. Diese betrafen zum einen die zum Teil mangelhafte und zu massive Beschilderung. Eine "Lichtung des Schilderwaldes" auf die wesentlichen, zu beschildernden Aussagen kommt nicht nur dem erfreulich hohen Gestaltungsanspruch der Stadt Horb zu Gute, sondern erleichtert auch die Orientierung allgemein. Das (neue) einheitliche Beschilderungssystem ist in diesem Zusammenhang explizit als Positivbeispiel (auch für andere Städte- und Gemeinden) zu bezeichnen, Probleme bereitet eher der Altbestand wie in Kap. 4.2.9.2 dargestellt.

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

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

Gestaltungsleitfaden

Die Gestaltung der öffentlichen Räume wird im Wesentlichen durch die städtische Planung bestimmt und vorgeprägt. Ein hoher Gestaltungsanteil wird jedoch auch durch die Nutzung des öffentlichen Raums durch Private bewirkt. In Geschäftstraßen sind dies zumeist die ansässigen Händler und Dienstleister (Gastronomen).

Das Hauptwahrnehmungsfeld in einer Geschäftstraße ist die Erdgeschosszone (Ladenzeile). Eine Studie des DSSW zur Geschäftstraßenraumgestaltung zeigt auf, dass sich mit zunehmenden gestaltenden/ werbenden Elementen ein eher negativer Effekt in der Wahrnehmung und Bewertung durch Passanten einstellt. Die Überfrachtung einer Geschäftsstraße mit Außengastronomie, Warenaufstellern, Warentischen, Passantenstoppern, Markisen, Reklameschildern etc. ist daher eher kontraproduktiv zu sehen. In diesem Zusammenhang sind in erster Linie die Nutzer selbst gefragt diese Missstände wie in Kap. 4.2.9.2 dargestellt zu beheben, die Stadt sollte hier eher als "Schiedsrichter" fundieren und evtl. Regeln und Empfehlungen, z.B. in Form eines Gestaltungsleitfadens für Geschäftsstraßen, diesbezüglich aussprechen.

Die auf den Foto 37 und Foto 38 dargestellten alternativen Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums haben gemein, dass sie zum einen innovativ sind und damit Aufmerksamkeit erwecken (Werbeeffekt) und zum anderen auf den öffentlichen Raum geringst möglich einwirken.

Foto 37: Innovative Außengastronomie

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 38: Anpreisung der Waren mit Kreide auf dem Gehweg

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Belebung des Marktplatzes

Obwohl städtebaulich sehr reizvoll, stellt sich der Marktplatz als ein eher unbelebter Platzbereich dar. Dies drückt sich zum einen durch eine starke Parkplatznutzung und zum anderen durch eine fehlende bzw. nicht genutzte Außengastronomie aus, die evtl. zu einer Belebung führen könnte. Für den Marktplatz gilt es durch eine bessere Einbindung in das funktionale Gefüge und Vernetzung mit den Haupteinkaufsbereichen in der Unterstadt vor allem die topographischen Barrieren zu überwinden. Einerseits müssen die bestehenden Betriebe neben neuen attraktiven Nutzungen stärkere Anreize und Motive zum Besuch des Marktplatzes schaffen, andererseits sind die bestehenden Wegebeziehungen besser lesbar und attraktiver zu gestalten. Neben den reizvollen und schützenswerten Wegen und Steigen durch die Gärten am Hang, ist auch die bestehende Fahrstuhlverbindung der Unterstadt mit der Oberstadt auszubauen und benutzerfreundlicher zu gestalten. Auch hier gilt es die bestehenden Potenziale in Horb am Neckar besser zu nutzen.

Im Bezug zur Pkw-Nutzung und Parkierung auf dem Markplatz, sind diese für eine entsprechende Nutzung aus Gutachtersicht grundsätzlich abträglich, inwieweit etwa durch eine Tiefgarage unter dem Marktplatz mit einer Zufahrt über die Wintergasse eine Kompromisslösung geschaffen werden kann, ist zu prüfen (Machbarkeit, Denkmalschutz etc.).

