



EINZELHANDELKONZEPT FÜR DIE GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR vom 21.05.2019

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb a.N. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2019 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb a.N. als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 Baugesetzbuch mit folgendem Inhalt beschlossen:

1. Grundlage des nachfolgenden Einzelhandelskonzepts ist das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Horb a.N. des Büros Dr. Donato Acocella vom 21.05.2019 **Anlage 3** mit folgenden Zielsetzungen:
 - 1.1. Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
 - 1.2. Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
 - 1.3. Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs
 - 1.4. Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“)
 - 1.5. Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
 - 1.6. Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt
 - 1.7. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

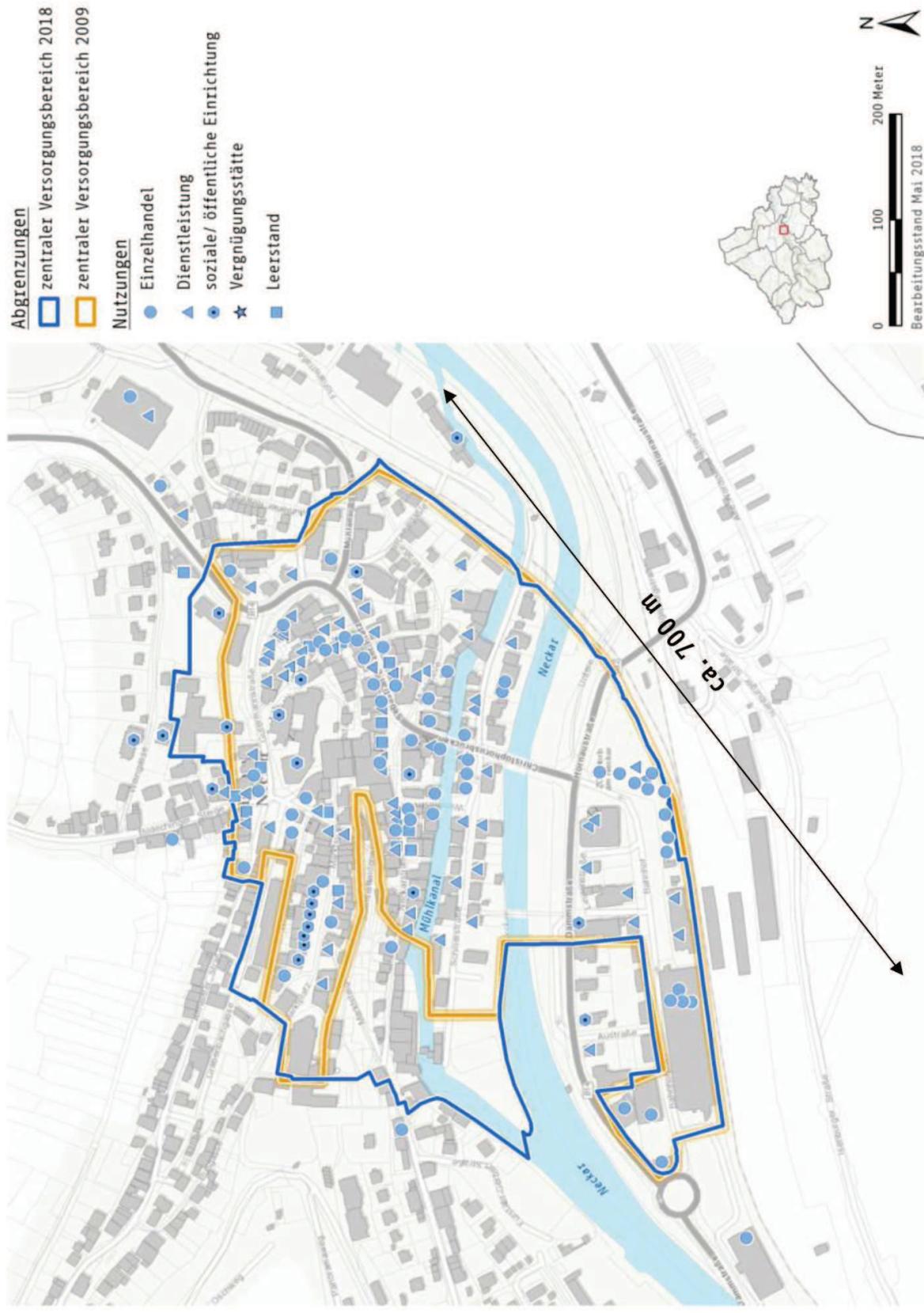
2. Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Horb a.N. wird wie im Lageplan **Anlage 1** abgegrenzt.
3. Die Horber Sortimentsliste wird wie in **Anlage 2** dargestellt festgelegt.
4. Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (Standorttypen)
(Kapitel 8.2, 8.3., 8.4. Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes):
 - 4.1. **Zentrenrelevante Sortimente** nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
 - a) **großflächig** regelmäßig nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
 - b) **Ausnahme** sonstige integrierte Lagen:
 - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei **standortgerechter Dimensionierung** ausnahmsweise zulässig;
 - Lebensmittelbetriebe bei **standortgerechter Dimensionierung** ausnahmsweise auch großflächig zulässig.
 - c) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²).
 - 4.2. **Nicht zentrenrelevante Sortimente** im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und außerhalb, vorrangig im Gewerbegebiet auf dem Hohenberg;
 - außer im Gewerbegebiet auf dem Hohenberg sollen die anderen Gewerbe- / Industriegebiete vorrangig dem Handwerk / produzierenden Gewerbe vorgehalten werden;
 - **Ausnahme:** Handel mit Kraftfahrzeugen (LKW, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen, die auch in anderen Gewerbe- / Industriegebieten zugelassen werden können;
 - sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen („Leerstandsdomino“ vermeiden).
 - 4.3. **Handwerkerprivileg:** Den vorstehenden Zielen des Einzelhandelskonzeptes widerspricht es nicht, wenn außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Gewerbe-, Handwerks- oder Industriebetrieb der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche zugelassen wird.

Horb a.N., den 22.05.2019

gez.

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister

Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Horber Innenstadt



Horber Sortimentsliste

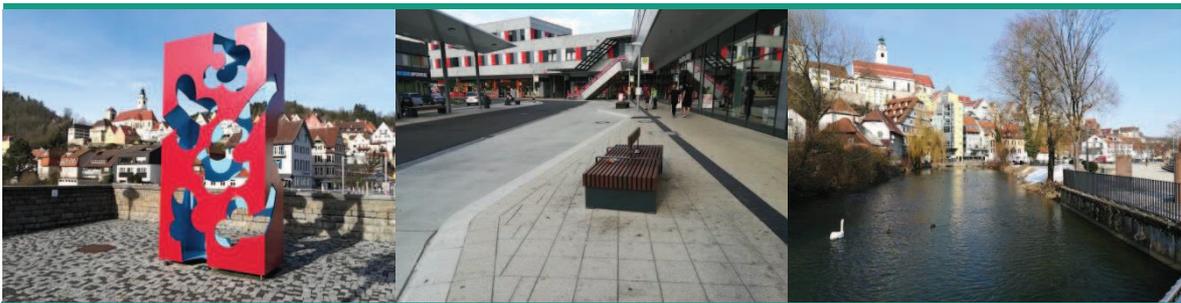
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel Kosmetika und Parfümerieartikel Nahrungs- / Genussmittel (inkl. Getränke) Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika (Apothekerwaren) Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften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

Quelle: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt
Horb a.N., Büro Dr. Donato Acocella, vom 21.05.2019



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Horb am Neckar



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Lörrach, 21.05.2019

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	4
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung.....	5
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1.3 Online-Handel.....	9
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTEES	12
2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich.....	12
2.2.2 Sortimentsliste.....	13
2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	14
2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels.....	18
2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN	20
2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN.....	21
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	22
3.1 METHODISCHES VORGEHEN.....	22
3.1.1 Einzelhandelserhebung in Verbindung mit einer Befragung der Händler	22
3.1.2 Passantenbefragung	24
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT HORB AM NECKAR	25
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN	26
3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL.....	29
3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung.....	29
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung	31
3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT.....	33
3.6 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS KUNDENSICHT.....	36
3.6.1 Passantenbefragung - Herkunft der Befragten	37
3.6.2 Passantenbefragung - Verkehrsmittelwahl und Parkverhalten	38
3.6.3 Passantenbefragung - Einkaufsverhalten.....	40
3.6.4 Passantenbefragung - Konkurrenzorte und Online-Handel.....	44
3.6.5 Passantenbefragung - Stärken und Schwächen	46
3.7 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION.....	48
4. ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT	50
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME.....	50
4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES INNENSTADT HORB AM NECKAR	52
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	52
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	54
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt	55



5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	65
5.1 WEITERE EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN	65
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES.....	66
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	68
6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES	72
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES	76
7.1 METHODISCHES VORGEHEN	76
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	77
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	80
7.2 PROGNOSEERGBNISSE	83
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt	83
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes	90
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis	94
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	96
8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE	97
8.1.1 Kriterien.....	97
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Horb am Neckar.....	98
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste	102
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	104
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	104
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	107
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	109
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive).....	110
8.3.2 Vorschläge zur Nahversorgung.....	115
8.3.3 Gewerbegebiete	116
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	116
8.4.1 Öffentliche Information	117
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste.....	117
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig.....	118
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	120
8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	121
GLOSSAR	124
ANHANG	128



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2018 zu 2009 und HGZ 1993 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen).....	25
Tab. 2:	Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Horb am Neckar: Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent	28
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	55
Tab. 4:	Prognoserahmen	80
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	86
Tab. 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	88
Tab. 7:	Vorschlag für die künftige "Horber Sortimentsliste"	103
Tab. 8:	Rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb	106
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Horb am Neckar: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet).....	128
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Horb am Neckar: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	128
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"	129
Tab. A - 4:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Horb am Neckar nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m ² gerundet.....	130
Tab. A - 5:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. €.....	131
Tab. A - 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	132
Tab. A - 7:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot	133
Tab. A - 8:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Erreichbarkeit.....	133
Tab. A - 9:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität	133
Tab. A - 10:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Parkplätze.....	133
Tab. A - 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Handeln Verwaltung/ Einzelhändler	134
Tab. A - 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Leerstände	134
Tab. A - 13:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Kundenverhalten.....	134
Tab. A - 14:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Sonstiges	134



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt	10
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten	10
Abb. 3:	Beteiligung Händlerbefragung 2018.....	23
Abb. 4:	Vergleich Bindungsquoten 2018 - 2009.....	27
Abb. 5:	Umsatzherkunft 2018	29
Abb. 6:	Verbleibquote 2018.....	30
Abb. 7:	Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen	31
Abb. 8:	Änderungsabsichten (Auskunft 50 Händler/ 45%)	32
Abb. 9:	Internetauftritt.....	33
Abb. 10:	Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2018	34
Abb. 11:	Anzahl der Befragten nach Befragungstagen	36
Abb. 12:	Herkunft der Befragten - 2017	37
Abb. 13:	Herkunft der Befragten aus dem Landkreis Freudenstadt	38
Abb. 14:	Verkehrsmittelwahl (Wie sind Sie heute in die Innenstadt von Horb am Neckar gekommen?)	39
Abb. 15:	Wo parken Sie normalerweise, wenn Sie mit dem Auto in die Innenstadt von Horb am Neckar fahren? - Vergleich 2017 - 2009	40
Abb. 16:	Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Horb am Neckar gekommen?) - Vergleich 2017 - 2009.....	41
Abb. 17:	Häufigkeit des Einkaufs - Vergleich 2017 - 2009	42
Abb. 18:	Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Horb am Neckar ein? - Vergleich 2017 - 2009	43
Abb. 19:	Grund ("Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Horb am Neckar ein?")	44
Abb. 20:	Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? - Vergleich 2017 - 2009.....	45
Abb. 21:	Warum kaufen Sie im Versandhandel bzw. im Internet (Online) ein?	46
Abb. 22:	Stärken und Defizite in Horb am Neckar	47
Abb. 23:	Imagebewertung	47
Abb. 24:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2018. 67	
Abb. 25:	Vergleich Einzelhandelsstruktur 2018/ 2009	68
Abb. 26:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Horb am Neckar 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2035 (Prognosewerte)	78
Abb. 27:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor bis 2030 - Gesamtpotenzial in m ² . 85	
Abb. 28:	Verkaufsflächenspielraum nahversorgungsrelevante Sortimente in m ² ...	91
Abb. 29:	Verkaufsflächenspielraum Nahrungs- / Genussmittel in m ²	92
Abb. 30:	Verkaufsflächenspielraum sonst. zentrenrelevante Sortimente in m ²	93
Abb. 31:	Verkaufsflächenspielraum nicht zentrenrelevante Sortimente in m ²	94
Abb. 32:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp (bisherige Sortimentsliste)	99
Abb. 33:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	101



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Innenstadt 2018	53
Karte 2:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (2009 und 2018)...	54
Karte 3:	Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	57
Karte 4:	Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	61
Karte 5:	Einzelhandelskonzentrationen	66
Karte 6:	Nahversorgungssituation Gesamtstadt schematisch - 10 Minuten Realdistanzen zu Fuß	69
Karte 7:	Nahversorgungssituation Kernstadt schematisch - 10 Minuten Realdistanzen zu Fuß	71
Karte 8:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	110
Karte 9:	Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	112

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Altstadt/ Neckar	56
Foto 2:	Altstadt/ Flößerwasen	56
Foto 3:	Bahnhofsvorplatz	57
Foto 4:	Flößerwasen	57
Foto 5:	Fachgeschäft	58
Foto 6:	Activ-Arkaden	58
Foto 7:	Fachgeschäft	58
Foto 8:	Hotel und Restaurant	58
Foto 9:	Steg Mühlkanal	59
Foto 10:	Mühlkanal am Flößerwasen	59
Foto 11:	Marktplatz	59
Foto 12:	Busbahnhof	59
Foto 13:	Platz am Flößersteg	60
Foto 14:	Marktplatz	60
Foto 15:	Leerstand Altstadt	62
Foto 16:	Leerstand Altstadt	62
Foto 17:	Leerstand Altstadt	62
Foto 18:	Leerstand Altstadt	62
Foto 19:	Leerstand Altstadt	62
Foto 20:	Leerstand Altstadt	62
Foto 21:	Schillerstraße	63
Foto 22:	Verkehr Neckarstraße	63
Foto 23:	Bahnhofplatz/ Kaufland	63
Foto 24:	Verkehr Neckarstraße	63
Foto 25:	Sanierungsbedarf Altstadt	64
Foto 26:	Sanierungsbedarf Altstadt	64



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das durch das Büro Dr. Acocella 2009 erarbeitete Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar¹ diente dazu, die damalige Versorgungssituation von Horb am Neckar aufzuzeigen sowie einzelhandelsbezogene und städtebaulich-funktionale Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Die Stadt Horb am Neckar hatte aus dem Gutachten ein Einzelhandelskonzept abgeleitet.

Seither hat es Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft von Horb am Neckar sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen gegeben. Erst im Oktober 2017 wurde das Einkaufszentrum Activ-Arkaden am südöstlichen Innenstadtrand eröffnet. Die Herausforderungen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Horb am Neckar bestehen vor allem darin, die Veränderungen im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung insgesamt und einer möglichst guten Nahversorgung in der Gesamtstadt zu beeinflussen.

Die Stadt Horb am Neckar hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung daher mit der Fortschreibung und Anpassung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Im Hinblick auf die **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes** sind die folgenden Fragen zu beleuchten:

- Wie stellt sich die Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen dar und wie hat sich diese gegenüber 2009 verändert?
- Wieweit wird der Einzelhandel der zentralörtlichen Funktion der Stadt Horb am Neckar als Mittelzentrum gerecht?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in der Stadt Horb am Neckar auf die unterschiedlichen Standortlagen und wie hat sich diese Verteilung gegenüber 2009 verändert?
- Ist die 2009 vorgenommene Abgrenzung der Innenstadt beizubehalten oder anzupassen?
- Welcher quantitative Entwicklungsbedarf ist beispielsweise bis zum Jahr 2030 zu erwarten?

¹ Büro Dr. Acocella: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, Lörrach 2009.



- Ist vor dem Hintergrund der festgestellten Veränderungen eine Veränderung der Einstufung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz ("Horber Sortimentsliste") erforderlich?
- Können die 2009 vorgeschlagenen Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden oder sind diese anzupassen?

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine, zwar den formalen Ansprüchen genügende, Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wird der Untersuchungsansatz im hier angebotenen Gutachten wiederum so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. **Zentrales Anliegen ist es jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

Im Oktober 2017 wurde ebenso wie 2009 durch das Büro Dr. Acocella eine Passantenbefragung in der Innenstadt von Horb am Neckar durchgeführt. Die Ergebnisse der Passantenbefragung werden im vorliegenden Gutachten zum Einzelhandelskonzept dargestellt und entsprechend berücksichtigt.

Projektbegleitende Arbeitsgruppe

Wie für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2009 wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure aus Horb am Neckar einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Verwaltung und der Politik der Stadt Horb am Neckar, der Einzelhändler der Stadt Horb am Neckar und des Büros Dr. Acocella zusammen. Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die vorgestellten Grundlagen und Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz für das Konzept und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Insgesamt fanden drei Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe statt:

- Im Mittelpunkt der ersten Sitzung am 28.02.2018 standen die Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung und die Besprechung des Fragebogens für die Einzelhändlerbefragung.



- In der zweiten Sitzung der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 16.05.2018 wurden die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung, der Passantenbefragung und der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse vorgestellt und diskutiert.
- Die konzeptionellen Ergebnisse und Empfehlungen stellte das Büro Dr. Acocella am 05.11.2018 im Rahmen der Arbeitsgruppensitzung vor.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

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

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

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

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

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

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



2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

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

Bedeutung handelsendogener Faktoren

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

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

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

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



sichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche, nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

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

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

Bedeutung handelsexogener Faktoren

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

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



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

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

2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

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

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



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



betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf:

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

2.1.3 Online-Handel

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

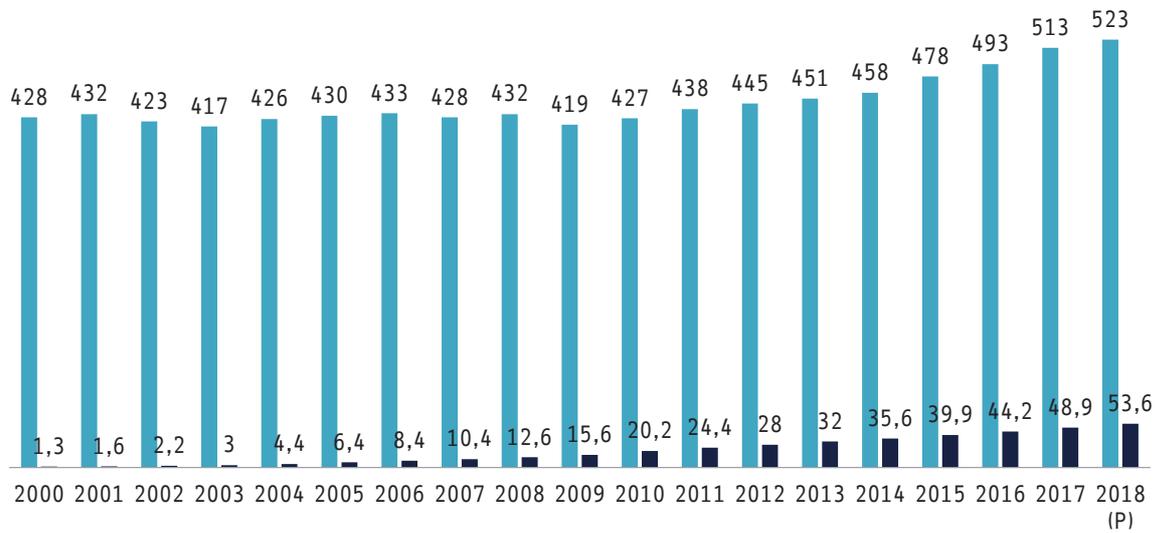
In Abb. 1 ist zu erkennen, dass der Online-Handel - trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) - nur einen Anteil von rd. 10% am Gesamtumsatz des Einzelhandels erreicht. Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen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

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



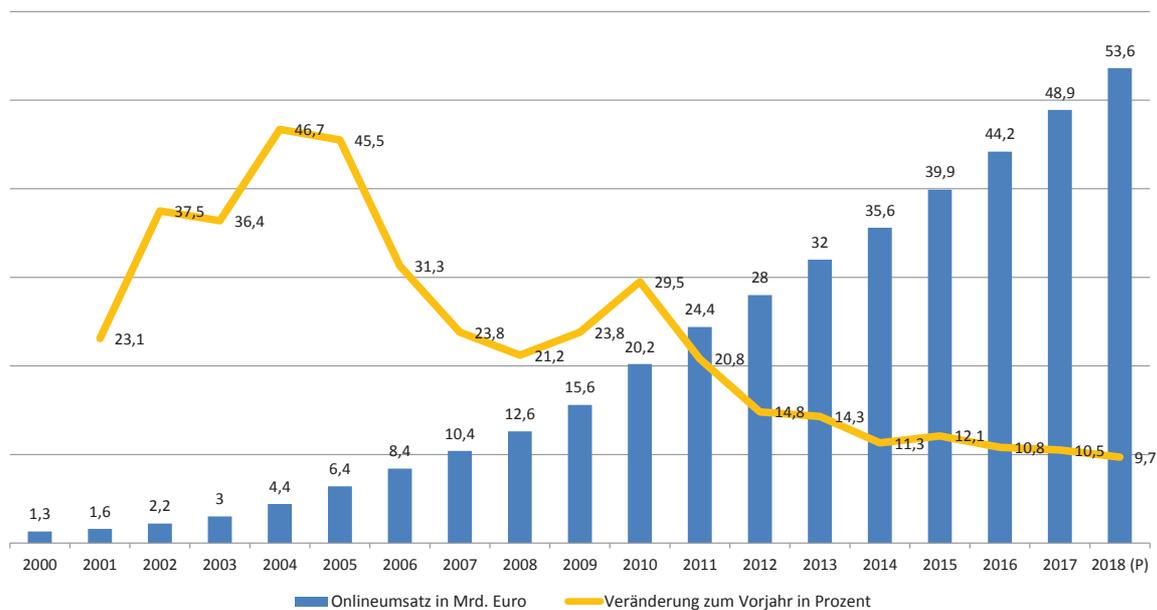
Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt

■ Umsatzvolumen im gesamtdeutschen Einzelhandel in Mrd. Euro (netto)
 ■ Onlineumsatz in Mrd. Euro



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

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



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

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

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



prognostiziert, dass nach 2025 keine überdurchschnittliche Entwicklung mehr erfolgt².

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

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

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

² Vgl. z.B. GfK: eCommerce: Wachstum ohne Grenzen?, Juli 2015.



Einzelhändler untereinander, aber auch der Händlerverbände und der Wirtschaftsförderung sowie Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

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

2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES

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

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

2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

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

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums



erreichbar ist³. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*"⁴. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss⁵.

2.2.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist⁶. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

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

³ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

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

⁵ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07).

⁶ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

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



Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 3 - 0) und eine Überprüfung der Horber Sortimentsliste in Kap. 8.1 erfolgt.