Aufwertung des Mühlkanals

Wie in der Stärken-Schwächen-Analyse beschrieben (vgl. Kap. 4.2.9.2) ist der Flussraum des Mühlkanals zum einen ein städtebauliches Kleinod in der Altstadt, zum anderen stellt der Bereich ein ungenutztes Potenzial dar, das sich oftmals als rückwärtiger Raum präsentiert. Zudem ist der Fußraum als solches für die Passanten nicht vollständig erfahrbar, sondern lediglich von den Brücken aus einsichtig.

Wie Kap. 8.4.1 aufgezeigt, könnte der durch die vorgeschlagene Innenhofumgestaltung im Bereich der Polizeistation erreichte Zugang ein Motiv für eine weitreichendere Umgestaltung des Mühlkanals sein.

Um die Erlebbarkeit des Flussraums auch für die Besucher der Altstadt zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, den Mühlkanal mit Stegen und (schwimmenden) Plattformen so zu inszenieren, dass der Bereich für die Passanten und Bürger als neuer vielfältig nutzbarer (Erholungs)Raum erreichbar wird. Durch die Weiterentwicklung des von den Altstadtbewohnern "Klein-Venedig" genannten Gebiets, kann auch das hohe touristische Potenzial genutzt werden, dass in dem Namen "Klein-Venedig" bereits ausreichend beschieben ist. So könnten bisher unternutzte flussseitige Erdgeschosszonen Gastronomiebetriebe beherbergen, oder zu attraktiven Wohnstandorten werden.

Foto 39: Mühlkanal

Quelle: eigenes Foto Juni 2009

Foto 40: Skizze: Erlebnisraum Mühlkanal

Quelle: eigenes Darstellung

8.4.2 Weitere Maßnahmenvorschläge

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

8.4.2.1 Flächenmanagement

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

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

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

Durch Zusammenlegung von Geschäftsflächen, z.T. auch über mehrere Gebäude, können bei einer geschlossenen Bebauung größere zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen werden. In der Kernstadt wurde dieses Prinzip sehr anschaulich für ein Ladenlokal am Marktplatz angewendet.

Bei Leerständen durch erhöhte Boden- und Mietpreise ist möglicherweise auch die Vermittlungskunst der Stadtverwaltung und des Handels- und Gewerbevereins gefragt.

8.4.2.2 Maßnahmenvorschläge für Gewerbetreibende

Das Erleben der Innen- und Altstadt in all ihren Facetten durch die Kunden ist bedeutend für die Entscheidung für einen Einkauf in Horb am Neckar und macht den Unterschied zu Standorten auf der "grünen Wiese" aus. Eine attraktive lebendige Innenstadt lebt von ihrem ansprechenden Einzelhandelsangebot, denn das Einkaufen ist - wie auch die Passantenbefragung in Horb am Neckar belegt hat - nach wie vor das Leitmotiv für den Besuch eines Stadtzentrums. Diese Funktion gilt es in Zukunft weiter zu stärken und möglichst auszubauen.

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

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

- Verbesserung der Eigensicht - positives Auftreten gegenüber Kunden, Hervorheben der spezifischen Stärken, etc.,
- klare Zielkundendefinition, Fokussierung insbesondere auf die Einwohner der Gesamtstadt Horb am Neckar
- Überprüfung von Kopplungspotenzialen
- gemeinsame Werbung/ Vermarktung der Geschäfte und Unternehmen in Horb am Neckar (bereits vorhandene Ansätze wie das Aufgreifen des Grünprojektes als Leitthema sollten weitergeführt werden)
- Anpassung der (Kern-)Öffnungszeiten und deren Bewerbung
- attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung

Im Folgenden werden beispielhaft einige Maßnahmenvorschläge näher erläutert, die u.a. von den Händlern zukünftig berücksichtigt werden sollten. Dabei stehen nicht

einzelne Maßnahmen im Vordergrund, sondern es kommt auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen an.

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

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

Gestalterische und funktionale Modernisierungen sind wesentliche Grundlagen für einen dauerhaften Fortbestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.
Gleichzeitig betrifft dies jedoch auch die **Warenpräsentation** sowie die Gestaltung der Schaufenster. Eine attraktive Gesamtpräsentation des eigenen Ladens und dessen Umfeldes ist insbesondere für die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe unverzichtbar, um diesen Bereich durch ein individuelles Erscheinungsbild auch gegenüber den Berieben in Nachbarstädten und -gemeinden zu qualifizieren. Daher kommt der Warenpräsentation eine steigende Bedeutung zu; sie sollte dabei modernen Ansprüchen genügen, sich in ihre architektonische und städtebauliche Umgebung einfügen und regelmäßig erneuert werden. Dabei ist die Beibehaltung der Präsentationsart - zumindest über einen gewissen Zeitraum - für die Wiedererkennung der Geschäfte von Bedeutung. Jeder einzelne Betrieb sollte seine eigene, spezifische und zielgruppenorientierte Präsentation entwickeln, um sich dadurch von

seinen Nachbarn und Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig dem Kunden die bestehende Angebotsvielfalt stärker zu vermitteln. Dies gilt sowohl für die Gestaltung der Schaufenster als auch für den Eingangsbereich und die gesamte von den Kunden einsehbare Fläche. Dabei ist auch auf die Übersichtlichkeit der Warenpräsentation zu achten, damit die Kunden sich nicht in einem Geschäft "verlieren". Durch die Ausgestaltung eines speziellen, möglichst individuellen Angebotes bieten sich auch kleinen und kleinsten Einzelhandelsbetrieben Chancen, sich im Wettbewerb zu profilieren. Für die Händler in Horb am Neckar ist eine gemeinsame Vermarktung durch Aktionen (z.B. "Grüner Tisch"), die im gesamten zentralen Versorgungsbereich stattfinden und beispielsweise vom Handels- und Gewerbeverband organisiert werden, sinnvoll.

8.5 Vorgehensweise zur Umsetzung - Verfahrensvorschlag

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

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4.2.6)
- Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. Kap. 8.2.2),
- räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.2)und
- Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7).

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

8.5.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. 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 in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten Entwurfs eines Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 8.5.2 und Kap.8.5.3) sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung

unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abzuleitenden Konsequenzen gewertet werden.

Das endgültige Einzelhandelskonzept wird vom Gemeinderat beschlossen, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.
Für die Umsetzung ergibt sich die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste

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

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

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

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

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

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Horb am Neckar unterbreitet, diese

entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.[66]

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

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

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

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

1. Festsetzungstyp Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

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

(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[67] bis 10% der Fläche zulässig, mit max. xxx qm Verkaufsfläche.

4. Festsetzungstyp Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)[68]. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).

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

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

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden 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

[67] Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

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

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

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

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

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

8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen

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

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfü-

gung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

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

8.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit einem Einzelhandelskonzept kann die Stadt Horb am Neckar planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und des zentralen Versorgungsbereichs setzen.

Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für Horb am Neckar 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, Einzelhändlerbefragung, Kundenherkunftserfassung, Passantenbefragung und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in Horb am Neckar stützt.

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

Daneben sind jedoch auch weiterführende städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt, notwendig. Neben der Verbesserung der Anbindung des Bahnhofareals an die Altstadt ist auch die Entwicklung beider Bereiche sowie die Beseitigung der spezifischen Defizite ein wichtiges Anliegen dieser Konzeption. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler (z.B. hinsichtlich der Warenpräsentation), Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches mit verantwortlich.

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

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

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

Glossar

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

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

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

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

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

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

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentraler Versorgungsbereich und sonstige integrierte Lagen dar.
Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.
Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs.

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

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

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

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.
Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.
Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): U = KK - A + Z.
Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: V = KK - A.
Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: U = V + Z.

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

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

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt).
Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB kann mehr als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.
In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.
Umgekehrt muss nicht jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[69].

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

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib).

Zentralität (s. Bindungsquote).

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

Anhang

Fragebogen

Einzelhändlerbefragung in Horb am Neckar Mai 2009

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

....

ü Erheber Nr.

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

Straße:	**Haus-Nr.:**	**Name:**

Eigentum:		**Miete:**		**Miethöhe (pro qm/ kalt):**	

Anzahl Beschäftigte:		**Anzahl Vollzeitbeschäftigte:**	

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

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

Angaben des befragten Händlers: ☐ **eigene Erhebung:** ☐

Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100)							
Horb a.N.	Empfingen	Eutingen	Sulz	Starzach	Waldachtal	Sonst. Ldk. Freudenstadt	Sonstige

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

Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar?

Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar?