2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen⁸, 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 Bauge-suchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen⁹. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Sperrwirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

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

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



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

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

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

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

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "*Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse*



*einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*¹⁰ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory-Outlet-Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹¹. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹² die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹³ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁴. 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 Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur

¹⁰ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

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

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

¹³ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁴ Birk (1988), a.a.O., S. 284.



Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

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

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."¹⁵

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."¹⁶

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden¹⁷; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich¹⁸. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche¹⁹ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²⁰.

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

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

¹⁷ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

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

¹⁹ Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

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



2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

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

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind²¹. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden²².

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden²³.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden²⁴.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im **Regionalplan** 2015 für die Region Nordschwarzwald konkretisiert.

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

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

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

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



- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Untertzentren zulässig²⁵.
- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbraucherne Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden²⁶.
- Hersteller-Direktverkaufszentren sind grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m² können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen²⁷.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen²⁸.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich²⁹.
- Mehrere selbständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind.

Neben diesem Rahmen regelt der Einzelhandelserlass raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben³⁰. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

²⁵ Vgl. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, 1. Änderung, Plansatz 2.9.2 (Z)(1).

²⁶ Vgl. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, 1. Änderung, Plansatz 2.9.2 (Z)(3).

²⁷ Vgl. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, 1. Änderung, Plansatz 2.9.2 (Z)(5).

²⁸ Vgl. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, 1. Änderung, Plansatz 2.9.2 (Z)(6).

²⁹ Vgl. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, 1. Änderung, Plansatz 2.9.2 (Z)(7).

³⁰ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.



2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³¹.

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

Nach § 9 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³².

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag, oder auf Grund eines solchen konkreten³³ Planvorhabens erfolgen.

³¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

³² Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

³³ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³⁴, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

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

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

2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

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

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Horb am Neckar, im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Horb am Neckar, 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 Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**

³⁴ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in der Stadt Horb am Neckar insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen von 2009 verglichen (vgl. Kap. 3.2). Die Untersuchungen im Mai 2009 und März 2018 basieren jeweils auf einer Einzelhändlerbefragung. Dieses kongruente Vorgehen ermöglicht eine weitgehende Vergleichbarkeit. Darüber hinaus erfolgte im Mai 2009 und im Oktober 2017 zusätzlich eine Passantenbefragung.

In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

3.1.1 Einzelhandelserhebung in Verbindung mit einer Befragung der Händler

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Horb am Neckar wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung im gesamten Stadtgebiet mit gleichzeitiger Befragung sämtlicher Einzelhändler im März 2018 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen³⁵.

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte eine mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens, ähnlich dem von 2009, jedoch um aktuelle Fragestellungen ergänzt (z.B. Internetauftritt). Die Befragung bezog sich auf folgende Aspekte:

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

³⁵ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

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

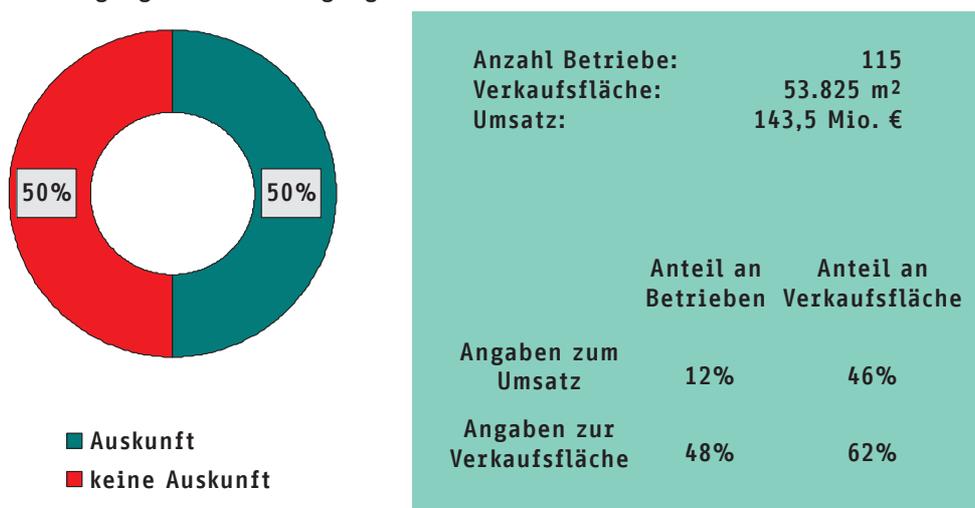
Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer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

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

Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligte sich die Hälfte aller Einzelhändler in Horb am Neckar (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Beteiligung Händlerbefragung 2018



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



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

Angaben zum Umsatz 2017 haben rd. 12% der Händler gemacht. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.

3.1.2 Passantenbefragung

Im Zeitraum vom 18. bis 21.10.2017 wurde, ebenso wie 2009, an den zwei Standorten Bahnhofplatz und Neckarstraße in der Horber Innenstadt eine computergestützte Passantenbefragung durchgeführt.

Insgesamt wurden 489 Passanten befragt, 2009 waren es 632. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass es bis kurz vor der Befragung auf Grund von Bauarbeiten an der Bundesstraße zu erheblichen Behinderungen des Verkehrs kam.

Die befragten Personen beantworteten die Fragen nach Einweisung durch geschultes Personal auf einem Computerbildschirm. Ein Vorteil der computergestützten Befragung liegt in der Anonymität, sodass auch sensible Fragen beantwortet werden. 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, sodass systematische Verzerrungen durch eine gleichbleibende Reihenfolge der Antwortmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Die wichtigsten Ergebnisse der Passantenbefragung sind in Kap. 3.6 dargestellt.

Um vergleichbare Aussagen zur Befragung von 2009 zu erhalten, wurde der bestehende Fragebogen verwendet und um aktuelle Fragestellungen ergänzt (u.a. Online-Handel). Im Mittelpunkt standen Fragen zur Besuchsmotivation, zum Einkaufsverhalten und zu den Stärken und Schwächen der Innenstadt von Horb am Neckar.



3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT HORB AM NECKAR

Insgesamt wurde in Horb am Neckar von den 115 ermittelten Betrieben (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 53.800 m² ein Umsatz von rd. 143,5 Mio. € (2009: rd. 124,8) erzielt.

Seit 2009 ist in Horb am Neckar die Verkaufsfläche angestiegen, während die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe etwas zurückgegangen ist (vgl. Tab. 1, wobei aus Gründen der Vergleichbarkeit nur der Einzelhandel i.e.S. dargestellt ist). Damit zeichnet sich in Horb am Neckar eine etwas differenziertere Entwicklung ab, als sie durch unser Büro in anderen Städten in den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren festgestellt wurde (u.a. Mannheim, Lahr, Fellbach, Stuttgart, Ravensburg):

- Anders als in den meisten anderen Städten ist ein deutlicher Verkaufsflächenanstieg zu verzeichnen. Dieser ist jedoch vor allem auf die Entwicklung eines Betriebes im baumarktspezifischen Sortimentsbereich zurückzuführen.
- Ebenso wie anderen Städten findet ein Rückgang der Betriebszahlen als Ausdruck der seit vielen Jahren wachsenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit statt.
- Der Rückgang der Flächenproduktivität resultiert aus einem prozentual stärkeren Anstieg des Verkaufsflächenvolumens als des Umsatzes.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2018 zu 2009 und HGZ 1993 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)

	2018	2009	HGZ 1993	Änderung zu 2009	Änderung zu HGZ
Betriebe	86	105	76	-18%	+13%
Verkaufsfläche (auf 50 m ² gerundet)	52.900	37.900	15.700	+40%	+237%
Umsatz (Mio. €)	131,8	117,9	69,2	+12%	+91%
Flächenproduktivität (€/ m ² VKF)	2.493	3.112	4.407	-20%	-43%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen März 2018 sowie Mai/ Juni 2009; IfH; www.handelsdaten.de; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

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

*Die Relation des in Horb am Neckar erzielten Umsatzes zu der in Horb am Neckar verfügbaren Kaufkraft³⁶ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Horb am Neckar, vermindert um die Abflüsse aus Horb am Neckar) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Horb am Neckar abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Horb am Neckar beträgt 2018 rd. 86% (2009 85%). Die Stadt Horb am Neckar konnte somit ihre Versorgungsfunktion gegenüber 2009 halten.

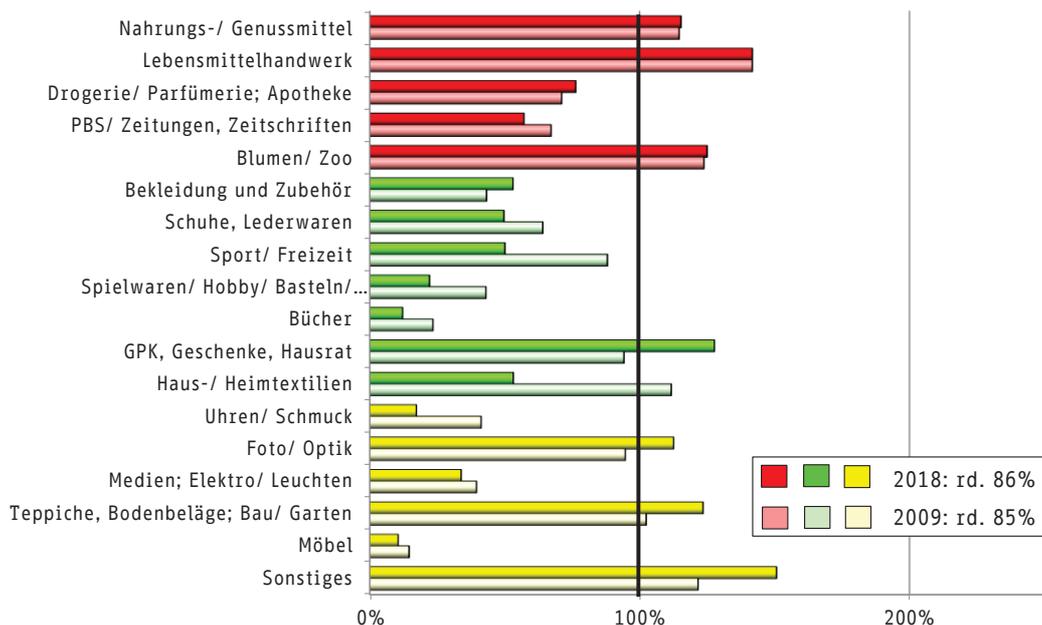
Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild (vgl. Abb. 4).

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten.

Im für die Nahversorgung bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei 115%, sodass hier per Saldo Zuflüsse zu verzeichnen sind. Bei der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie/ Apotheke bestehen mit einer Bindungsquote von rd. 76% per Saldo Kaufkraftabflüsse.

³⁶ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017).

Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2018 - 2009



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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen März 2018 sowie Mai/ Juni 2009;

IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); BBE Köln (2003); eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von rd. 50% (2009: rd. 55%) erreicht. Diese ist für ein Mittelzentrum vergleichsweise gering. Dabei zeigen sich insbesondere in den Sortimenten Haus-/ Heimtextilien mit rd. 53% (2009: rd. 112%) und Sport/ Freizeit mit rd. 50% (2009: rd. 88%) deutliche Rückgänge der Bindungsquoten gegenüber 2009. Insgesamt sind in fast allen Sortimenten des i.d.R. innenstadtprägenden mittelfristigen Bedarfsbereiches erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Das Sortiment GPK, Geschenke, Hausrat bildet eine Ausnahme, da mit rd. 128% ein Anstieg um rd. 34% gegenüber 2009 (rd. 94%) erreicht wird.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) liegen die sortimentsweisen Bindungsquote z.T. über 100%, u.a. bei Foto/ Optik, Teppiche, Bodenbeläge; Bau/ Garten. Bei diesen Sortimenten ist außerdem ein Anstieg der Bindungsquoten gegenüber 2009 zu verzeichnen. In fast allen anderen Sortimenten dieses Bedarfsbereiches liegt die Bindungsquote unter 100%. Im Sortiment Möbel sind bei einer Bindungsquote von rd. 10% per Saldo erhebliche Abflüsse vorhanden.



In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Horb am Neckar nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Horb am Neckar: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	10.575	61,8	53,6	115%
Lebensmittelhandwerk	700	10,5	7,4	142%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	2.675	18,7	24,5	76%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	375	1,2	2,1	57%
Blumen/ Zoo	1.800	3,6	2,9	125%
kurzfristiger Bedarf	16.100	95,8	90,4	106%
Bekleidung und Zubehör	3.100	8,1	15,3	53%
Schuhe/ Lederwaren	775	1,9	3,9	50%
Sport/ Freizeit	875	1,8	3,5	50%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	350	0,8	3,6	22%
Bücher	125	0,3	2,5	12%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	2.100	2,3	1,8	128%
Haus-/ Heimtextilien	825	1,1	2,0	53%
mittelfristiger Bedarf	8.125	16,3	32,6	50%
Uhren/ Schmuck	100	0,3	2,0	17%
Foto/ Optik	550	2,5	2,2	113%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien; Elektro/ Leuchten	1.300	4,7	13,8	34%
Teppiche/ Bodenbeläge; bau-/ gar- tencenterspezifische Sortimente	24.850	14,0	11,3	123%
Möbel	975	1,0	9,3	10%
Sonstiges	1.825	9,0	6,0	151%
langfristiger Bedarf	29.600	31,5	44,7	70%
Summe	53.825	143,5	167,7	86%

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt;
Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

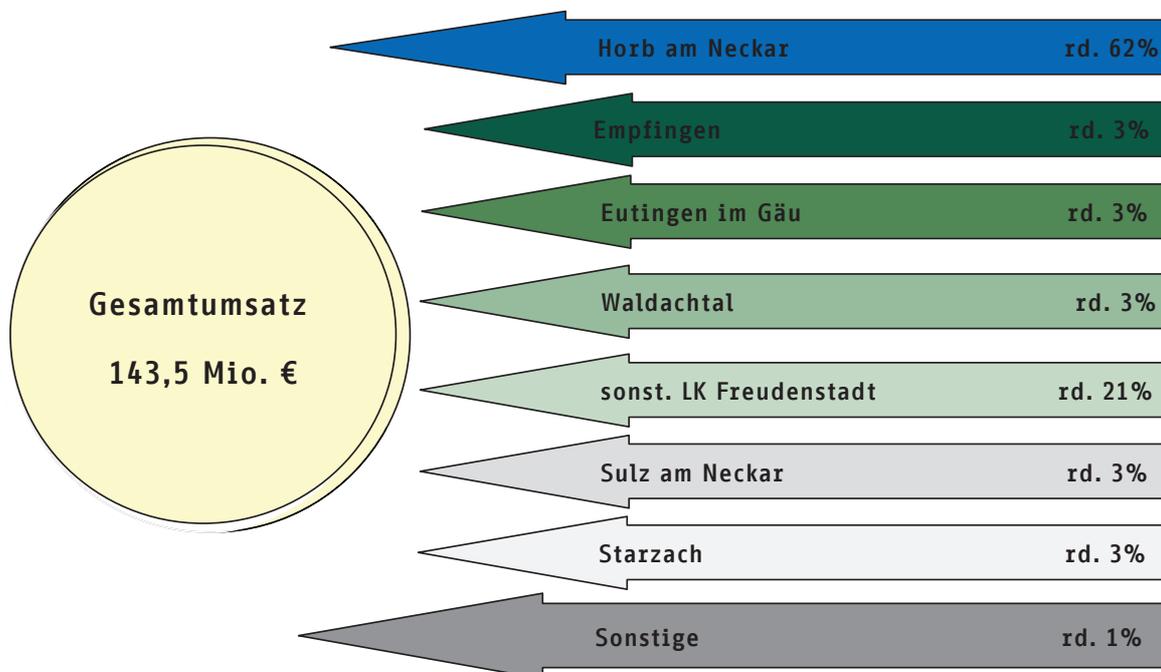
3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZ-ENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL

3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung

Umsatzherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar³⁷. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 5). Zur Umsatzherkunft machten 43 Betriebe (rd. 39%) Angaben:

Abb. 5: Umsatzherkunft 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

Der größte Anteil des Gesamtumsatzes wird demnach mit Kunden aus Horb am Neckar erzielt³⁸. Der restliche Umsatz kommt überwiegend aus Städten und Gemeinden im

³⁷ Dies zeigt sich regelmäßig bei einem Vergleich mit zeitgleich durchgeführten Passantenbefragungen - so auch aktuell in Horb am Neckar.

³⁸ Die Passantenbefragung ergab, dass knapp 69% der Befragten aus Horb am Neckar stammen (Frage 10).



Umfeld der Stadt, dabei insbesondere aus dem sonstigen Landkreis Freudenstadt (rd. 21%), rd. 1% von Kunden außerhalb des engeren räumlichen Umlandes.

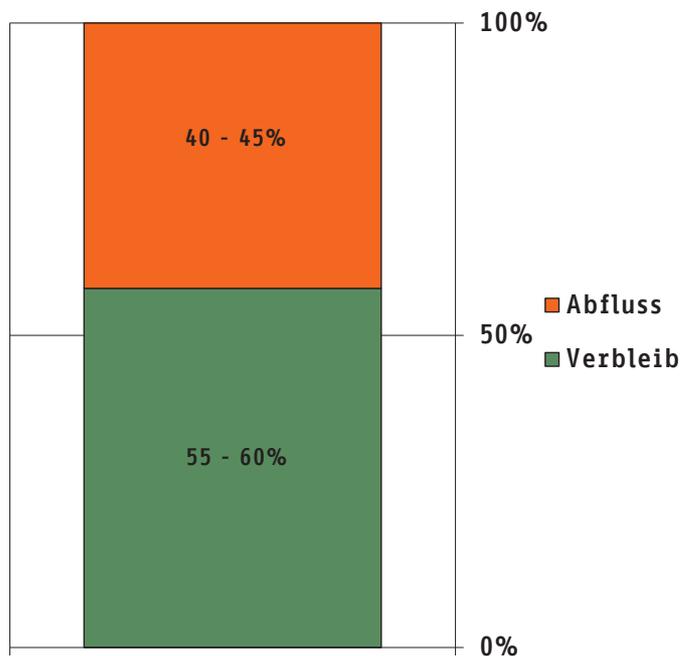
2009 war ein etwas höherer Anteil (rd. 66-70%) für die Umsatzherkunft aus Horb am Neckar selbst ermittelt worden. Die Umsatzanteile aus den umliegenden Städten und Gemeinden sind fast identisch.

Verbleibquote

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

*Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus 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 Horb am Neckar gebunden werden kann.*

Abb. 6: Verbleibquote 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

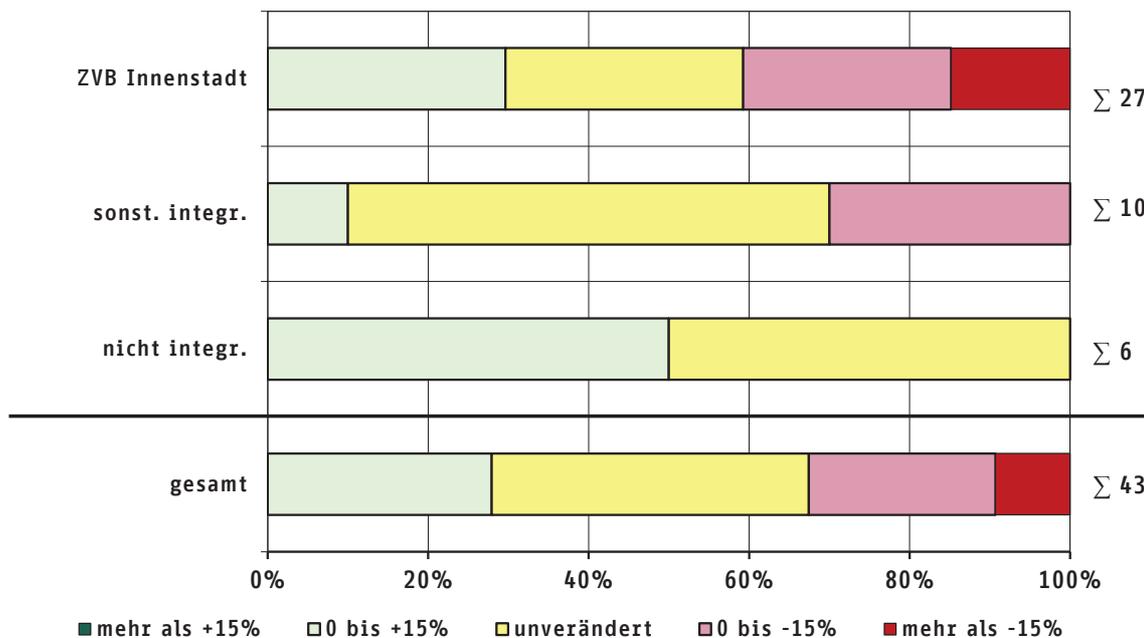
In Horb am Neckar wird gut die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden - die übrige Kaufkraft fließt dagegen in andere Gebiete ab (vgl. Abb. 6). Somit hat sich die Verbleibquote 2009 nicht verändert. Dies ist im

Vergleich zu anderen Mittelzentren ähnlicher Größenordnung ein relativ niedriger Wert. Das Einkaufsverhalten der Horber ist somit weiterhin in hohem Maße auf die Einkaufsstandorte außerhalb der Stadt ausgerichtet.

Umsatzentwicklung

Im Rahmen der Interviews wurden die Händler auch gefragt, wie sich der Umsatz ihres Betriebes in den vergangenen drei Jahren entwickelt hat. Die 43 Händler, die sich zu dieser Frage äußerten (rd. 39%), verzeichneten überwiegend eine unveränderte bis leicht positive Umsatzentwicklung. Besonders positiv ist die Umsatzentwicklung in den Geschäften an nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstadt verlaufen.

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



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

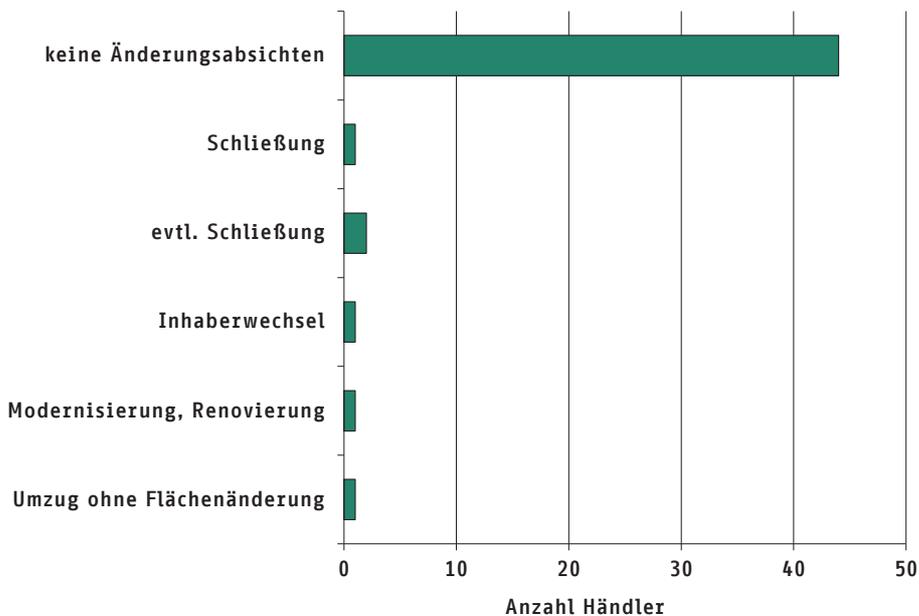
Neben Angaben zur Einzelhandelssituation und Umsätzen konnten im Rahmen der Einzelhändlerbefragung noch weitere Informationen gesammelt werden. Dazu zählen Aussagen zur Umsatzentwicklung, zu möglichen Änderungsabsichten und zum Online-Handel.



Änderungsabsichten

Von 50 antwortenden Händlern haben 44 (rd. 88%) keine Änderungsabsichten. Hier wird eine geringe Investitionsbereitschaft deutlich. Ein Händler beabsichtigt sein Geschäft zu schließen und zwei Händler planen ggf. eine Schließung.

Abb. 8: Änderungsabsichten (Auskunft 50 Händler/ 45%)

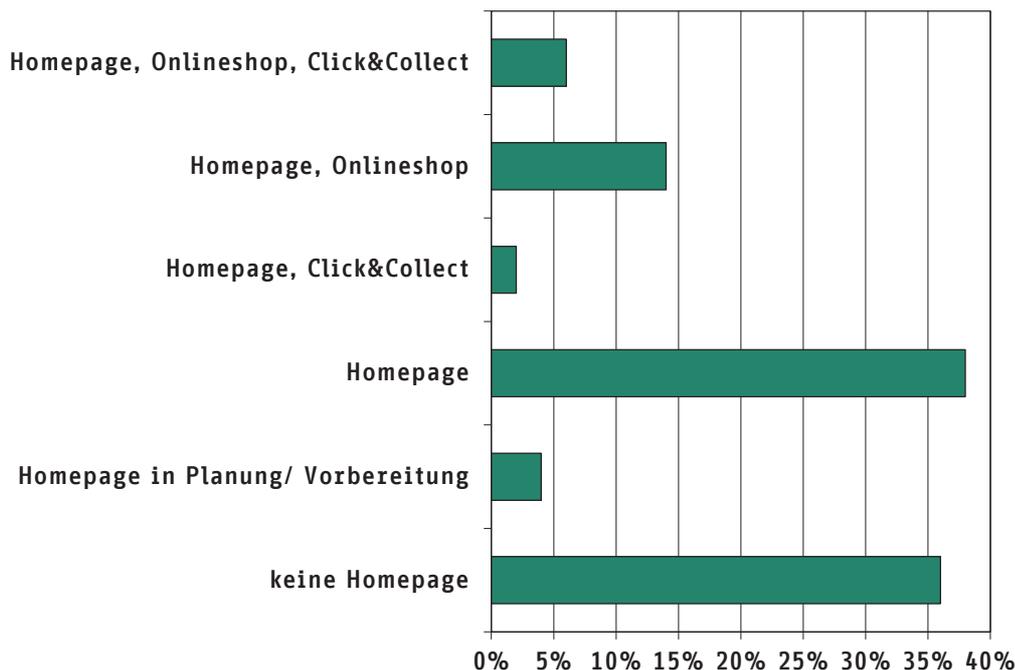


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Online-Handel

Knapp 60% der Einzelhändler, die sich zum Thema Online-Handel äußerten, gaben an, dass sie über einen Onlineauftritt verfügen; einen Onlineshop haben rd. 22% dieser Händler. Im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten ist der Anteil der Händler relativ hoch (mehr als 35%), die keine Homepage haben. Dies ist möglicherweise auf den relativ hohen Anteil an kleinen, inhabergeführten Fachgeschäften zurückzuführen.

Abb. 9: Internetauftritt



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSTITUATION AUS HÄNDLERSICHT

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

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage³⁹ (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Horb am Neckar zu äußern. Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 10 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang.

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

³⁹ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar gut bzw. schlecht?"

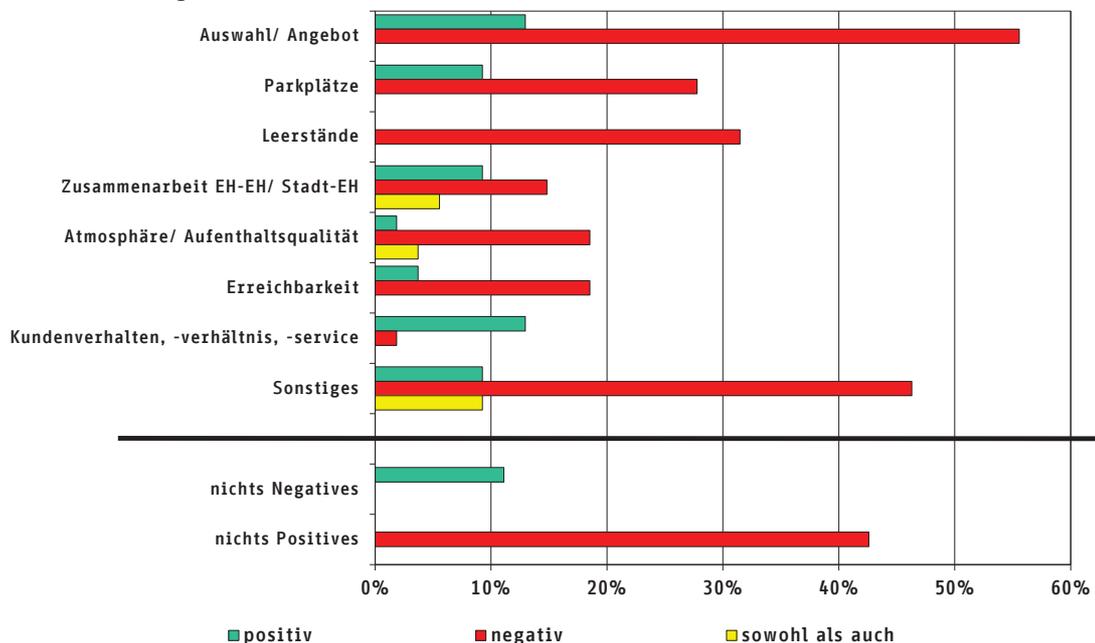


schwerpunkte bei den Einzelhändlern in Horb am Neckar. Insgesamt haben 54 der befragten Horber Händler auf die offene Frage geantwortet.

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

Rund 43% der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Horb am Neckar ein. Dieser Wert entspricht etwa demjenigen im Jahr 2009. Im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten zeigt sich damit in Horb am Neckar eine eher negative Stimmungslage. Die positive Grundstimmung durch die Landesgartenschau im Jahr 2011 konnte nicht weiter getragen werden. Möglicherweise haben u.a. viele Baustellen im Vorfeld des Befragungszeitraumes zu der überwiegend kritischen Bewertung geführt.

Abb. 10: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2018



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Aus der Befragung konnten insgesamt sieben Themenbereiche abgeleitet werden, wovon fast alle überwiegend negativ bewertet wurden. Lediglich der Themenbereich



Kundenverhalten, -verhältnis, -service wurde - anders als noch 2009 - überwiegend positiv bewertet.

Als besonders negativ wurde, ebenso wie 2009, das Thema "**Auswahl/ Angebot**" an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben bewertet. Hier wurden vor allem der fehlende Branchenmix bzw. die fehlende Vielfalt sowie die negative Entwicklung der Altstadt kritisiert.

Das Thema "**Parkplätze**" wurde mehrheitlich negativ bewertet, insbesondere die allgemeine Parksituation. Auch diese Einschätzung deckt sich mit der von 2009 sowie vielen anderen Städten und Gemeinden, in denen derartige Befragungen durchgeführt worden sind.

Beim Thema "**Leerstände**" ist ein deutlicher Anstieg der negativen Äußerungen gegenüber 2009 zu verzeichnen. Tatsächlich sind die Leerstände im Altstadtbereich gegenüber 2009 angestiegen.

Beim Thema "**Zusammenarbeit EH-EH/ Stadt-EH**" wurde u.a. die mangelnde Unterstützung der Stadt herausgestellt. Positiv schätzten einige Händler die durchgeführten Veranstaltungen ein. Ähnliches ergab sich auch 2009.

Deutlich negativ wurde wieder das Themenfeld "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" bewertet. Dabei wurden vor allem der Verkehr und fehlende Fußgängerzonen sowie ein mangelndes Gastronomieangebot hervorgehoben. Auch 2009 ist das hohe Verkehrsaufkommen sehr kritisch bewertet worden.

Das Thema "**Erreichbarkeit**" wurde deutlich negativ beurteilt. Die Einschätzung der Erreichbarkeit steht im Zusammenhang mit der Einschätzung des Themenfeldes Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, da insbesondere die verkehrliche Belastung bemängelt wurde

Überwiegend positive Stimmen konnten zum Thema "**Kundenverhalten, -verhältnis, -service**" verzeichnet werden. Als wesentlicher positiver Aspekt wurde die Stammkundschaft herausgehoben.

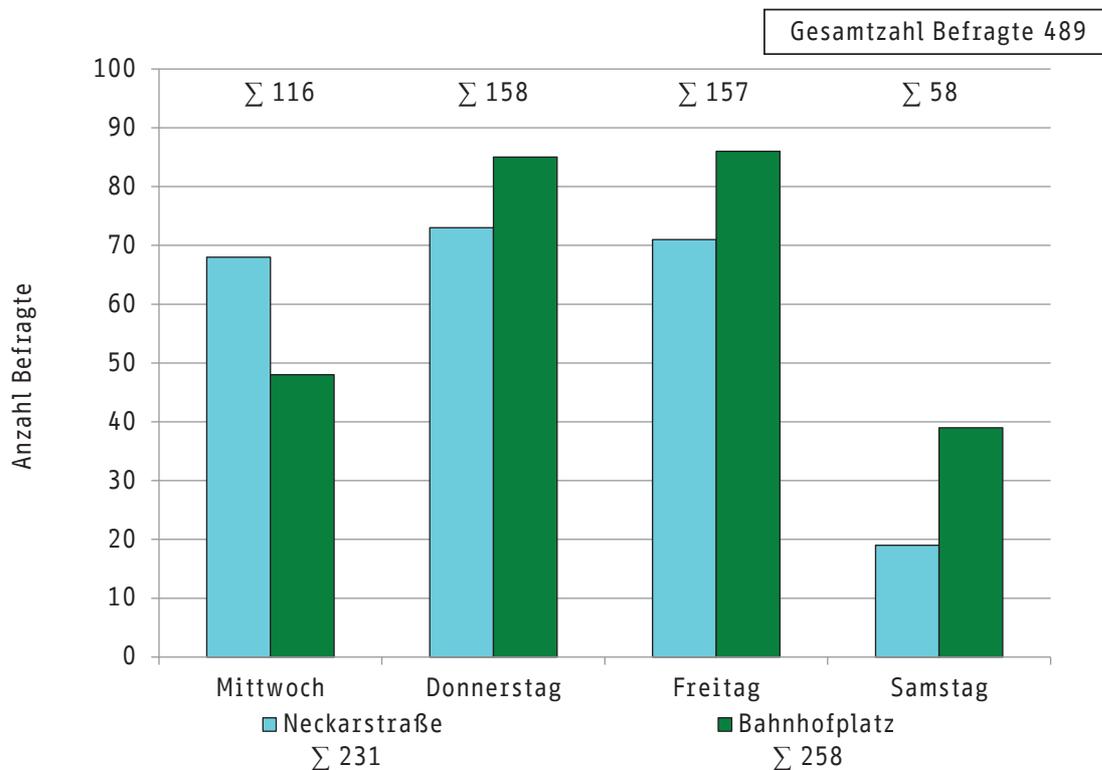


Unter "Sonstiges" wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden (z.B. negative Aussagen zur Frequenz und positive Einschätzungen zur Zufriedenheit im eigenen Betrieb). Insgesamt überwiegen hier die negativen Äußerungen, anders als 2009, deutlich.

3.6 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSITUATION AUS KUNDENSICHT

Zur empirischen Absicherung vorhandener Auffassungen, zur Objektivierung von oft interessengebundenen Diskussionen und um weitere wichtige Erkenntnisse zur Stadt Horb am Neckar als Einzelhandelsstandort zu erhalten, wurde eine Passantenbefragung durchgeführt. Um die Ergebnisse mit den Ergebnissen von 2009 vergleichen zu können, wurde die Befragung in der Innenstadt an denselben zwei Standorten durchgeführt (vgl. Kap. 3.1.2). Die Befragung fand vor Eröffnung des Einkaufszentrums Activ-Arkaden statt, damit in ein paar Jahren mögliche Wirkungen des Einkaufszentrums bewertet werden können.

Abb. 11: Anzahl der Befragten nach Befragungstagen



Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017

Nachfolgend ist eine Auswahl der wichtigsten Befragungsergebnisse aufgeführt: Die Befragung umfasste mehr als 60 Fragen. In einem gesonderten Tabellenband sind sämtliche Ergebnisse der Passantenbefragung, ausgewertet nach unterschiedlichen Zielgruppen, dargestellt.

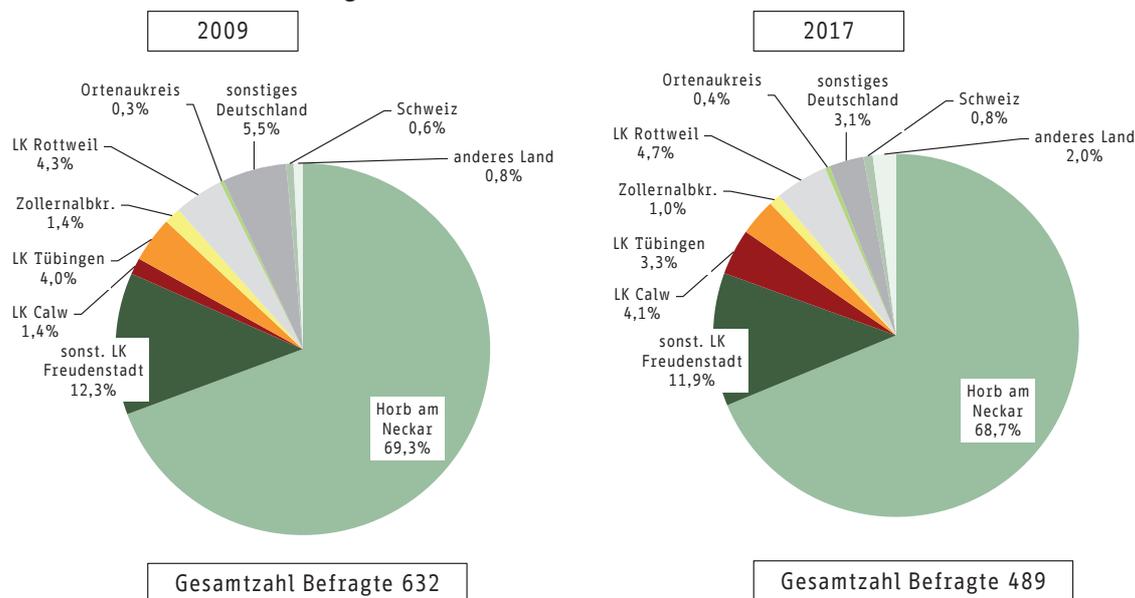
Insgesamt wurden 489 Passanten befragt. Dies bietet gute Möglichkeiten für differenzierte Auswertungen, z.B. nach Altersgruppen oder Wohnorten. Bei der Passantenbefragung 2009 konnten insgesamt 632 Passanten befragt werden.

Wie schon bei der Befragung 2009 wird deutlich, dass der Samstag der Tag mit der schwächsten Frequenz ist. Der Samstageinkauf wird eher in Nagold und in Stuttgart getätigt (vgl. Kap. 3.6.4, Abb. 20).

3.6.1 Passantenbefragung - Herkunft der Befragten

Das Einzugsgebiet der Stadt Horb am Neckar hat sich gegenüber 2009 kaum verändert. Mit rd. 69% kommt weiterhin der Großteil der Befragten aus der Stadt Horb am Neckar selbst, rd. 12% der Befragten sind aus dem sonstigen Landkreis Freudenstadt (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Herkunft der Befragten - 2017

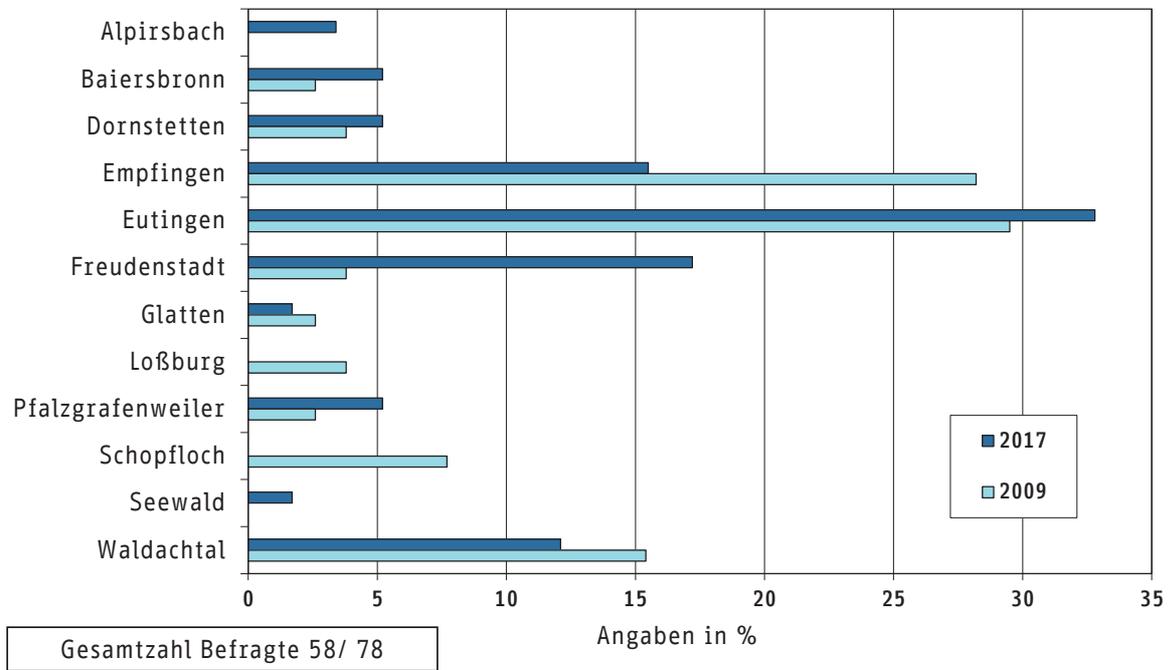


Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2009/ Oktober 2017



Von den Befragten (58 Personen) aus dem sonstigen Landkreis Freudenstadt kommen die meisten aus Eutingen, Freudenstadt, Empfingen und Waldachtal (vgl. Abb. 13).

Abb. 13: Herkunft der Befragten aus dem Landkreis Freudenstadt



Quelle: eigene Passantenbefragung Mai 2009/ Oktober 2017

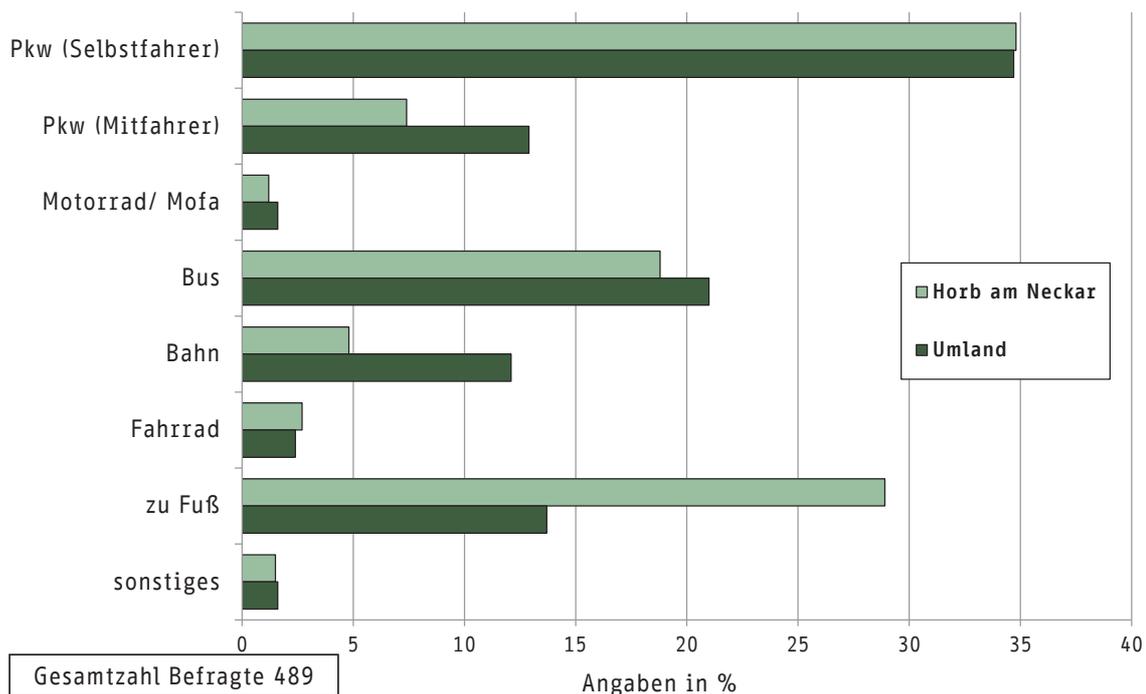
3.6.2 Passantenbefragung - Verkehrsmittelwahl und Parkverhalten

Die Verkehrsmittelwahl ist stark durch die Nutzung des Pkws geprägt und unterscheidet sich damit nicht von der Verkehrsmittelwahl in vielen anderen durch unser Büro untersuchten Städten, u.a. Lörrach, Fellbach, Winnenden (vgl. Abb. 14). In Horb am Neckar tragen die Topographie und die disperse Siedlungsstruktur zusätzlich zu einem hohen Pkw-Anteil bei.

Angesichts der kompakten Innenstadt werden die Wege innerhalb dieser zu einem relativ hohen Anteil zu Fuß zurückgelegt.



Abb. 14: Verkehrsmittelwahl (Wie sind Sie heute in die Innenstadt von Horb am Neckar gekommen?)