Tabellenanhang

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Horb am Neckar insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm[1)]	Anteil
bis 50 qm	53	40,8%	1.700	4,4%
51 bis 100 qm	41	31,5%	3.075	7,9%
101 bis 200 qm	14	10,8%	2.150	5,6%
201 bis 400 qm	6	4,6%	1.850	4,8%
401 bis 800 qm	7	5,4%	4.125	10,7%
801 bis 2.000 qm	5	3,8%	6.100	15,8%
2.001 und mehr	4	3,1%	19.700	50,9%
Gesamt	130	100,0%	38.725	100,0%

[1)]: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

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

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	54,0	47,1	115%
Lebensmittelhandwerk	10,0	7	142%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	13,3	18,7	71%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1,6	2,4	67%
Blumen/ Zoo	3,2	2,6	124%
kurzfristiger Bedarf	**82,1**	**77,9**	**105%**
Bekleidung und Zubehör	5,9	13,7	43%
Schuhe, Lederwaren	1,9	3,0	64%
Sport/ Freizeit	2,0	2,3	88%
Spielwaren, Babyausstattung	1,3	3,0	43%
Bücher	0,7	2,9	23%
GPK, Geschenke, Hausrat	1,8	2,0	94%
Haus- und Heimtextilien	2,1	1,9	112%
mittelfristiger Bedarf	**15,7**	**28,6**	**55%**
Uhren/ Schmuck	0,6	1,4	41%
Foto/ Optik	2,3	2,4	95%
Medien	3,2	8,2	39%
Elektro/ Leuchten	1,5	3,6	41%
Teppiche, Bodenbeläge	0,7	0,9	77%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	10,6	10,1	105%
Möbel, Antiquitäten	1,1	7,7	15%
Sonstiges	7,0	5,7	122%
langfristiger Bedarf	**27,0**	**40,2**	**67%**
Summe	**124,8**	**146,6**	**85%**

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

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

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

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm[1)]	Anteil
bis 50 qm	19	32,2%	700	11,7%
51 bis 100 qm	26	44,1%	1.975	33,4%
101 bis 200 qm	10	16,9%	1.500	25,3%
201 bis 400 qm	2	3,4%	550	9,3%
401 bis 800 qm	2	3,4%	1.200	20,3%
801 qm und mehr	0	0%	0	0%
Gesamt	**59**	**100,0%**	**5.875**	**100,0%**

1): Werte auf 25 qm gerundet
aus Datenschutzgründen können die Betriebe mit 801 qm und mehr Verkaufsfläche nicht differenziert ausgewiesen werden
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 4: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Einzelhandelsangebot/ -auswahl

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Auswahl/ Branchenmix	0	18	18
Angebot allgemein	10	26	36
Angebot Innenstadt	0	8	8
Wochenmarkt	2	2	4
Einzelhandel am Bahnhofsareal/ Kaufland	1	7	8
Fachgeschäfte	4	0	4
Angebot in den Stadtteilen	1	2	3
Verdrängung der kleinen durch große Märkte	0	9	9
Einzelhandel an nicht integrierten Standorten/ im GE Hohenberg	7	11	18
Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich	7	2	9
Fehlen von Magneten in der Innenstadt	0	6	6
Angebot Bekleidung	0	16	16

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Atmosphäre/ Stadtbild

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Stadtbild	5	6	*11*
Gestaltung öffentlicher Raum/ Fußgängerzone	0	7	*7*
Atmosphäre/ Lebendigkeit/ Aufenthaltsqualität	0	15	*15*
Landschaftliche Lage von Horb am Neckar	6	0	*6*
Grünprojekt	2	2	*4*
Verkehrsbeeinträchtigungen	0	25	*25*

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Parkplätze

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Allgemeine Parkplatzsituation in der Kernstadt	5	16	*21*
Verfügbarkeit/ Angebot an Parkplätzen	4	3	*7*
Lage/ Erreichbarkeit der Parkplätze	3	4	*7*
Parkraumüberwachung	0	6	*6*
Gebühren	0	5	*5*
Handy-Parksystem	1	2	*3*
Sonstiges	2	1	*3*

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Zusammenarbeit/ Aktivitäten

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Events/ Aktionen	5	0	*5*
Zusammenarbeit Handel-Handel	3	2	*5*
Zusammenarbeit Stadt-Handel	0	5	*5*
Einzelhandelspolitik von Horb am Neckar	0	8	*8*