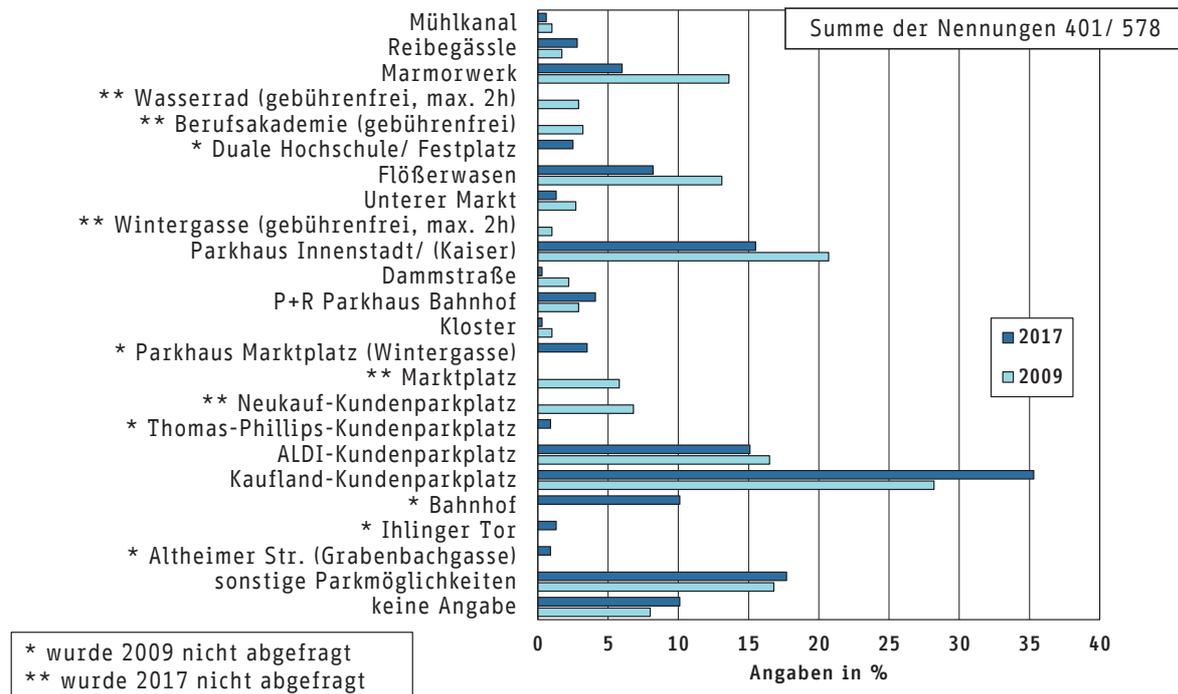


Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017

Der Kaufland-Kundenparkplatz ist nach den Angaben der Passanten der am meisten genutzte Parkplatz in der Horber Innenstadt (vgl. Abb. 15). Im Vergleich zu 2009 bildet somit nun nicht mehr das Parkhaus Innenstadt (Kaiser) den meistgenutzten Parkplatz.



Abb. 15: Wo parken Sie normalerweise, wenn Sie mit dem Auto in die Innenstadt von Horb am Neckar fahren? - Vergleich 2017 - 2009



Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017/ Mai 2009

3.6.3 Passantenbefragung - Einkaufsverhalten

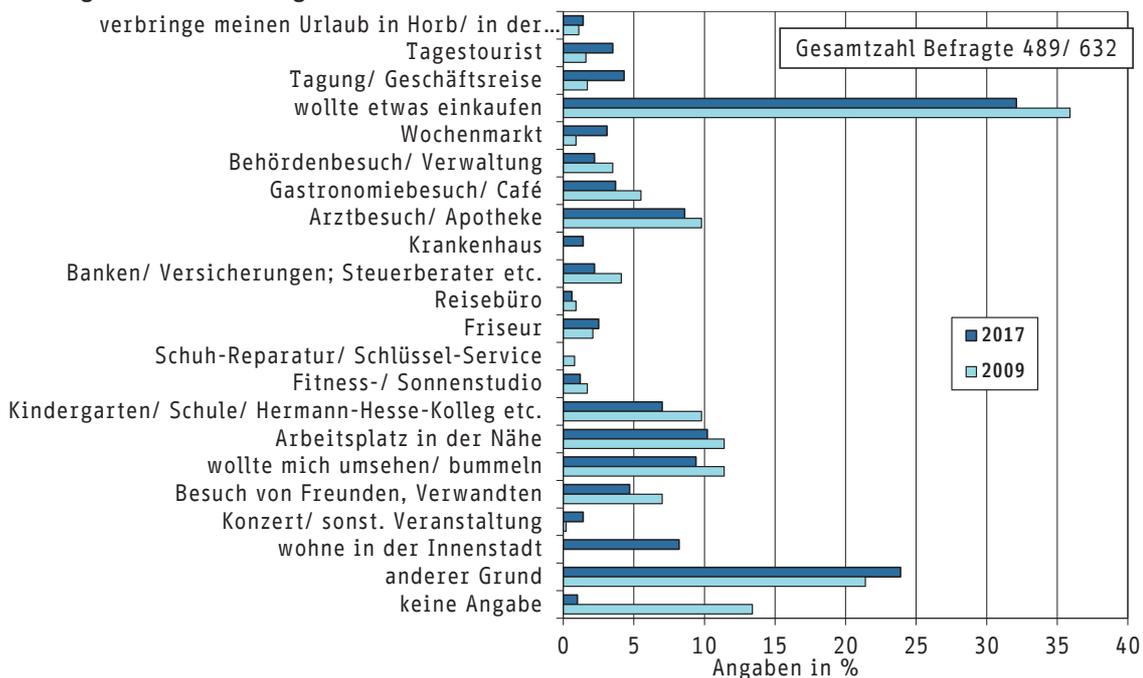
Das wichtigste Besuchsmotiv für die Horber Innenstadt ist - wie in allen entsprechenden Befragungen in anderen Städten auch - das Einkaufen. Der Einzelhandel stellt weiterhin die Leitfunktion der Innenstadt dar. Somit ist eine auf die Innenstadt ausgerichtete räumliche Einzelhandelsentwicklungspolitik für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung unerlässlich.

Darüber hinaus sind gastronomische Betriebe, medizinische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe sowie kulturelle und öffentliche Nutzungen wichtig für den Funktionsmix und damit für eine lebendige Innenstadt.

In Horb am Neckar fällt auf, dass insbesondere Arzt- und Apothekenbesuch, Kindergarten- und Schulbesuch sowie der Arbeitsplatz wesentliche Motive für den Besuch der Innenstadt sind (vgl. Abb. 16). Der Wochenmarkt, der in vielen anderen Städten ein wichtiges Motiv für den Besuch der Innenstadt ist, spielt in Horb am Neckar, ebenso wie 2009, kaum eine Rolle. Dies ist im Wesentlichen auf die wenigen Stände und die geringe Gesamtattraktivität des Marktes zurückzuführen.



Abb. 16: Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Horb am Neckar gekommen?) - Vergleich 2017 - 2009

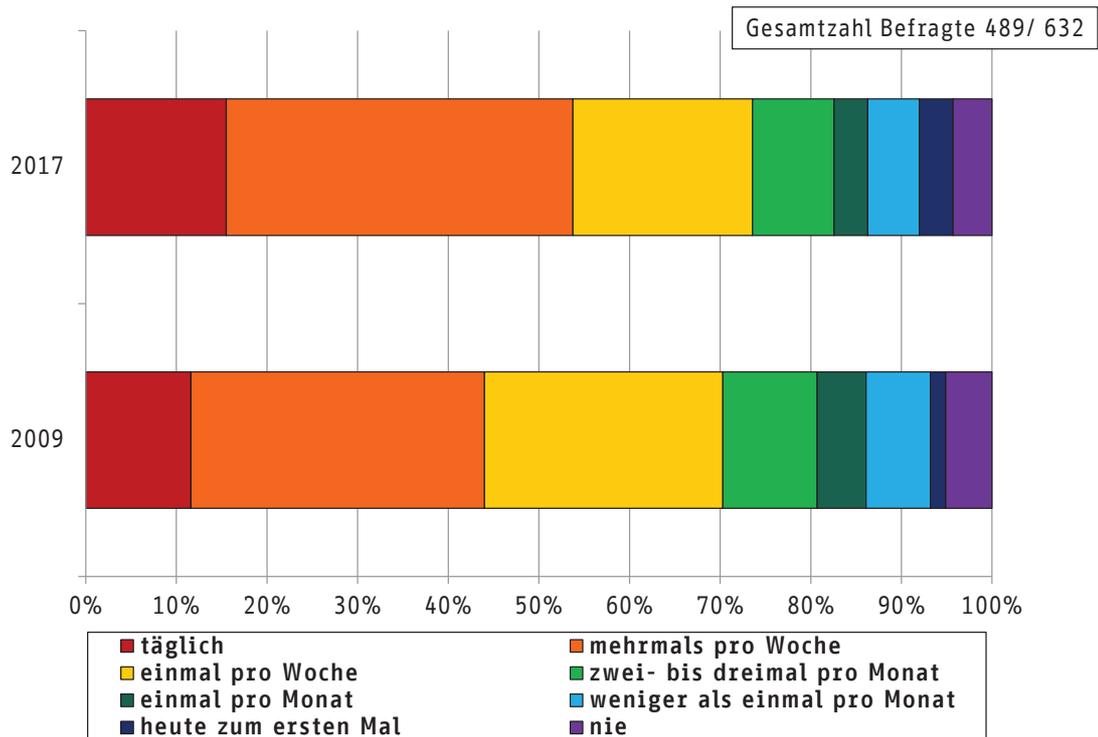


Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017/ Mai 2009

Aus der Frage nach der Häufigkeit des Einkaufs (vgl. Abb. 17) lässt sich der Anteil der Stammkunden ableiten: Kunden, die mindestens einmal pro Woche zum Einkaufen in die Innenstadt kommen, können als Stammkunden bezeichnet werden. In Bezug auf die Kunden aus Horb am Neckar liegt der Anteil der Stammkunden bei rd. 73,5% (2009: rd. 70,3%). Somit ist gegenüber 2009 ein leichter Anstieg der Stammkundenschaft in der Horber Innenstadt ermittelt worden.



Abb. 17: Häufigkeit des Einkaufs - Vergleich 2017 - 2009

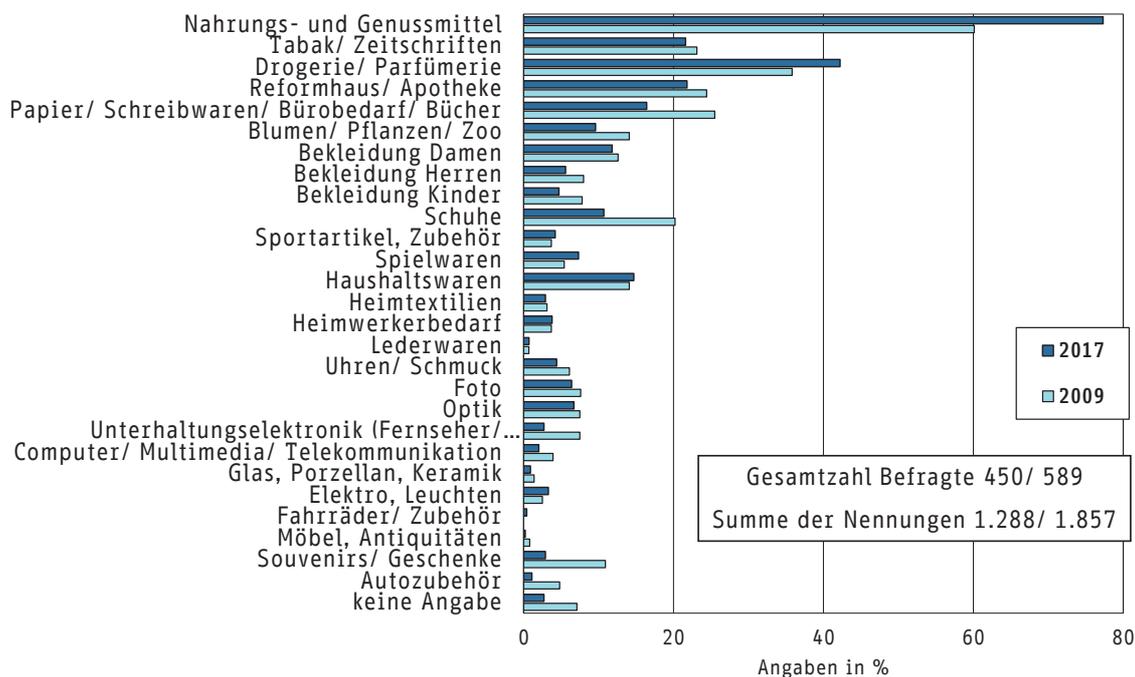


Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017/ Mai 2009

Auf die Frage "Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Horb am Neckar ein?" haben die befragten Passanten überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente genannt (vgl. Abb. 18). Demgegenüber werden jedoch, analog zu der Befragung 2009, kaum Sortimente des i.d.R. innenstadtprägenden mittelfristigen Bedarfsbereiches nachgefragt. Dies drückt sich ebenfalls in den ermittelten Bindungsquoten aus (vgl. Kap. 3.3, Abb. 4).



Abb. 18: Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Horb am Neckar ein? - Vergleich 2017 - 2009

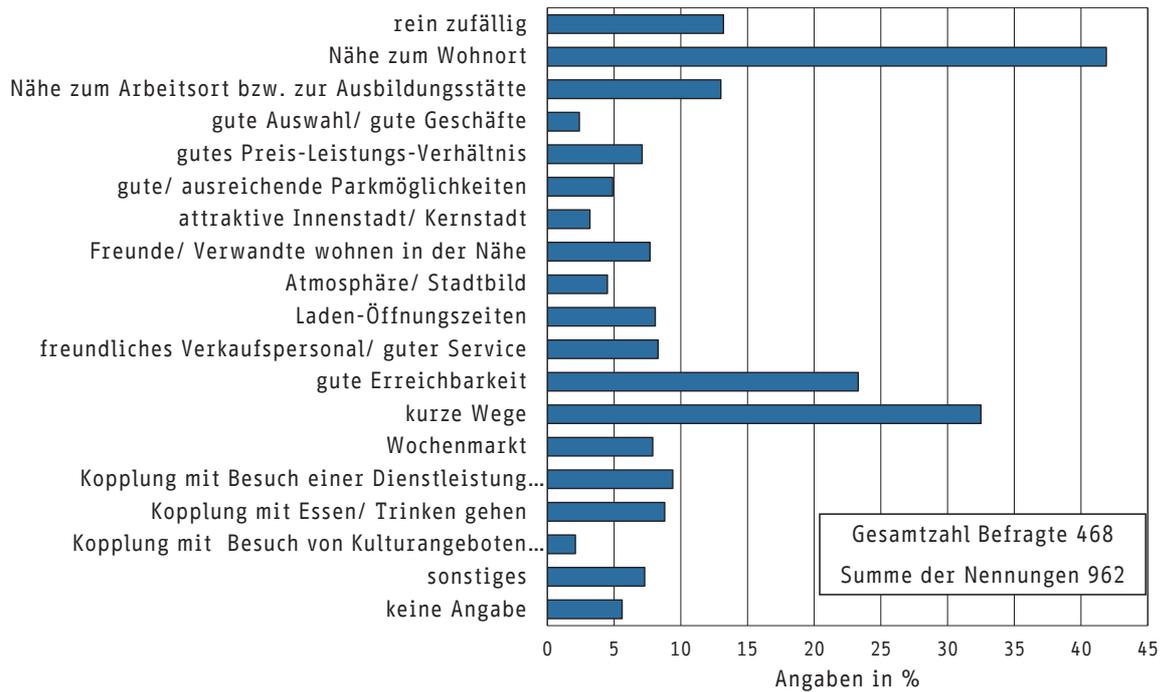


Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017/ Mai 2009

Hinsichtlich der Einkaufsmotivation gab es ebenfalls keine deutlichen Veränderungen gegenüber 2009. Als wesentliche Einkaufsmotive gaben die Passanten die Nähe zum Wohnort und die kurzen Wege an (vgl. Abb. 19). Hier wird die Bedeutung der Wohnfunktion für die Innenstadt deutlich. Moderne und attraktive Wohnungen sind wesentlicher Bestandteil einer funktionierenden Innenstadt.



Abb. 19: Grund ("Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Horb am Neckar ein?")

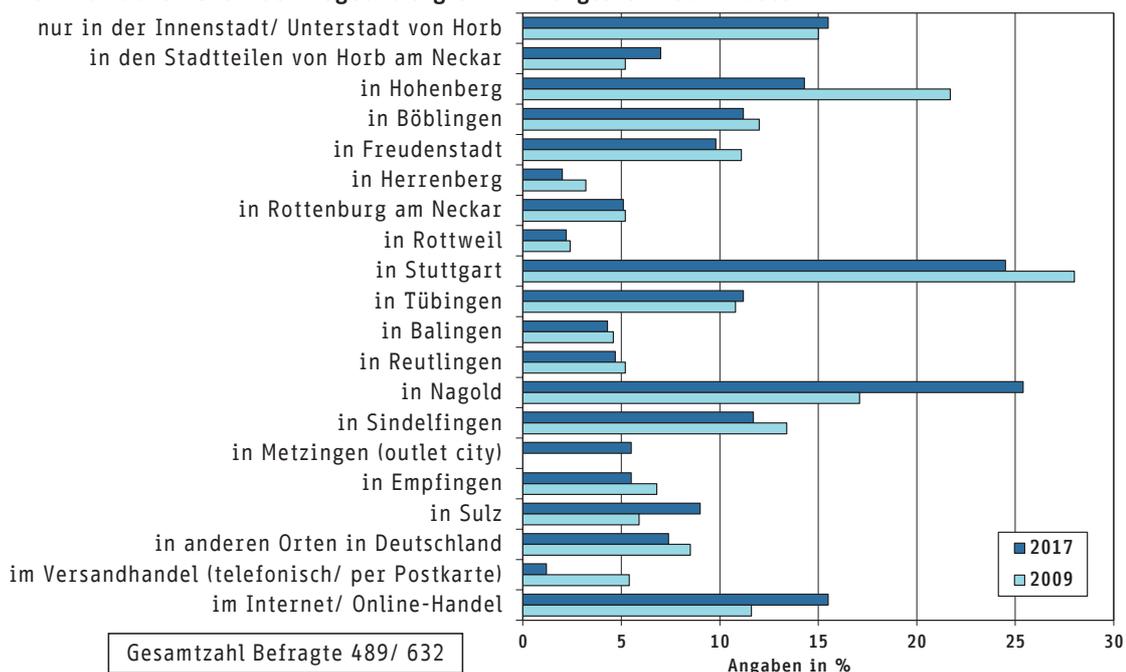


Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017

3.6.4 Passantenbefragung - Konkurrenzorte und Online-Handel

Aus der Frage: "Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein?" lassen sich die wichtigsten Konkurrenzorte für die Innenstadt von Horb am Neckar ableiten (vgl. Abb. 20). Dabei zeigt sich, dass neben dem Hohenberg in Horb am Neckar insbesondere Stuttgart, Nagold und das Internet die Hauptkonkurrenzorte für die Innenstadt sind. Im Vergleich zu 2009 ist Nagold häufiger und der Hohenberg weniger genannt worden. Der Online-Handel bzw. das Internet hat wie erwartet an Bedeutung gewonnen.

Abb. 20: Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? - Vergleich 2017 - 2009

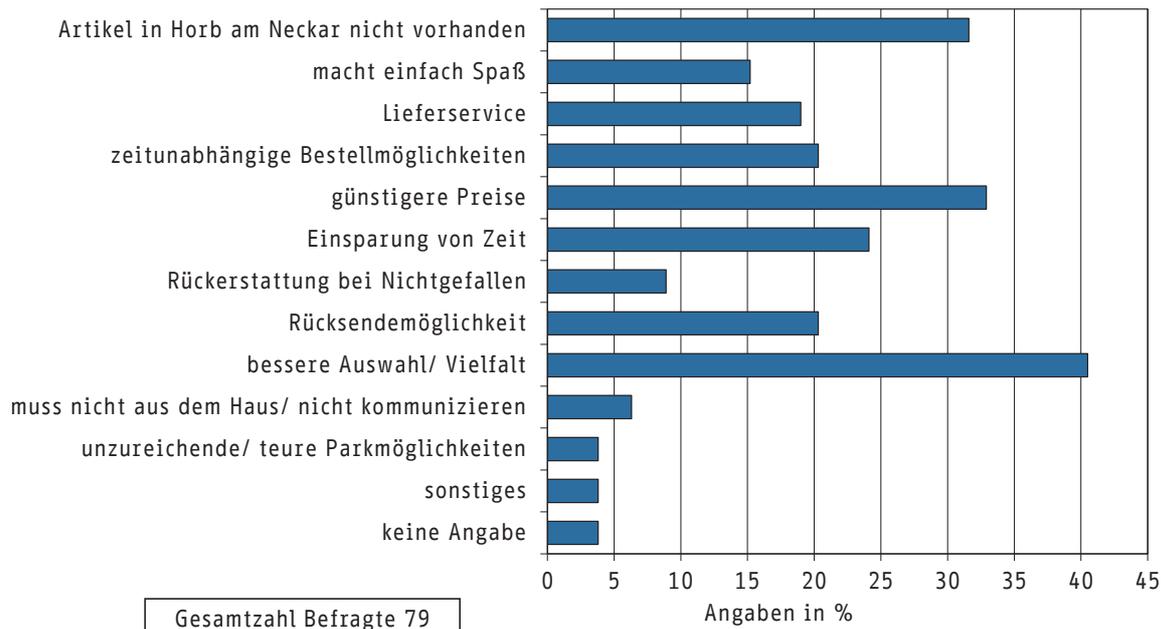


Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017/ Mai 2009

Weiterhin hat sich aus der Befragung ergeben, dass die wichtigsten Gründe für den Einkauf im Internet eine bessere Auswahl/ Vielfalt, das Fehlen des entsprechenden Artikels im Angebot von Horb am Neckar, günstigere Preise und das Einsparen von Zeit sind (vgl. Abb. 21). Diese Ergebnisse wurden auch in anderen Städten bei ähnlichen Befragungen festgestellt.



Abb. 21: Warum kaufen Sie im Versandhandel bzw. im Internet (Online) ein?



Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017

Die Passanten wurden zusätzlich gefragt, ob sie heute häufiger im Internet einkaufen als vor fünf Jahren; rd. 78,9% beantworteten die Frage mit Ja.

3.6.5 Passantenbefragung - Stärken und Schwächen

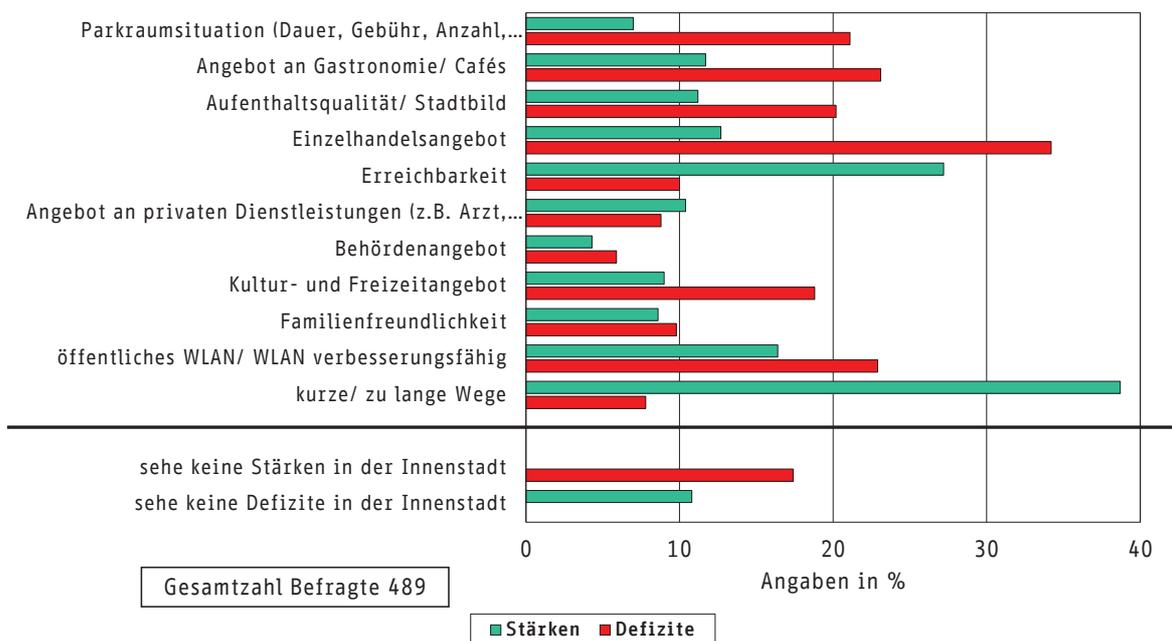
Wie auch im Rahmen der Händlerbefragung (vgl. Kap. 3.5) wurde die Frage nach Stärken und Defiziten der Innenstadt von Horb am Neckar gestellt (vgl. Abb. 22), hier allerdings als geschlossene Frage (mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten).

Die Passanten bewerten die Themenbereiche überwiegend negativ. Das Einzelhandelsangebot, das Angebot an Gastronomie/ Cafés, die Aufenthaltsqualität, die Parkraumsituation und das Kultur- und Freizeitangebot werden überwiegend kritisch eingeschätzt.

In Bezug auf die kurzen Wege, die Erreichbarkeit, das Angebot an privaten Dienstleistungen sehen die Passanten überwiegend Stärken.

Insgesamt wurde die Innenstadt damit ähnlich wie 2009 bewertet. Jedoch wurde damals das Angebot an privaten Dienstleistungen häufiger als Stärke genannt, während die Familienfreundlichkeit deutlich häufiger als Defizit bewertet wurde.

Abb. 22: Stärken und Defizite in Horb am Neckar

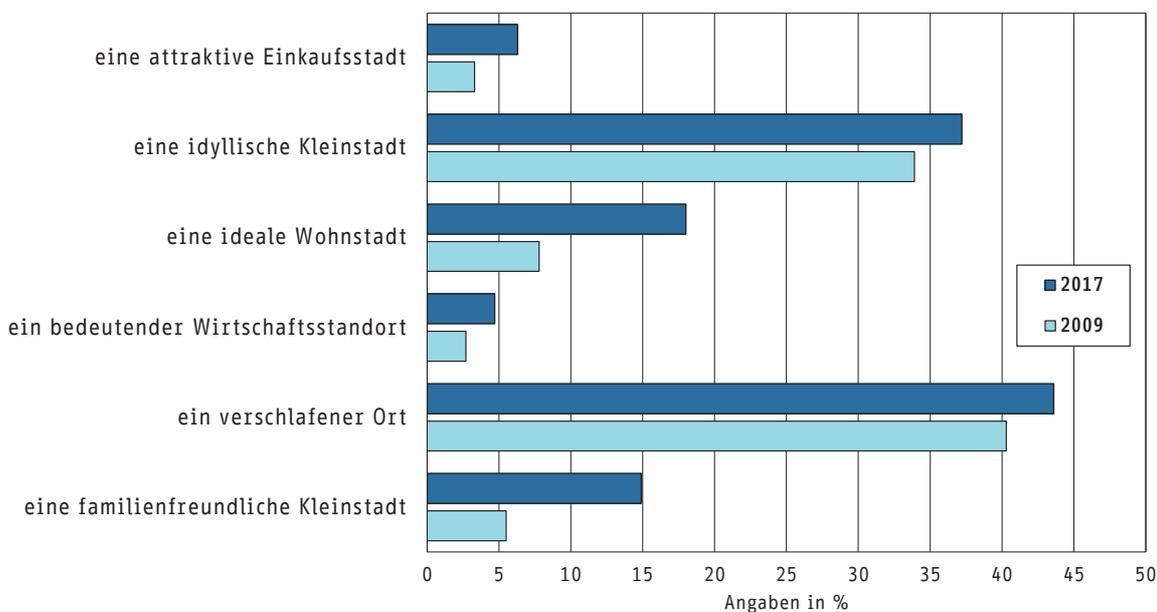


Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017

Bei der Imagefrage zeigt sich, das Horb am Neckar weiterhin vor allem als idyllische Kleinstadt und als verschlafener Ort wahrgenommen wird (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Imagebewertung

Horb am Neckar ist ...



Quelle: eigene Passantenbefragung Oktober 2017/ Mai 2009



Im Vergleich zu 2009 wird Horb am Neckar häufiger als familienfreundliche Kleinstadt gesehen. Dies deckt sich mit der Beobachtung, dass deutlich mehr Passanten die Familienfreundlichkeit in der Innenstadt von Horb am Neckar als Stärke sehen (vgl. Abb. 22).

3.7 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION

Gegenüber 2009 weist Horb am Neckar einen deutlichen Rückgang der Einzelhandelsbetriebe auf, während die Verkaufsfläche, insbesondere bedingt durch die Vergrößerung eines Einzelhandelsbetriebes im baumarktspezifischen Sortimentsbereich, angestiegen ist. Damit hat in Horb am Neckar eine ähnliche Einzelhandelsentwicklung stattgefunden, wie sie auch in den meisten anderen Städten in den vergangenen Jahren festgestellt werden konnte.

Der Stadt Horb am Neckar ist es gelungen ihre Versorgungsfunktion gegenüber 2009 zu halten. Das Einzugsgebiet ist angesichts der siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des unmittelbaren Umfeldes begrenzt, sodass nur eingeschränkt Kaufkraftzuflüsse von außerhalb bestehen. Die vielen und z.T. weit entfernt gelegenen Stadtteile sowie die relativ geringe Einwohnerzahl und die begrenzte Tallage der Kernstadt erschweren eine Angebotskonzentration.

Die Grundversorgung (kurzfristiger Bedarfsbereich) der eigenen Bevölkerung wird durch das vorhandene Angebot gut gewährleistet (rechnerische Vollversorgung). Im besonders innenstadtrelevanten mittelfristigen Bedarfsbereich sind jedoch deutliche rechnerische Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, insbesondere in diesem Bedarfsbereich sind z.T. deutlich Rückgänge gegenüber 2009 zu verzeichnen.

Die Stimmungslage innerhalb der Händlerschaft und bei den Passanten war vorwiegend negativ. Diese Situation hat sich seit 2009 nicht wesentlich verändert. Die angesichts der Landesgartenschau entstandene positivere Stimmung konnte nicht weitergetragen werden. Die erhofften positiven Effekte des neuen Einkaufsstandortes Activ-Arkaden im Bahnhofsbereich wurden zumindest von den Händlern noch nicht wahrgenommen, stattdessen eine Zunahme der Leerstände in der Altstadt. Zum Zeitpunkt der Passantenbefragung waren die Activ-Arkaden noch nicht eröffnet. Die Stimmungslage wurde vermutlich durch umfangreiche Baumaßnahmen und dadurch



bedingte verkehrliche Einschränkungen unmittelbar vor der Passantenbefragung ebenfalls negativ beeinflusst.

Das Einzelhandelsangebot, die Aufenthaltsqualität, Leerstände und Parklätze wurden auch 2018 von den Händlern deutlich negativ bewertet. Lediglich das Kundenverhalten, -verhältnis, -service wurde positiv eingeschätzt. Anders als die Einzelhändler bewerteten die Passanten die Themen Erreichbarkeit und kurze Wege positiv.

Das wichtigste Besuchsmotiv für die Horber Innenstadt ist nach Angaben der Passanten, trotz der Kritik am Einzelhandelsangebot, das Einkaufen. Hier wird weiterhin die besondere Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt von Horb am Neckar ersichtlich.



4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Horb am Neckar dar⁴⁰. Die städtebaulich-funktionale Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴¹ (vgl. Kap. 2.2.1).

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

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

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte/ Ortszentren und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt. Eine attraktive Innenstadt wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

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

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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

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

⁴¹ Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



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

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

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

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

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



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

4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT HORB AM NECKAR

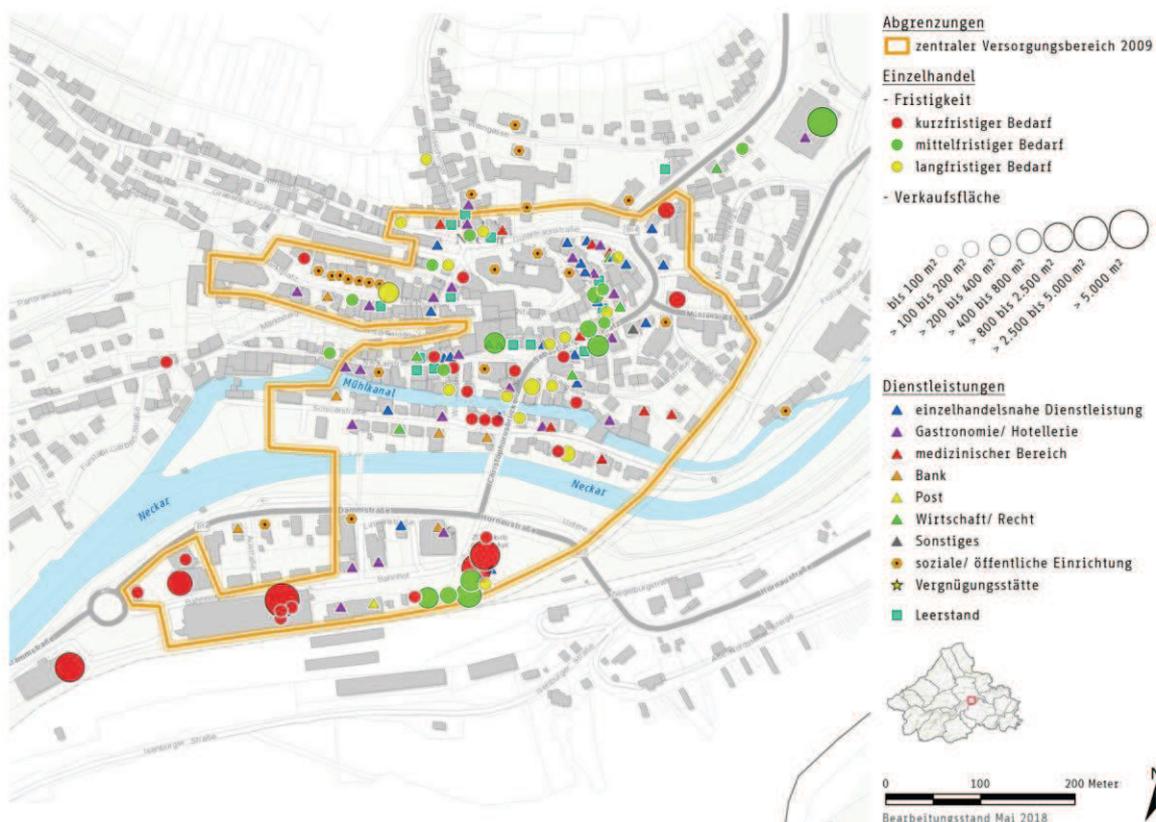
Entsprechend der o.g. Kriterien konnte in der Stadt Horb am Neckar - wie bereits 2009 - neben dem Stadtzentrum kein weiterer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt von Horb am Neckar als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Karte 1 zeigt neben dem aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 2009.

Der nördlich des Neckars gelegene Altstadtbereich wird vor allem durch Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen geprägt, während im südlich gelegenen Bahnhofsbereich schwerpunktmäßig größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Im Vergleich zu 2009 hat vor allem der Altstadtbereich als Einzelhandelsstandort an Bedeutung verloren, während der Bahnhofsbereich mit den Activ-Arkaden an Bedeutung gewonnen hat.

Karte 1: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot Innenstadt 2018



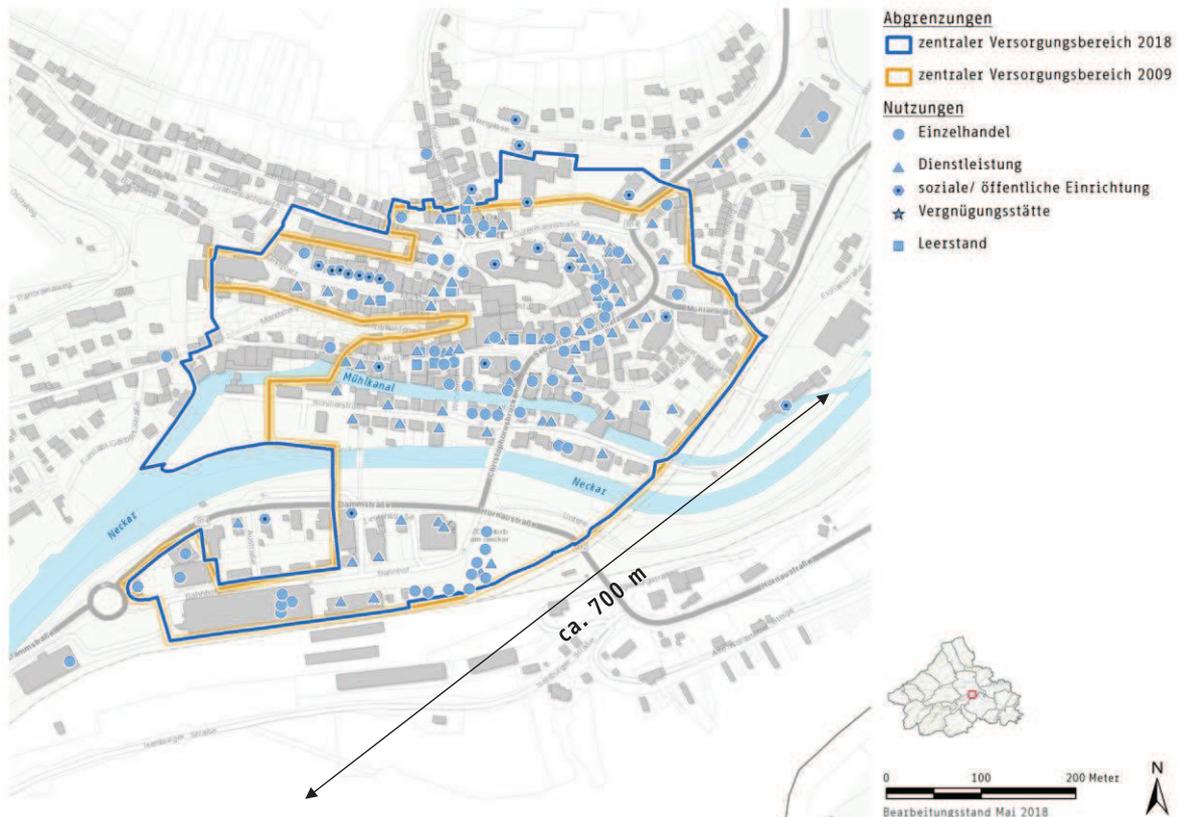
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung März 2018. Kartengrundlage: Stadt Horb am Neckar; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia,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

Ebenso wie 2009 erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Schillerstraße, dem Reibegäßle, der Neckarstraße, der Gutermannstraße sowie dem Bereich um den Marktplatz und umfasst im Süden das Areal mit den Activ-Arkaden, dem Busbahnhof und dem Bahnhof sowie dem großen Supermarkt und dem Drogeriemarkt.

Im Vergleich zu 2009 wurde die Innenstadt parzellenscharf abgegrenzt. Zusätzlich wurde im Norden der Bereich nördlich Gutermannstraße um die angrenzenden Parzellen erweitert. In diesem Bereich befinden sich ausschließlich soziale und öffentliche Nutzungen. Im Westen wurde der Bereich der Marktsteige bis zur Einmündung in die Neckarstraße bzw. Ihlinger Straße und entlang des Mühlkanals bis zur Einmündung in den Neckar auf Grund der Aufwertung im Zuge der Gartenschau 2011 hinzugenommen.



Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (2009 und 2018)



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

4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befand sich zum Erhebungszeitpunkt März 2018 knapp die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe von Horb am Neckar mit rd. 22% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Drei Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² auf und rd. 70% der innerstädtischen Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von weniger als 101 m². Trotz Activ-Arkaden ist die Betriebsstruktur der Horber Innenstadt weiterhin sehr kleinteilig.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie; Apotheke. Die Innenstadt von Horb am Neckar nimmt damit eher Grundversorgungsfunktion wahr. Die klassischen innenstadtprägenden Sortimente Bekleidung und Schuhe sind nur in geringem Umfang vertreten.



Bei der Bewertung des Einzelhandelsangebotes der Innenstadt ist zu berücksichtigen, dass in der Kernstadt weniger als ein Viertel der Gesamtbevölkerung der Stadt Horb am Neckar lebt. Die Stadtteile von Horb liegen teilweise in deutlicher Entfernung zur Kernstadt.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	4.475	25,7
Lebensmittelhandwerk	225	3,0
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	1.850	16,5
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	125	0,5
Blumen/ Zoo	200	0,5
kurzfristiger Bedarf	6.875	46,3
Bekleidung und Zubehör	2.050	4,9
Schuhe/ Lederwaren;	525	1,5
Sport/ Freizeit; Spielwaren, Hobby, Basteln Bücher	325	0,7
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	600	0,7
mittelfristiger Bedarf	3.500	7,7
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	525	2,6
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien; Elektro/ Leuchten	250	1,0
Teppiche/ Bodenbeläge; bau-/ gartencenterspezifische Sortimente; Möbel	300	0,3
Sonstiges	250	1,1
langfristiger Bedarf	1.350	5,1
Summe	11.725	59,1

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt;
Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt

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



Da bereits im Gutachten von 2009 eine ausführliche Stärken-Schwächen-Analyse dargestellt wurde, beschränkt sich die nachfolgende Analyse lediglich auf die wesentlichen Aspekte und die Veränderungen gegenüber der Begehung von 2009.

Stärken

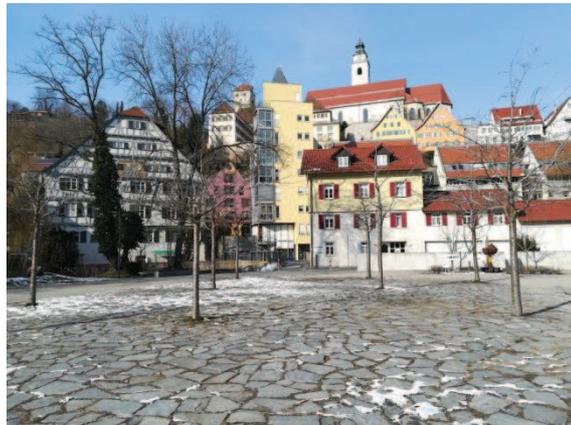
Die sich am Hang oberhalb des Neckars erstreckende Altstadt silhouette mit ihren vielen historischen Gebäuden ist das Markenzeichen der Stadt Horb am Neckar.

Foto 1: Altstadt/ Neckar



Quelle: eigenes Foto, Januar 2018

Foto 2: Altstadt/ Flößerwasen



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Im Zuge der Gartenschau 2011 wurden der Neckar und der Mühlkanal im Bereich Flößerwasen erheblich aufgewertet. Mit einem Uferweg am Neckar, Spielplätzen und dem hochwertig gestalteten Bereich Flößerwasen ist es gelungen, die Stadt am Fluss erlebbar zu machen und die z.T. herausragenden historischen Gebäude besser in Szene zu setzen.

Erhebliche Investitionen in den öffentlichen Raum wurden auch auf der gegenüberliegenden Neckarseite im Zuge der Entwicklung der Activ-Arkaden getätigt. Mit der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und des Busbahnhofes hat dieser Bereich an Qualität gewonnen. Im neuen Einkaufszentrum Activ-Arkaden sind neben einem Supermarkt und einem Drogeriemarkt weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe untergebracht.

Foto 3: Bahnhofsvorplatz



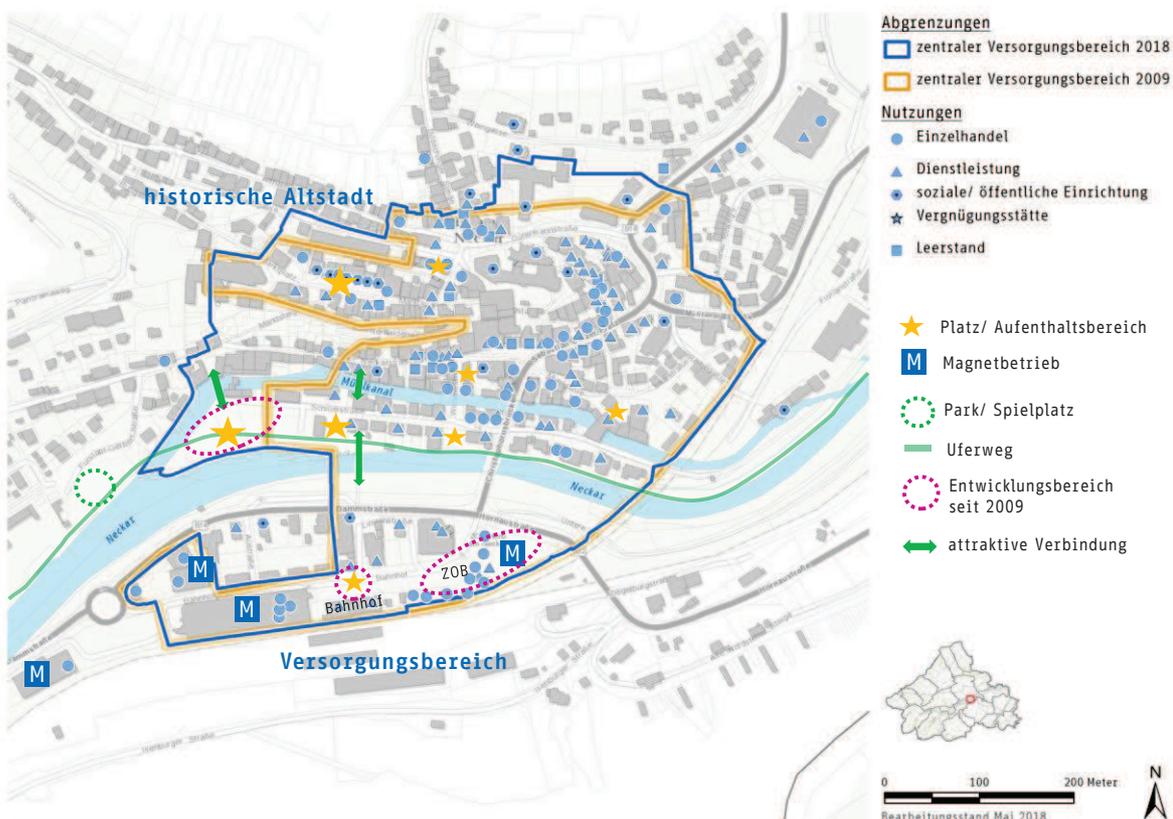
Quelle: eigenes Foto, Juli 2018

Foto 4: Flößerwasen



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Karte 3: Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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



funktional

- Magnetbetriebe im Bahnhofsumfeld (großer Supermarkt, Supermarkt, zwei Drogeriemärkte)
- vielfältiges Nahversorgungsangebot
- inhabergeführte Fachgeschäfte im Altstadtbereich
- öffentliche Nutzungen am Marktplatz, u.a. Rathaus, Stadtbücherei, Stadtmuseum
- Hotels, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe
- neu: Stärkung Handelsfunktion im Bahnhofsumfeld durch Eröffnung Activ-Arkaden

Foto 5: Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, Januar 2018

Foto 6: Activ-Arkaden



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 7: Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 8: Hotel und Restaurant



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

städtebaulich

- markante Altstadtsilhouette
- Lage am Neckar/ Mühlkanal mit touristischem Potenzial
- besonderes Altstadtgefüge: Gassen, historische Gebäude, bauliche Dichte, Plätze
- Marktplatz mit historischer Bebauung
- Flößersteg als attraktive Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt
- neu im Bereich Altstadt: Flößerwasen - Promenade mit Bänken und Kunstobjekten - und Uferweg am Neckar, Spielplätze am Neckar (Landesgartenschau)
- neu im Bahnhofsbereich: Neubau Activ-Arkaden, neu gestalteter Busbahnhof, neu gestalteter Vorplatz Bahnhof

Foto 9: Steg Mühlkanal



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 10: Mühlkanal am Flößerwasen



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 11: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 12: Busbahnhof



Quelle: eigenes Foto, Juli 2018



Schwächen

Die Altstadt und der neu gestaltete Bahnhofsbereich mit dem Einkaufszentrum Activ-Arkaden sind für Fußgänger und Radfahrer weiterhin unzureichend miteinander verbunden. Die Christophorusbrücke weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf und der Flößersteg verbindet den Bahnhof mit der Altstadt, nicht jedoch das neue Einkaufszentrum mit der Altstadt.