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Kunden

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Stammkunden	6	2	*8*
Verhältnis Handel-Kunde	2	1	*3*
Einkaufsverhalten	0	7	*7*

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Verkehr/ Erreichbarkeit

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
kurze Wege in der Innenstadt	8	1	*9*
Verbindung Ober-/ Unterstadt/ Zersplitterung Stadtkern	1	11	*12*
Verkehrliche Anbindung	0	4	*4*
Sonstiges	0	6	*6*

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Leerstand

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Leerstände in Horb am Neckar	0	10	*10*
Schließung von Geschäften	0	7	*7*

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	*Summe*
Öffnungszeiten	2	5	*7*
Veranstaltungen	3	0	*3*
Touristisches Potenzial	5	0	*5*
Gastronomie	2	2	*4*
Dienstleistungen/ öffentliche Einrichtungen	2	2	*4*
Sonstiges	3	11	*14*

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 12: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt: Umsatz im zentralen Versorgungsbereich und Kaufkraft in der Gesamtstadt (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Unechte Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	5,2	47,1	11%
Lebensmittelhandwerk	3,7	7,0	53%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	7,9	18,7	42%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften; Blumen/ Zoo	0,9	5,0	17%
kurzfristiger Bedarf	**17,7**	**77,9**	**23%**
Bekleidung und Zubehör	2,8	13,7	20%
Schuhe, Lederwaren	1,4	3,0	47%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	1,2	8,1	15%
GPK, Geschenke, Hausrat	0,4	2,0	20%
Haus- und Heimtextilien	0,4	1,9	19%
mittelfristiger Bedarf	**6,1**	**28,6**	**21%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	2,3	3,9	61%
Medien; Elektro/ Leuchten	1,9	11,9	16%
Tepp., Bodenbeläge; Bau/ Garten, Möbel, Antiquitäten	0,5	18,7	2%
Sonstiges	0,7	5,7	12%
langfristiger Bedarf	**5,4**	**40,2**	**14%**
Summe	**29,2**	**146,6**	**20%**

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

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

Tab. A - 13: Einzelhandelsangebot in Horb am Neckar nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortimente	ZVB Kernstadt	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	625	4.525	5.500	10.650
Lebensmittelhandwerk	200	450	175	825
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	375	750	925	2.050
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften; Blumen/ Zoo	250	525	1.425	2.225
kurzfristiger Bedarf	1.450	6.275	8.050	15.775
Bekleidung und Zubehör	1.375	75	750	2.225
Schuhe, Lederwaren	600	125	75	800
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	475	100	1.050	1.650
GPK, Geschenke, Hausrat	350	275	1.250	1.850
Haus- und Heimtextilien	200	175	975	1.350
mittelfristiger Bedarf	3.000	775	4.100	7.875
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	500	***	***	650
Medien; Elektro/ Leuchten	550	***	***	1.575
Tepp., Bodenbeläge; Bau/ Garten, Möbel, Antiquitäten	250	225	10.950	11.425
Sonstiges	150	125	1.150	1.450
langfristiger Bedarf	1.450	550	13.100	15.100
Summe	5.875	7.600	25.250	38.725

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

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009

Tab. A - 14: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €

Jahr / Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	46,5	48,8	47,2	51,2
Drogerie/ Parfümerie	6,4	6,7	6,5	7,0
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	2,4	2,5	2,4	2,6
Blumen/ Zoo	2,6	2,7	2,6	2,8
kurzfristiger Bedarf	**57,9**	**60,7**	**58,7**	**63,7**
Bekleidung und Zubehör	13,8	14,5	14,0	15,2
Schuhe, Lederwaren	2,9	3,1	3,0	3,2
Sport/ Freizeit	2,3	2,4	2,3	2,5
Spielwaren	3,0	3,2	3,1	3,3
Bücher	2,9	3,0	2,9	3,1
Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	1,9	2,0	1,9	2,1
Haus- und Heimtextilien	1,8	1,9	1,9	2,0
mittelfristiger Bedarf	**28,7**	**30,1**	**29,1**	**31,6**
Uhren/ Schmuck	1,4	1,5	1,4	1,6
Foto, Optik und Zubehör	2,5	2,6	2,5	2,7
Medien	8,1	8,5	8,2	8,9
Elektro/ Leuchten	3,6	3,8	3,7	4,0
Teppiche, Bodenbeläge	0,9	0,9	0,9	0,9
baumarkt- u. gartencenterspez. Sort.	10,1	10,6	10,3	11,1
Möbel, Antiquitäten	8,0	8,4	8,1	8,8
Sonstiges	5,7	6,0	5,8	6,3
langfristiger Bedarf	**40,3**	**42,3**	**40,9**	**44,4**
Summe	**126,9**	**133,1**	**128,6**	**139,6**