In der Altstadt haben die Leerstände weiter zugenommen, sodass ein Trading-Down-Prozess erkennbar ist. Die Platzbereiche der Altstadt (u.a. Marktplatz, Platz am Flößersteg, Platz an der Volksbank) lassen einen vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomiebesatz vermissen und wirken deshalb unbelebt. Außerdem sind sie angesichts der mangelnden städtebaulich-funktionalen Vernetzung innerhalb der Innenstadt nur eingeschränkt auffindbar. Insbesondere die Schillerstraße und die Neckarstraße, als Zugänge zum Flößerwasen, weisen Entwicklungsbedarf auf.

Foto 13: Platz am Flößersteg



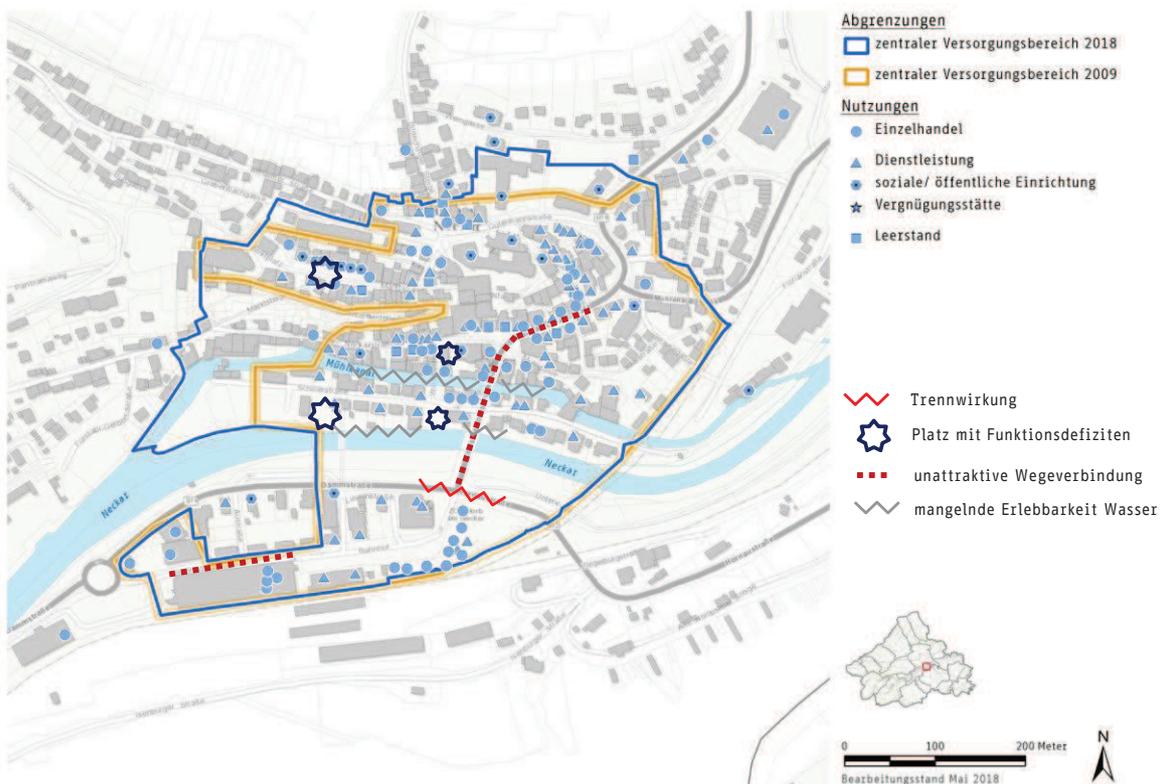
Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 14: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Karte 4: Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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

funktional

- Trading-Down im Altstadtbereich
- Zunahme von Leerständen
- Verlagerung Einzelhandelsfunktion in Richtung Bahnhofsbereich
- Rückgang/ Schließung Fachgeschäfte
- Mangel an attraktiven gastronomischen Angeboten, Cafés/ Außengastronomie
- geringe Einwohnerzahl Kernstadt
- Mangel an größeren zusammenhängenden Potenzialflächen



Foto 15: Leerstand Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 16: Leerstand Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 17: Leerstand Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 18: Leerstand Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 19: Leerstand Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 20: Leerstand Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

städtebaulich

- Wo ist das Zentrum? - der Zentrumsbereich ist nur eingeschränkt erkennbar
- sanierungsbedürftige Gebäude, z.T. an exponierten Standorten (Rotes Haus, Marktplatz)
- mangelnde Aufenthaltsqualität und Frequenz/ Plätze wirken unbelebt
- weiterhin mangelnde Nutzung Mühlkanal und Neckarufer für Außengastronomie
- Schillerstraße und Neckarstraße mit Hinterhofatmosphäre; werden ihrer wichtigen Eingangsfunktion nicht gerecht
- mangelnde Anbindung Activ-Arkaden an Altstadt für Fußgänger und Radfahrer (Christophorusbrücke durch hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet)
- mangelnde Vernetzung/ Trennwirkung B 14/ Topografie
- Verkehrsaufkommen B 14 - Lärm, Emissionen

Foto 21: Schillerstraße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 22: Verkehr Neckarstraße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 23: Bahnhofplatz/ Kaufland



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 24: Verkehr Neckarstraße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018



Foto 25: Sanierungsbedarf Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018

Foto 26: Sanierungsbedarf Altstadt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2018



5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

5.1 WEITERE EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

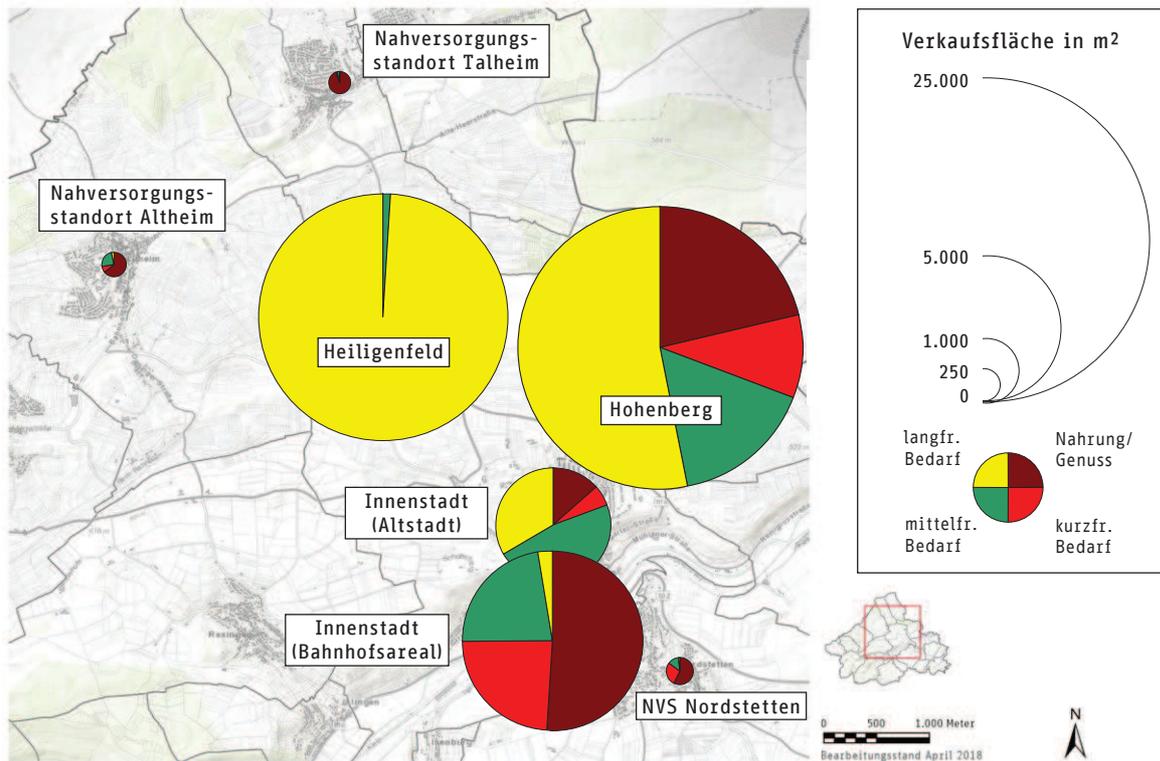
Neben der Innenstadt befinden sich in Horb am Neckar weitere quantitativ bedeutende Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 5). Hierbei handelt es sich vor allem um große Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten und um einige kleine, integriert gelegene Nahversorgungsangebote in den Stadtteilen. Ein weiterer zentraler Versorgungsbereich ist neben der Innenstadt nicht vorhanden.

Die beiden größten Standorte sind in den Gewerbegebieten Hohenberg und Heiligenfeld zu verorten, wobei im Gewerbegebiet Heiligenfeld nahezu ausschließlich Sortimente des langfristigen Bedarfes angeboten werden. Im Gewerbegebiet Hohenberg werden außerdem Nahrungs-/ Genussmittel und Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfes angeboten. Beide Standorte befinden sich in nicht integrierter Lage.

Daneben gibt es in Horb am Neckar drei Nahversorgungsstandorte: Altheim, Talheim und Nordstetten. Im Nahversorgungsstandort Talheim werden fast ausschließlich Nahrungs-/ Genussmittel angeboten. Im Nahversorgungsstandort Altheim liegt der Angebotsschwerpunkt bei Nahrungs-/ Genussmitteln und Sortimenten des mittelfristigen Bedarfes, im Nahversorgungsstandort Nordstetten hingegen bei Nahrungs-/ Genussmitteln und im kurzfristigen Bedarf.



Karte 5: Einzelhandelskonzentrationen



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

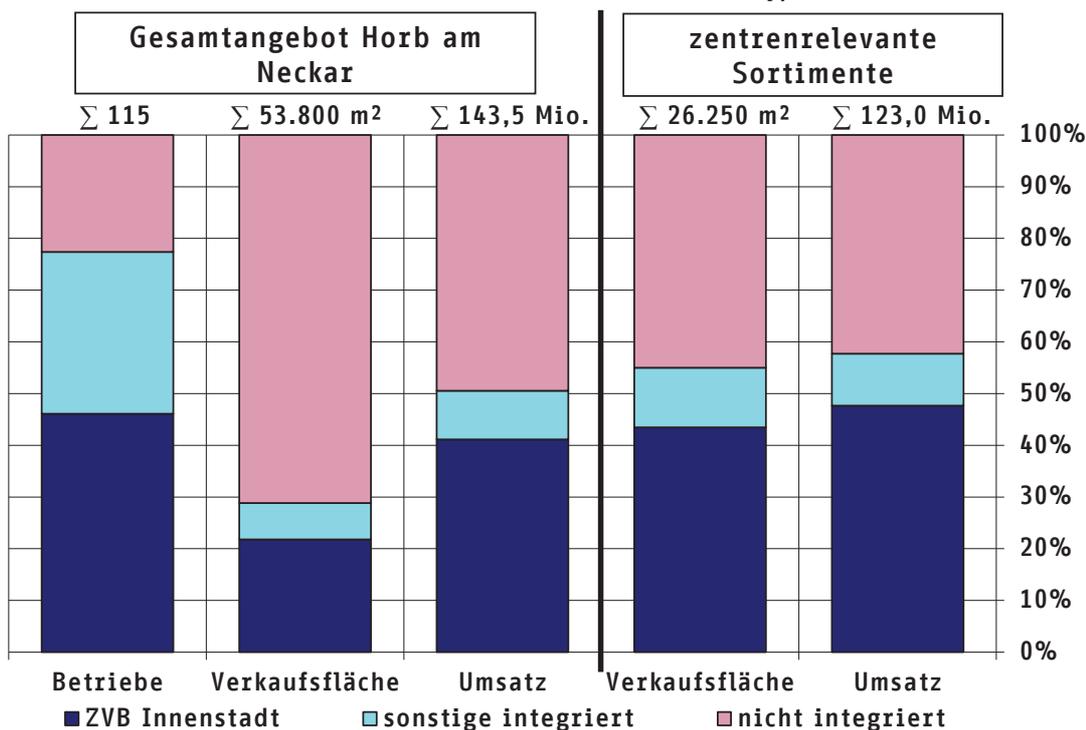
In Karte 5 wird deutlich, dass sich die größten Einzelhandelskonzentrationen der Stadt Horb am Neckar, bezogen auf die Verkaufsfläche, an nicht integrierten Standorten befinden. Alle nicht integrierten Einzelhandelsstandorte zusammen vereinen rd. 71% der gesamten Verkaufsfläche der Stadt auf sich.

In der Karte ist ebenfalls die Schwerpunktverlagerung des Einzelhandels von der Altstadt in Richtung Bahnhofsareal erkennbar. Innerhalb der Innenstadt ist der Bahnhofsarealbereich inzwischen der quantitativ dominierende Verkaufsflächenstandort.

5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

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

Abb. 24: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2018



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

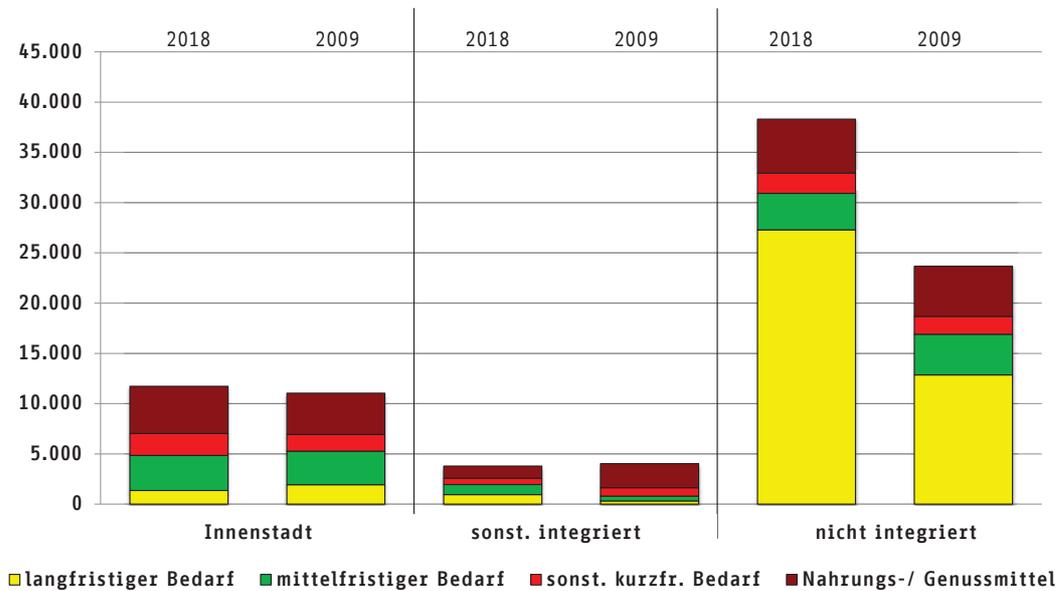
Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 24) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rund 46% des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu finden; an sonstigen integrierten Standorten rd. 31%.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt der größte Teil des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen (rd. 71%).
- Auch bei Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich, dass nur rund 43,5% der Verkaufsfläche in der Innenstadt angesiedelt sind.

Beim Vergleich gegenüber 2009 wird deutlich, dass es gelungen ist, die bestehende Angebotsverteilung zu erhalten, d.h. eine konsequente Steuerungspolitik seit 2009 ist ablesbar. Das Angebot in der Innenstadt konnte insgesamt leicht gesteigert werden. Der Eröffnung des Einkaufszentrums Activ-Arkaden im Bahnhofsbereich stehen Betriebsschließungen und Verlagerungen von Betrieben (u.a. Drogeriemarkt) in der Altstadt gegenüber. An nicht integrierten Standorten ist ein Anstieg an Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfsbereich zu verzeichnen.



Abb. 25: Vergleich Einzelhandelsstruktur 2018/ 2009



Innenstadt 2009 & 2018 inkl. Bahnhoofsareal

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

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Horb am Neckar bei einer Bindungsquote von rd. 115% mehr als eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3).

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

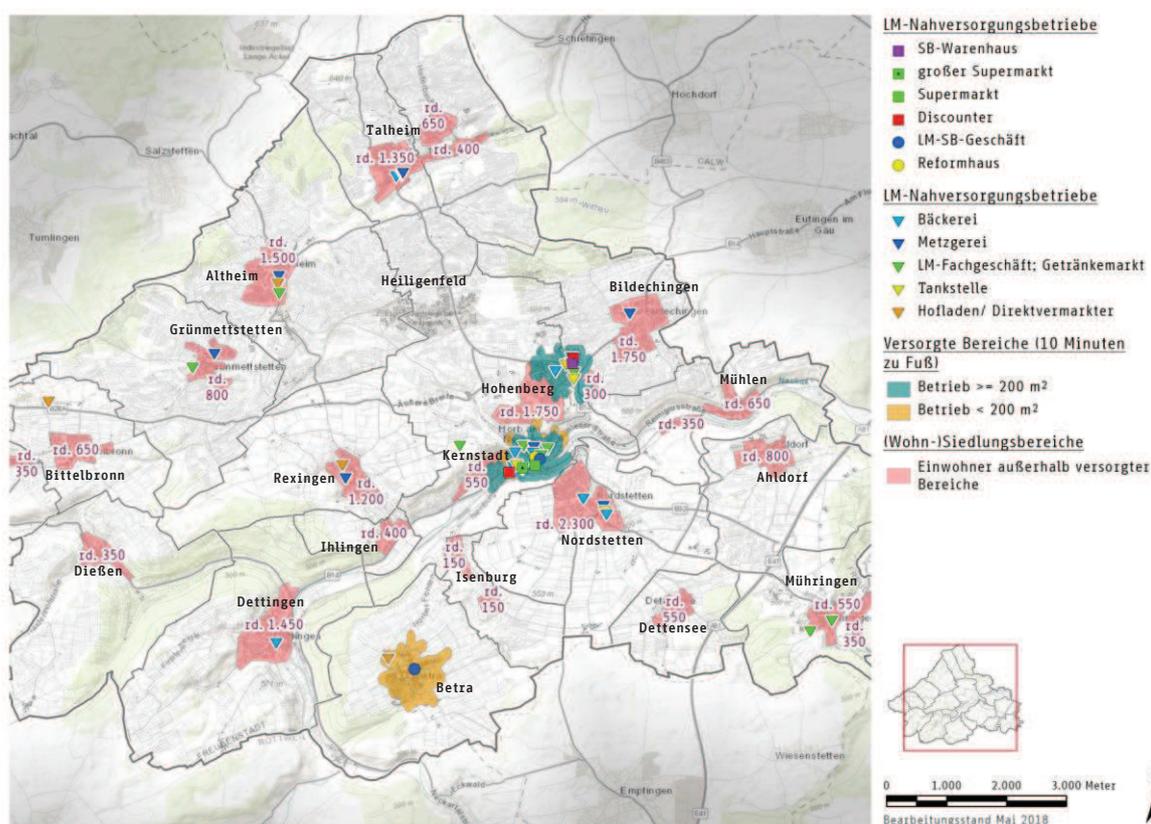
Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Horb am Neckar in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 6 die in der Stadt Horb am Neckar ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über

200 m²⁴² wurde jeweils ein Bereich von 700 Metern Realdistanz gezogen (grün eingefärbt). Darüber hinaus wurden um die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² ebenfalls jeweils solche Bereiche gezogen (orange eingefärbt), da diese Betriebe auch einen (rudimentären) Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

Karte 6: Nahversorgungssituation Gesamtstadt schematisch - 10 Minuten Realdistanzen zu Fuß



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

⁴² In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für (zumindest temporär) immobile Menschen haben.

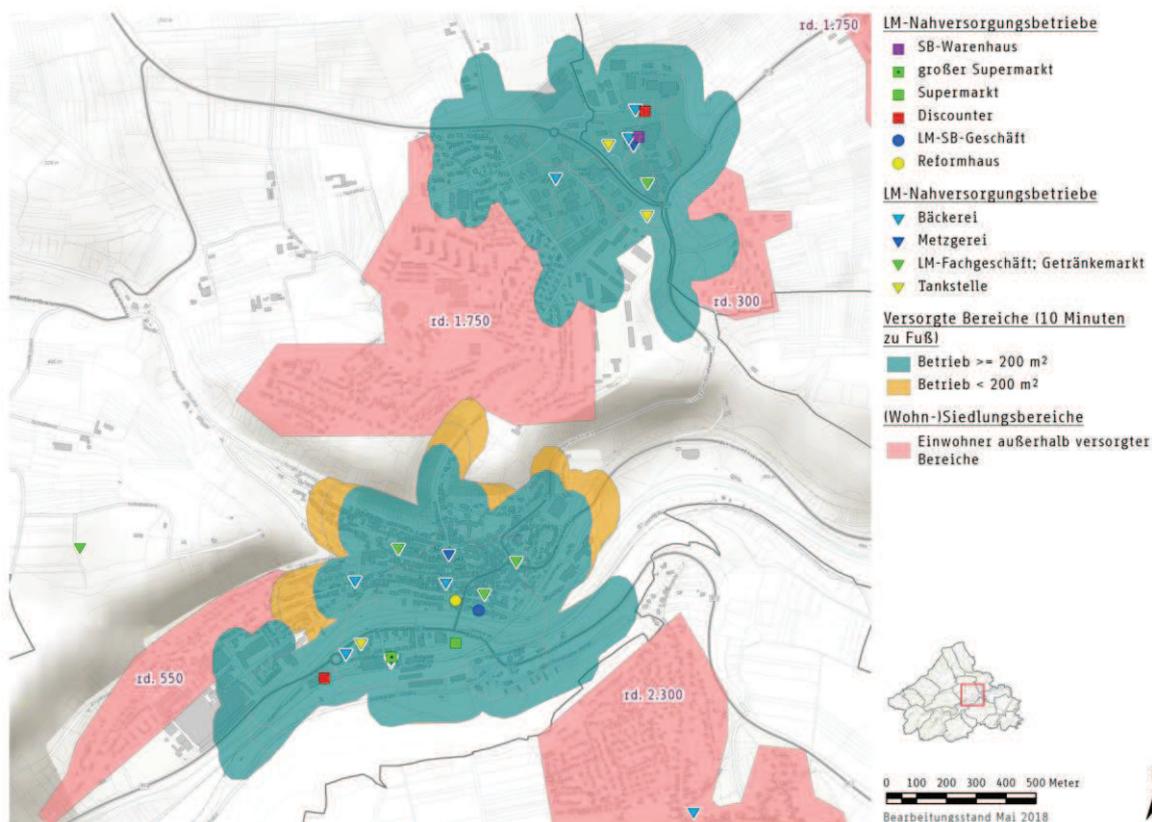


Karte 6 macht deutlich, dass bei ausschließlicher Berücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 m² VKF der überwiegende Teil (rd. 89%) der Einwohner von Horb am Neckar in einer Entfernung von bis zu 700 Metern keinen Lebensmittelmarkt erreichen kann (Anteil nahversorgte Einwohner nur rd. 11%). Werden auch die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² berücksichtigt, so steigt der Anteil der nahversorgten Einwohner auf rd. 17%.

Lediglich in den Stadtteilen Kernstadt, Hohenberg und Betra sind z.T. adäquate Nahversorgungsangebote vorhanden. Die restlichen Stadtteile liegen außerhalb versorgter Bereiche. In Nordstetten betrifft die räumliche Unterversorgung rd. 2.300 Einwohner, im südöstlichen Bereich von Hohenberg rd. 1.750 Einwohner und in Altheim rd. 1.500 Einwohner. Im Stadtteil Dettingen verfügen rd. 1.450 Einwohner über keine fußläufigen Nahversorgungsangebote.

Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Horb am Neckar damit - ebenso wie 2009 - eine unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgung auf. Dies ist im Wesentlichen auf die disperse Siedlungsstruktur und den vergleichsweise geringen Einwohneranteil der Kernstadt zurückzuführen. Darüber hinaus ist die jeweilige Einwohnerzahl in den Stadtteilen angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - zu gering, um konventionelle Nahversorgungsangebote anzusiedeln.

Karte 7: Nahversorgungssituation Kernstadt schematisch - 10 Minuten Realdistanzen zu Fuß



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



6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES

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

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Horb am Neckar und des zentralen Versorgungsbereiches, wie dies bereits dem geltenden Einzelhandelskonzept von 2009 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der Zielkatalog von 2009 weiterhin zugrunde gelegt werden kann.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION

Ein bedeutendes Ziel für ein Einzelhandelskonzept ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum⁴³. Auf Grund der Kaufkraftabflüsse in den meisten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches konnte Horb am Neckar schon 2009 nicht der mittelzentrale Versorgungsfunktion gerecht werden, dies ist grundsätzlich auch heute noch der Fall. Insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich sind in fast allen Sortimenten 2018 sogar höhere Kaufkraftabflüsse per Saldo festzustellen (vgl. Kap. 3.3). Deshalb und auf Grund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Stuttgart sowie zu den anderen Einkaufsstädten und -stätten wie in Böblingen, Sindelfingen, Nagold und Freudenstadt ist der Schwerpunkt weiterhin vorrangig bei der Erhaltung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sehen. Angesichts des schwach ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches sollte eine Stärkung der Versorgungsfunktionen mit zentrenrelevanten Sortimenten vor allem hier erfolgen.

⁴³ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.9 (Z).



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

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt, d.h. die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Nutzungen, Kultur und Wohnen, erhalten und gestärkt werden. Insbesondere die Altstadt von Horb am Neckar sollte als Standort für Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen sowie für öffentliche und kulturelle Nutzungen etabliert werden.

Zudem stellt die städtebaulich-funktionale Anbindung des Einzelhandelsschwerpunktes Bahnhofsareal an die Altstadt und die Vernetzung der Innenstadtbereiche insgesamt ein wesentliches Entwicklungsziel dar. Insgesamt sollten weitere Anreize, u.a. durch gastronomische Betriebe, zum Besuch des zentralen Versorgungsbereiches geschaffen werden.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT

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

Herausragende Potenziale sind in Horb am Neckar mit der einzigartigen Stadtsilhouette der am Neckar gelegenen historischen Altstadt gegeben. Der Bereich Flößerwasen, der Marktplatz und die vielen gut erhaltenen historischen Gebäude tragen wesentlich zur Identität der Horber Innenstadt bei.

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

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.



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

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 zurzeit noch nicht erreicht. Insbesondere durch die Trennwirkung der Dammstraße zwischen dem Bahnhofareal und der 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.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

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

Eine höhere Kaufkraftbindung in der Innenstadt soll weiterhin vorrangig aus dem Einzugsbereich - und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen in die Innenstadt - erreicht werden.

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

SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

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



erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz des zentralen Versorgungsgebietes assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser 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.

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

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

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 VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Horb am Neckar darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsgebietes (vgl. Kap. 4) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 0), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

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

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Die Methodik zur Berechnung der Verkaufsflächenprognose entspricht grundsätzlich der im Rahmen des Gutachtens von 2009 angewandten Methode.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind demzufolge wiederum die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴⁴.

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 gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

⁴⁴ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

Der Verkaufsflächenentwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴⁵).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden - wie 2009 - zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Verkaufsflächenentwicklungsspielraum angesehen werden können, sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden - ebenfalls wie 2009 - eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2.1). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage. Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.⁴⁶

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 26). Diese stieg im Zeitraum 1990 bis 2007⁴⁷ von rd. 22.550 auf rd. 26.150 Einwohner an. In den Jahren 2008 bis 2012 verzeichnete Horb am Neckar einen stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl auf rd.

⁴⁵ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

⁴⁶ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

⁴⁷ Stichtag - auch im Folgenden - soweit nichts Anderes angegeben jeweils 31.12.



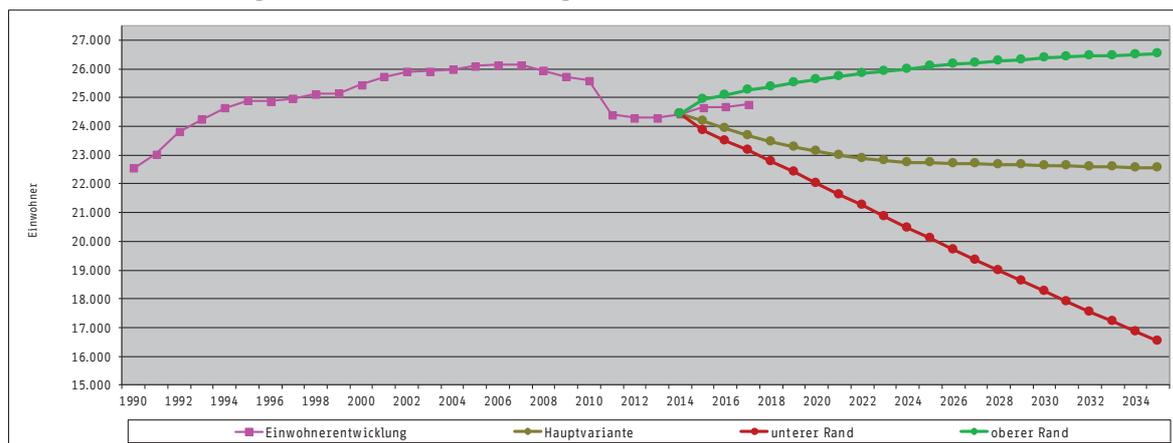
24.300 Einwohner. Von 2013 bis 30.09.2017 stieg die Zahl der Einwohner auf annähernd 24.800 Einwohner an.

Seit dem Ursprungsjahr der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes - dem Jahr 2014 - liegt die Einwohnerentwicklung in Horb am Neckar näher der oberen Variante als der Hauptvariante. Vor diesem Hintergrund wurden für die obere Variante die prognostizierten Einwohnerwerte des oberen Rands verwendet. Für die untere Variante wurden die Werte des oberen Rands um ein Drittel der Differenz zwischen oberem Rand und Hauptvariante reduziert.

Weiterhin wurden die Prognosewerte auf 25 Einwohner gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose stagniert somit die Einwohnerzahl für das Jahr 2020 gegenüber der Einwohnerzahl vom 30.09.2017 nahezu und steigt in der Folgezeit bis zum Jahr 2030 geringfügig auf 25.125 an (vgl. Tab. 4, S. 80). In der oberen Variante steigt die in der Verkaufsflächenprognose angesetzte Einwohnerzahl deutlich an und erhöht sich bis zum Jahr 2020 auf rd. 25.625 und bis zum Jahr 2030 auf rd. 26.375 Einwohner.

Abb. 26: Einwohnerentwicklung in der Stadt Horb am Neckar 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2035 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt

Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist es auf Grund der in mehreren Ländern andauernden Staatsschuldenkrise im europäischen Raum sowie der anstehenden Integration von Flüchtlingen und deren jeweiliger Auswirkung derzeit



äußerst schwierig, verlässliche Prognosen abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

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

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

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

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Horb am Neckar sind in Tab. 4 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Stadt Horb am Neckar im Jahr 2030 um rd. 2% bis 19% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 145 und 170 Mio. €.



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

Tab. 4: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	24.800	25.625
Einwohner 2030	25.125	26.375
Kaufkraftzuwachs 2018 - 2020	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2030 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2018 - 2030 insgesamt	0,0%	11,6%
Kaufkraft/ Einwohner (Horb am Neckar) 2018 (ohne LM-HW, Apotheken)	5.785 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Horb am Neckar) 2020	5.785 €	5.843 €
Kaufkraft/ Einwohner (Horb am Neckar) 2030	5.785 €	6.455 €
Kaufkraftpotenzial Horb am Neckar 2018 in Mio. €	142,8 Mio. €	
Kaufkraftpotenzial Horb am Neckar 2020 in Mio. €	143,5	149,7
Änderung gegenüber 2018	0,5%	4,8%
Kaufkraftpotenzial Horb am Neckar 2030 in Mio. €	145	170
Änderung gegenüber 2018	2%	19%

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

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴⁸. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

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

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



Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3, insbes. Abb. 4, S. 27 sowie Tab. 2, S. 28) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist, und wird daher im Folgenden nicht dargestellt. (Dabei 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 nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Horb am Neckar in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise gering erscheinende und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt, unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion, in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Für die Sortimente, bei denen der Selbstversorgungswert von 100% nicht erreicht wird (vgl. Abb. 4, S. 27), wurde - wie 2009 - eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen. Dies betrifft ausschließlich das Sortiment PBS/ Zeitungen, Zeitschriften (Bindungsquote rd. 57%).
- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden - wie 2009 - sortimentspezifisch Zielbindungsquoten angesetzt. Damit ist einerseits die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Horb am Neckar und andererseits die Nähe zu Stuttgart berücksichtigt:
 - In den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Sport/ Freizeit, Haus-/ Heimtextilien und Teppiche, Bodenbeläge wurde vor dem Hinter-



grund der aktuellen Bindungsquoten von rd. 50% bis annähernd 70% eine erreichbare Bindungsquote von jeweils 75% unterstellt.

- Auf Grund relativ geringer derzeitiger Bindungsquoten von rd. 30% bzw. 40% wurde für die Sortimente Medien und Elektro/ Leuchten eine erreichbare Bindungsquote von 50% angesetzt.
- In den Sortimenten Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Bücher, Uhren/ Schmuck und Möbel wurden auf Grund aktuell sehr geringer Bindungsquoten (rd. 10% bis rd. 22%) erreichbare Bindungsquoten von jeweils 33% unterstellt.
- Für das Sortiment Foto/ Optik wird eine Zielbindungsquote von 125% und für die restlichen Sortimente eine erreichbare Bindungsquote von 140% unterstellt, da in diesen Sortimenten derzeit bereits Bindungsquoten von über 100% erreicht werden (rd. 113% bis rd. 151%).

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

Für die Gesamtbindungsquote im Jahr 2030 bedeuten die o.g. erreichbaren Bindungsquoten eine Steigerung von derzeit rd. 87% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) auf rd. 96%.

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

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁴⁹. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo, vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2).

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

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

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

⁴⁹ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - wie es sich auch in Horb am Neckar gezeigt hat - ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁵⁰. Infolge

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

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

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

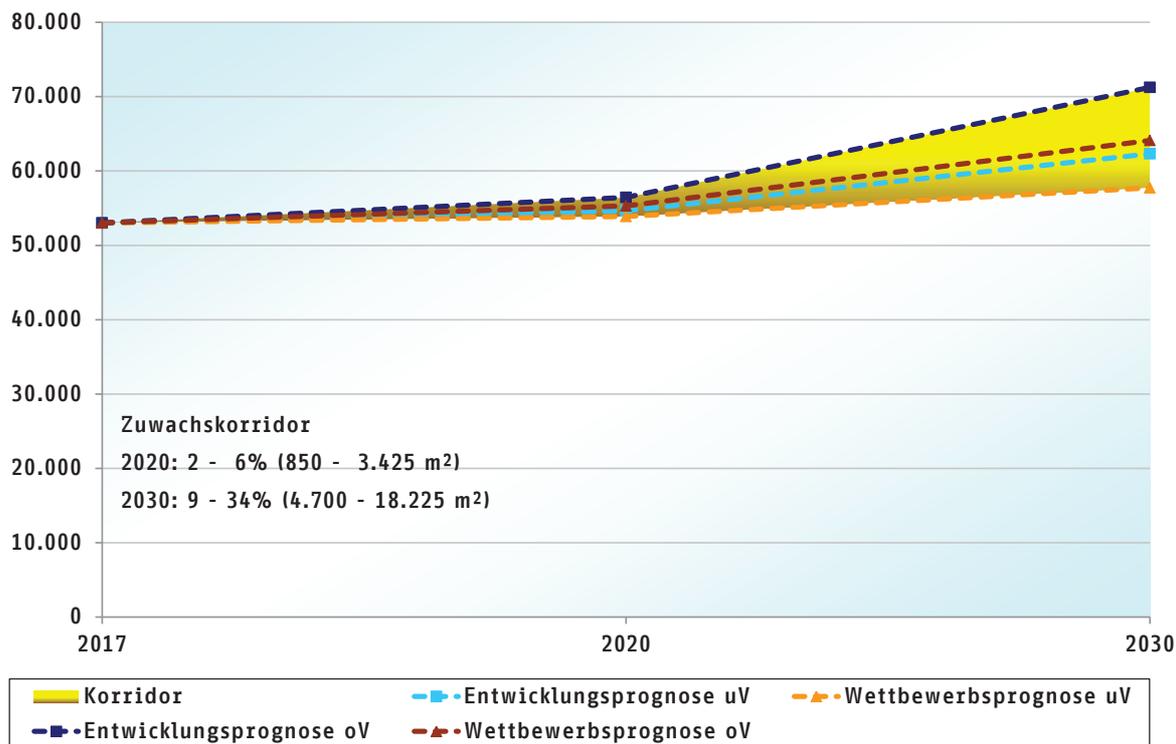
Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimenten in Horb am Neckar der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

In Abb. 27 ist das Gesamtpotenzial des Verkaufsflächenentwicklungskorridors bis 2030 abgebildet. Es ergibt sich bis 2020 ein Zuwachskorridor zwischen 850 bis 3.425 m² bzw. 2% bis 6%. Bis 2030 wird ein Korridor zwischen 4.700 bis 18.225 m² bzw. 9% bis 34% prognostiziert.

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



Abb. 27: Verkaufsflächenentwicklungskorridor bis 2030 - Gesamtpotenzial in m²



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

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

Tab. 5 zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für die Stadt Horb am Neckar für die **Entwicklungsprognose**.



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

Sortiment	Jahr		2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.	
Nahrungs-/ Genussmittel		---	300	75	1.600	
Drogerie/ Parfümerie		25	125	75	450	
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		50	50	275	375	
Blumen/ Zoo		0	50	25	275	
kurzfristiger Bedarf		75	525	450	2.700	
Bekleidung und Zubehör		250	375	1.400	2.050	
Schuhe/ Lederwaren		50	100	400	575	
Sport/ Freizeit		100	125	475	675	
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		50	50	200	275	
Bücher		25	50	200	250	
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	75	200	525	
Haus-/ Heimtextilien		50	75	350	525	
mittelfristiger Bedarf		525	850	3.225	4.875	
Uhren/ Schmuck		25	25	75	100	
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	75	175	
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		50	75	325	425	
Elektro/ Leuchten		25	75	225	375	
Teppiche/ Bodenbeläge		0	25	50	150	
bau-/ gartencenterspezifische Sortimente		475	1.300	2.600	6.425	
Möbel		400	450	2.250	2.700	
Sonstiges		0	75	25	300	
langfristiger Bedarf		1.000	2.050	5.625	10.650	
Summe		1.600	3.425	9.300	18.225	

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018; IFH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018); EZB; eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.600 bis 3.425 m². Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf insgesamt rd. 9.300 bis 18.225 m². Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 53.025 m² einer Steigerung um rd. 18% bis 34%. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen Zuwachs von rd. 715 bis 1.400 m².



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

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 250 bis 1.950 m² bis zum Jahr 2020 bzw. rd. 850 bis 8.600 m² bis zum Jahr 2030; vgl. Tab. A - 6), so zeigt sich, dass in der unteren Variante etwa 85% bis 90% und in der oberen Variante etwa die Hälfte des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 um rd. die Hälfte in der unteren Variante bzw. mehr als ein Drittel in der oberen Variante auf rd. 4.700 bis 11.075 m², sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. 6). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 9% bis 21% dar.

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



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

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	100	---	375
Drogerie/ Parfümerie		0	75	---	150
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		25	50	225	300
Blumen/ Zoo		---	25	---	75
kurzfristiger Bedarf		25	250	225	900
Bekleidung und Zubehör		200	300	950	1.525
Schuhe/ Lederwaren		50	75	275	425
Sport/ Freizeit		75	100	350	525
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		25	50	150	200
Bücher		25	25	175	225
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	25	---	250
Haus-/ Heimtextilien		25	50	225	375
mittelfristiger Bedarf		400	625	2.125	3.525
Uhren/ Schmuck		0	25	75	100
Foto/ Optik und Zubehör		0	25	25	100
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		25	50	225	325
Elektro/ Leuchten		25	50	100	250
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	75
bau-/ gartencenterspezifische Sortimente		25	825	---	3.375
Möbel		350	400	1.925	2.350
Sonstiges		---	25	---	75
langfristiger Bedarf		425	1.400	2.350	6.650
Summe		850	2.275	4.700	11.075

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

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

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



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet ein Entwicklungsspielraum von rd. 715 bis 1.400 m² pro Jahr besteht.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum, selbst bei gleichzeitigem Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, deutlich auf rd. 350 bis 850 m²; dabei wurde angenommen, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

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

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

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

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



7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

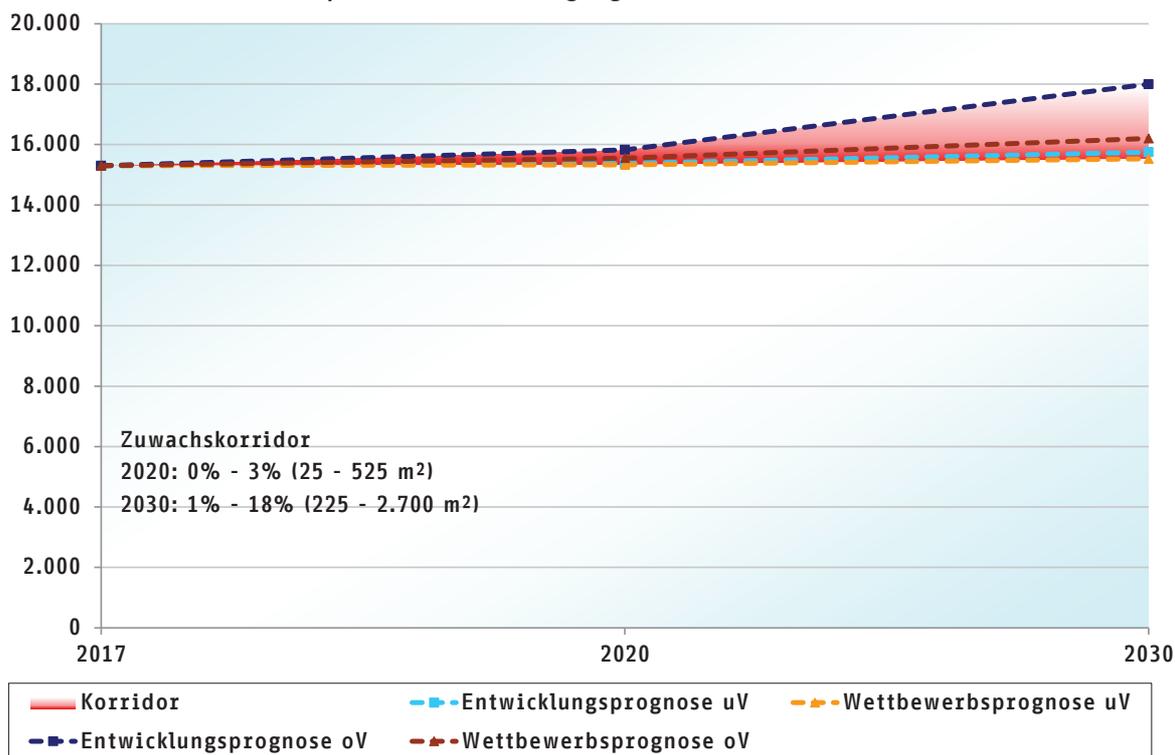
Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Horb am Neckar insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird lediglich auf die Ergebnisse der Entwicklungsprognose eingegangen (vgl. Tab. 5, S. 86).

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 225 bis 2.700 m² (vgl. Abb. 28). Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden.

Abb. 28: Verkaufsflächenspielraum nahversorgungsrelevante Sortimente in m²



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

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

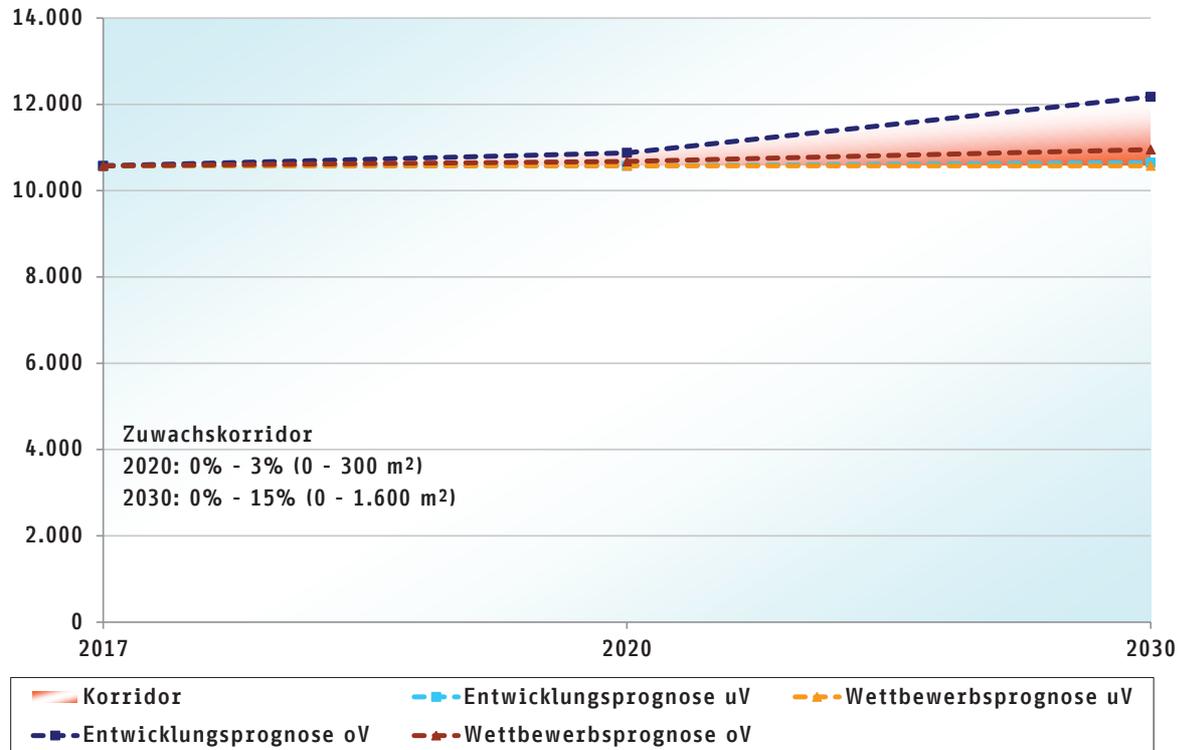
Von diesem Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von mehr als einem Jahrzehnt maximal rd. 1.600 m² auf den Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel** (vgl. Abb. 29): Damit könnten bis zum Jahr 2030 ein bis maximal zwei zusätzliche Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden; darüber hinaus kann der Spielraum auch für Erweiterungen bestehender Betriebe genutzt werden. Ein signifikantes Potenzial für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht jedoch nur dann, wenn es zu einer positiveren Entwicklung der Rahmenbedingungen Einwohnerzahl und Kaufkraft kommt, wobei die Stadt am ehesten Einfluss auf die Einwohnerentwicklung nehmen kann. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt der Entwicklungsspielraum maximal rd. 450 m², was für eine Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes vor dem Hintergrund der derzeit seitens der Betreiber filialisierter Drogeriemärkte knapp hinreichend ist.

Bei schlechterer Entwicklung des Prognoserahmens - d.h. von Einwohnerzahl und/ oder Kaufkraftentwicklung - ist in den beiden für die Grund-/ Nahversorgung im besonderen Maße bedeutsamen Sortimenten keine wettbewerbsneutrale Ansiedlung zu-



sätzlicher Angebote im Sinne von Lebensmittelbetrieben oder Drogeriemärkten möglich.

Abb. 29: Verkaufsflächenspielraum Nahrungs-/ Genussmittel in m²



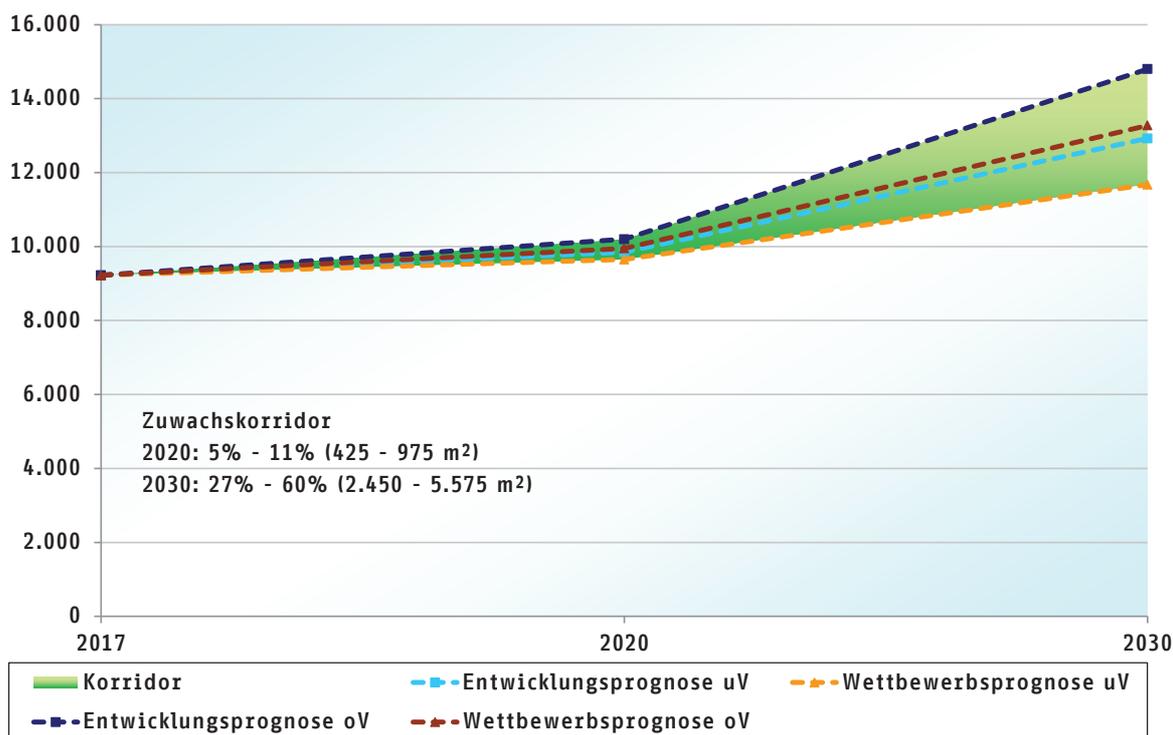
Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

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

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.450 bis 5.575 m² (vgl. Abb. 30). Der mit Abstand größte Verkaufsflächenspielraum liegt dabei - unabhängig von Prognosevariante und -szenario - im Sortiment Bekleidung mit rd. 950 bis 2.050 m² vor. Entsprechende Angebote sollten in der Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.3).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches (rd. 11.725 m²; vgl. Tab. 3, S. 55) verglichen, so zeigt sich, dass insbesondere hinsichtlich des Wertes der oberen Variante die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe zu klären ist, um das Potenzial für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen.

Abb. 30: Verkaufsflächenspielraum sonst. zentrenrelevante Sortimente in m²



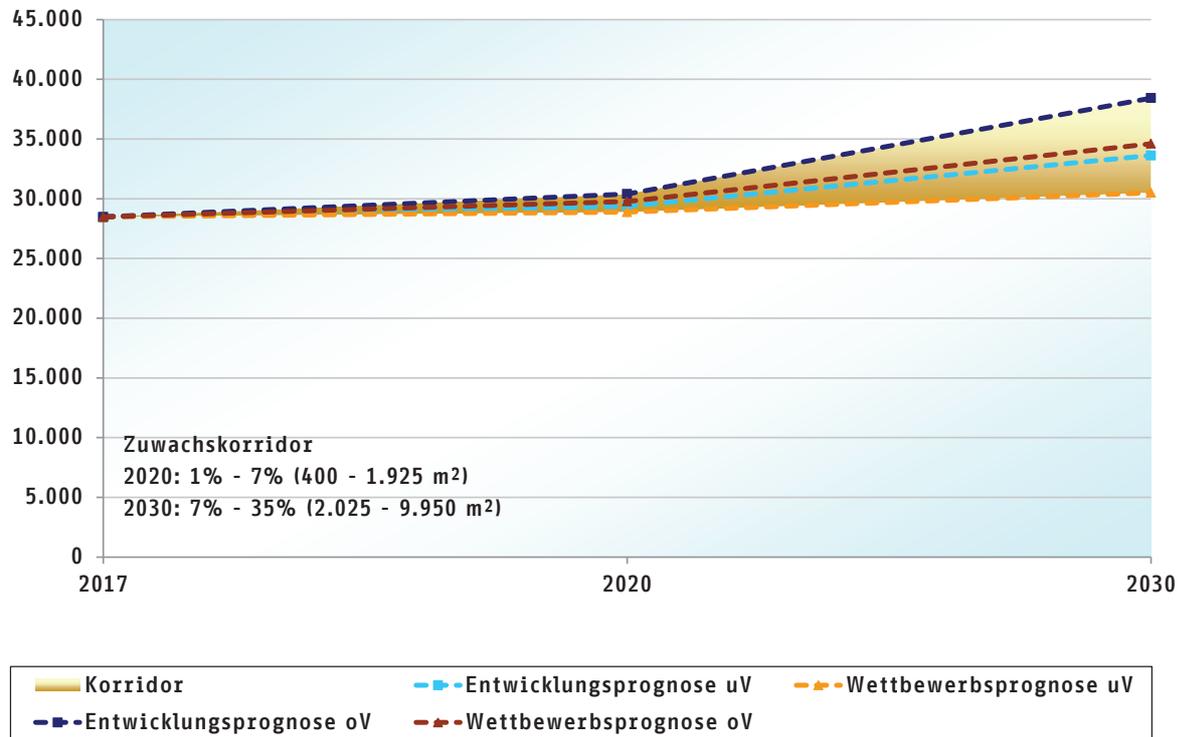
Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

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

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.025 bis 9.950 m² (vgl. Abb. 31). Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).



Abb. 31: Verkaufsflächenspielraum nicht zentrenrelevante Sortimente in m²



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

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

7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Insgesamt ergibt sich bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von 9.300 bis 18.225 m² Verkaufsfläche (Entwicklungsprognose). Sofern jedoch z.B. Online-Handel sich in größerem Maße als derzeit abzusehen gegen den stationären Einzelhandel auswirkt, reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum auf rd. 4.700 bis 11.075 m² (Wettbewerbsprognose) - sofern es in diesem Fall nicht sogar zu einem Abgang von Verkaufsflächen in einzelnen Sortimentsbereichen kommt. Vor dem Hintergrund der hohen Aktivitäten im Online-Handel, der Wettbewerbs- und Konkurrenzsituation von Horb am Neckar mit seinem räumlichen Umfeld und der städtischen Siedlungsstrukturen erscheint für Horb am Neckar die Wettbewerbsprognose von besonderer Bedeutung und als vorrangig zu betrachtendes Szenario. **Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**



Die Prognoseergebnisse zeigen, dass ein gewisses Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation letztlich nur bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen - Einwohnerzahl und Kaufkraftentwicklung - besteht: Langfristig - d.h. bis zum Jahr 2030 - ist in diesem Fall die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von ein bis maximal zwei Lebensmittelbetrieben möglich. Bei einer schlechteren Entwicklung der Rahmenbedingungen ist eine wettbewerbsneutrale Verbesserung der Nahversorgung hingegen allenfalls durch Verlagerungen möglich.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht insbesondere bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung entsprechend der oberen Variante der Entwicklungsprognose ein erheblicher Entwicklungsspielraum zur **Stärkung der Innenstadt**. Aber auch in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose ist ein gewisser Entwicklungsspielraum hierfür zu verzeichnen. Letztlich ist jeweils die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

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



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Horb am Neckar abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2009 auf Grundlage der Bestandserhebung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

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

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

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



8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten⁵¹, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁵². Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, bildet dabei eine Grundlage, die je nach örtlicher Situation zu konkretisieren ist.

Da in Horb am Neckar bereits eine Sortimentsliste gilt, war diese zu überprüfen.

8.1.1 Kriterien

Wie 2009 wurde der folgende Kriterienkatalog für die Zuordnung der Sortimente herangezogen, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

⁵¹ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

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



Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

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

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Horb am Neckar

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Horb am Neckar zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen⁵³.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

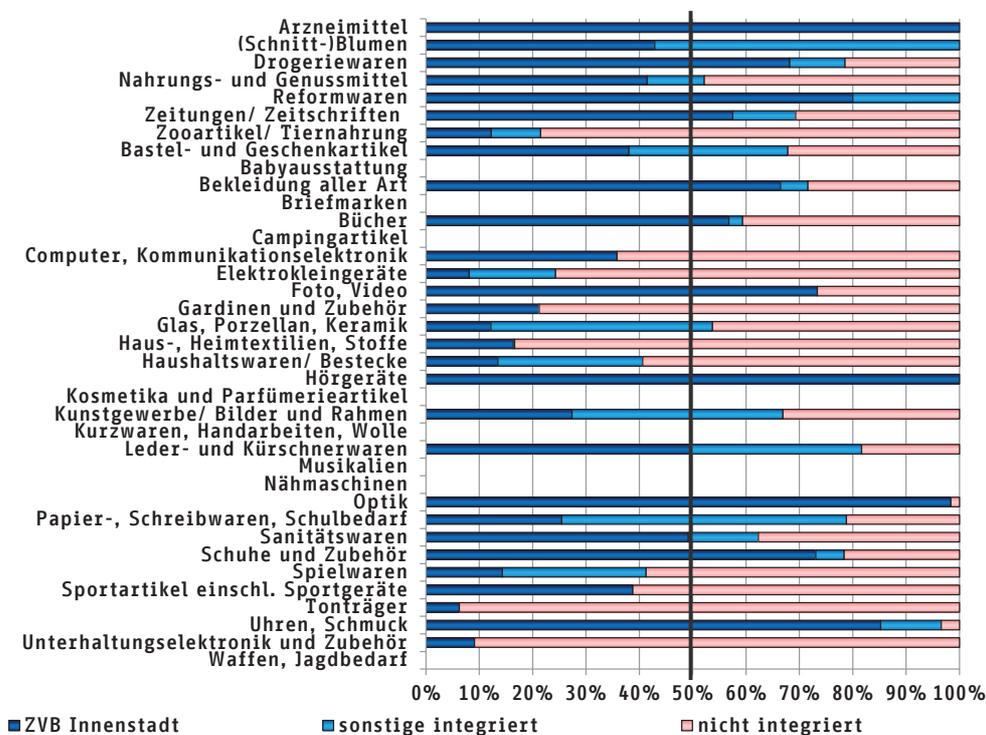
In Abb. 32 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Horb am Neckar gezeigt.

Viele zentrenrelevante Sortimente werden in Horb am Neckar überwiegend in der Innenstadt angeboten. Dazu zählen innerstädtische Leitsortimente wie **Bekleidung, Schuhe und Schmuck**. Da diese Sortimente wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt sind und auch die weiteren, oben genannten Kriterien zentrenrelevanter Sortimente erfüllen, wird empfohlen, diese auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen. Die innerstädtischen Leitsortimente **Sportartikel und Spielwaren** werden zwar hauptsächlich an nicht integrierten Standorten angeboten, erfüllen jedoch ebenfalls die oben genannten Kriterien zentrenrelevanter Sortimente. Angebote dieser Sortimente in der Innenstadt würden für zusätzliche Impulse in der Innen-

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

stadt sorgen und sollten daher auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

Abb. 32: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp (bisherige Sortimentsliste)



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Nahversorgungsrelevante Sortimente wie **Drogeriewaren** und **Nahrungs-/ Genussmittel** werden derzeit hauptsächlich in der Innenstadt sowie an sonstigen integrierten Lagen angeboten. Die Sortimente **Kosmetika und Parfümerieartikel** und **Zooartikel/ Tiernahrung** werden bisher gar nicht bzw. überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten. Da es sich dabei um Sortimente handelt, die täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und somit eine wichtige Frequenzbringerfunktion aufweisen, sollten diese (weiterhin) möglichst auch im Zentrum bzw. ausnahmsweise in sonstigen Wohnlagen (vgl. Kap. 8.2.1) angeboten werden. Diese Sortimente sollten als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Das Sortiment **Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf** wird zukünftig ebenfalls als nahversorgungsrelevant eingestuft.



Ebenfalls überwiegend an nicht integrierten Standorten sind die Sortimente **Gardinen und Zubehör, Tonträger, Haushaltswaren/ Bestecke** und **Zooartikel** zu finden. Während die erstgenannten Sortimente für ein vielfältiges Angebot in einer Innenstadt von Bedeutung sind, sodass sie auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden sollten, schlagen wir bei Zooartikeln eine Differenzierung vor:

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

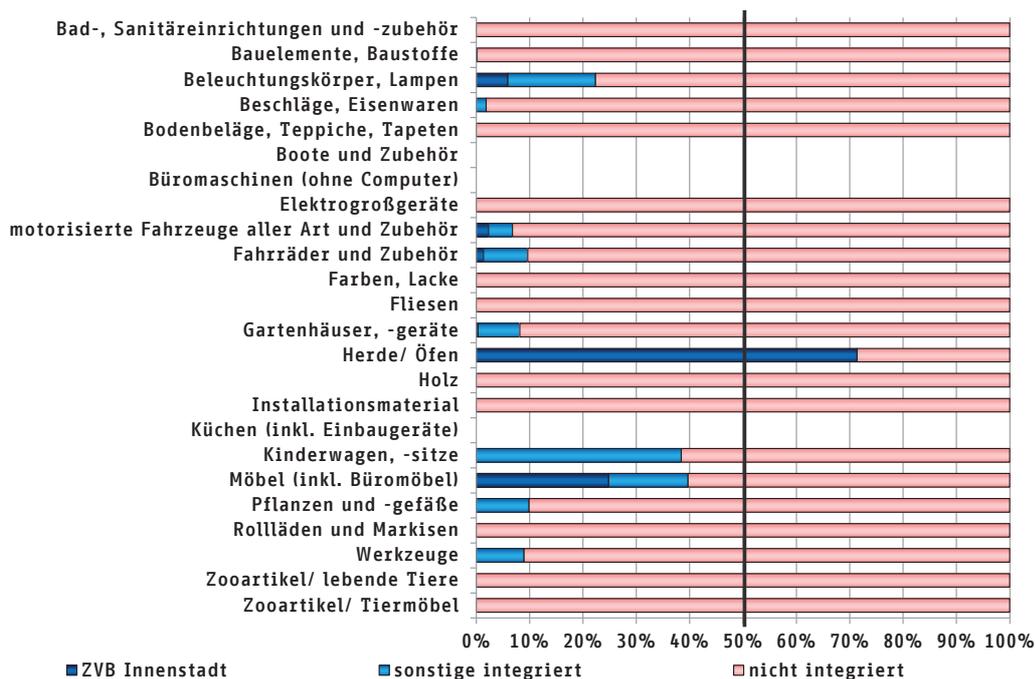
Neben Musikalien wird vorgeschlagen auch Musikinstrumente und Zubehör den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. Babyausstattung, Briefmarken, Hörgeräte und Nähmaschinen werden nicht weiter aufgeführt, da diese bestehenden Sortimenten zuzuordnen sind.

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 33 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass fast alle der bisher als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

Das Sortiment **Herde/ Öfen** wurde bisher als nicht zentrenrelevant eingestuft. Der Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Standorten entfällt als Randsortiment auf den Baumarkt bzw. den Sonderpostenmarkt. Dieses Sortiment sollte auch zukünftig unter dem Namen **Kamine, (Kachel-)Öfen** als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Abb. 33: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Das bisher einzeln aufgelistete Sortiment **Campingartikel** wird nun dem Sortiment Sportartikel inkl. Sportgeräte zugeordnet, da dieses Sortiment kaum von dem Sortiment Sportartikel zu trennen ist. Das Sortiment Sportartikel inkl. Sportgeräte nimmt eine wichtige Frequenzbringerfunktion innerhalb von Innenstädten wahr und sollte deshalb auch zukünftig als zentrenrelevant eingestuft werden - auch weil sich Campingartikel regelmäßig durch eine leichte Transportierbarkeit auszeichnen.

Die Sortimente **Elektrokleingeräte** und **Unterhaltungselektronik und Zubehör** werden zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft, da die genannten Sortimente vorwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Hintergrund ist zudem die gewünschte Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in Horb am Neckar. Eine Ansiedlung in der Innenstadt konnte trotz langjähriger Bemühungen nicht realisiert werden. Angesichts der mangelnden Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt soll künftig eine Ansiedlung außerhalb der Innenstadt ermöglicht werden.



8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

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

Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Horber Sortimentsliste.

Es erfolgte lediglich eine Änderung der Zuordnung des Sortimentes Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf als zukünftig nahversorgungsrelevantes Sortiment; das Sortiment Zooartikel wurde aufgeteilt in Tiernahrung und Zubehör (zentrenrelevant) und lebende Tiere und Tiermöbel (nicht zentrenrelevant).

Zudem sind die Sortimente Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik und Zubehör als Ergebnis der Diskussion im Rahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe als nicht zentrenrelevant eingestuft worden. Hintergrund ist die gewünschte Ansiedlung eines Elektrofachmarktes, der auf Grund der mangelnden Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt nun im Gewerbegebiet angesiedelt werden soll.

Bei einigen Sortimenten wurde eine Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen Bezeichnung durchgeführt. Einige Sortimente wurden aus der Liste gestrichen⁵⁴, da diese Sortimente Bestandteile anderer genannter Sortimentsgruppen sind.

⁵⁴ Babyausstattung, Geschenkartikel, Briefmarken, Hörgeräte und Nähmaschinen.



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

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

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

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



8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

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

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, die weitgehend den Grundsätzen von 2009 entsprechen.

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- a) **großflächig** regelmäßig nur im zentralen Versorgungsbereich
- b) **Ausnahme** sonstige integrierte Lagen:
 - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.
- c) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²).

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 7) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich** Innenstadt angesiedelt werden (vgl. Karte 2, Seite 54). Dies wird auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit⁵⁵ vorgeschlagen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden, soweit die jeweilige Ansiedlung mit den entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist (vgl. Kap. 2.2.4).

⁵⁵ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005.



An **sonstigen integrierten Standorten** sowie an **nicht integrierten Standorten** sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁵⁶. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen und nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise an **sonstigen integrierten Standorten** auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁵⁷ sowie den Vorgaben und Regelungen der Landes- und Regionalplanung entsprechen (vgl. Kap. 2.2.4). Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten⁵⁸. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

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

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

⁵⁸ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

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

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

¹⁾ rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

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

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

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m² zu beschränken.



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

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und außerhalb.

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

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

Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Horb am Neckar leisten kann/ will, dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern.

In Horb am Neckar sollten jedoch auf Grund der bereits bestehenden Standorte (insbesondere Gewerbegebiet Hohenberg) keine neuen Gewerbegebiete für den Einzelhandel bereitgestellt werden.

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



aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.

Vermeidung "Leerstandsdomino"

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



8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

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

Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt konzentrieren!

Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für eine lebendige Innenstadt unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Horb am Neckar auch weiterhin auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen. Dies gilt trotz der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt und der dispersen Siedlungsstruktur der Gesamtstadt.

Der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels haben vor allem individuell geprägte Innenstädte mit Flair und Atmosphäre etwas entgegenzusetzen. Die austauschbaren, vor allem auf großflächige Betriebe ausgerichteten, Einzelhandelsstandorte auf der grünen Wiese sind am ehesten durch Onlineeinkäufe zu ersetzen.

Standort Hohenberg weiterhin als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel etablieren!

Der nicht integrierte Einzelhandelsstandort Hohenberg liegt nördlich der Innenstadt oberhalb des Neckartals und stellt quantitativ betrachtet den größten Einzelhandelsstandort der Stadt Horb am Neckar dar. Hier sollten auch künftig Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel angesiedelt werden.

Auf Grund der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Horber Innenstadt nimmt der Hohenberg auch eine Entlastungsfunktion für die Innenstadt wahr. Dies betrifft im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes insbesondere einen möglichen Elektrofachmarkt, der auf Grund seines Flächenanspruches nach langjähriger Prüfung weder kurz- noch mittelfristig in der Innenstadt untergebracht werden kann.