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

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

Tab. A - 15: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Jahr / Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	275	25	650
Drogerie/ Parfümerie	25	100	50	150
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	0	25	0	25
Blumen/ Zoo	---	50	0	100
kurzfristiger Bedarf	**25**	**450**	**75**	**925**
Bekleidung und Zubehör	25	100	50	175
Schuhe, Lederwaren	0	25	0	50
Sport/ Freizeit	25	50	25	75
Spielwaren	0	25	25	50
Bücher	0	0	0	25
Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	---	25	---	100
Haus- und Heimtextilien	---	25	0	75
mittelfristiger Bedarf	**50**	**250**	**100**	**550**
Uhren/ Schmuck	0	0	0	0
Foto, Optik und Zubehör	0	25	0	50
Medien	0	25	0	50
Elektro/ Leuchten	0	25	0	75
Teppiche, Bodenbeläge	---	0	0	25
baumarkt- u. gartencenterspez. Sort.	---	325	100	650
Möbel, Antiquitäten	75	125	100	200
Sonstiges	0	50	25	100
langfristiger Bedarf	**75**	**575**	**225**	**1.150**
Summe	**150**	**1.275**	**400**	**2.625**

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 16: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Jahr / Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	275	25	650
Drogerie/ Parfümerie	25	100	75	175
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	125	150	225	275
Blumen/ Zoo	---	50	0	100
kurzfristiger Bedarf	**150**	**575**	**325**	**1.200**
Bekleidung und Zubehör	1.625	1.775	3.025	3.325
Schuhe, Lederwaren	225	275	450	525
Sport/ Freizeit	75	125	150	200
Spielwaren	425	450	775	850
Bücher	125	200	250	375
Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	25	100	100	200
Haus- und Heimtextilien	75	200	150	375
mittelfristiger Bedarf	**2.575**	**3.125**	**4.900**	**5.850**
Uhren/ Schmuck	100	100	175	200
Foto, Optik und Zubehör	25	50	50	75
Medien	575	625	1.075	1.200
Elektro/ Leuchten	700	775	1.325	1.450
Teppiche, Bodenbeläge	75	100	175	225
baumarkt- u. gartencenterspez. Sort.	950	1.825	1.900	3.475
Möbel, Antiquitäten	2.425	3.275	4.450	6.125
Sonstiges	25	150	50	275
langfristiger Bedarf	**4.875**	**6.900**	**9.200**	**13.025**
Summe	**7.600**	**10.600**	**14.425**	**20.075**

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 17: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Jahr / Sortiment	2015		2020	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	275	25	650
Drogerie/ Parfümerie	25	100	75	175
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften	75	150	125	275
Blumen/ Zoo	---	50	0	100
kurzfristiger Bedarf	**100**	**575**	**225**	**1.200**
Bekleidung und Zubehör	500	875	925	1.675
Schuhe, Lederwaren	0	50	0	125
Sport/ Freizeit	50	125	100	200
Spielwaren	125	225	250	425
Bücher	25	100	75	175
Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	---	100	0	200
Haus- und Heimtextilien	75	200	150	375
mittelfristiger Bedarf	**775**	**1.675**	**1.500**	**3.175**
Uhren/ Schmuck	25	50	50	100
Foto, Optik und Zubehör	0	50	25	75
Medien	200	325	375	625
Elektro/ Leuchten	225	400	450	750
Teppiche, Bodenbeläge	75	100	150	225
baumarkt- u. gartencenterspez. Sort.	950	1.825	1.900	3.475
Möbel, Antiquitäten	1.100	1.875	2.000	3.525
Sonstiges	25	150	50	275
langfristiger Bedarf	**2.600**	**4.775**	**5.000**	**9.050**
Summe	**3.475**	**7.025**	**6.725**	**13.425**

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen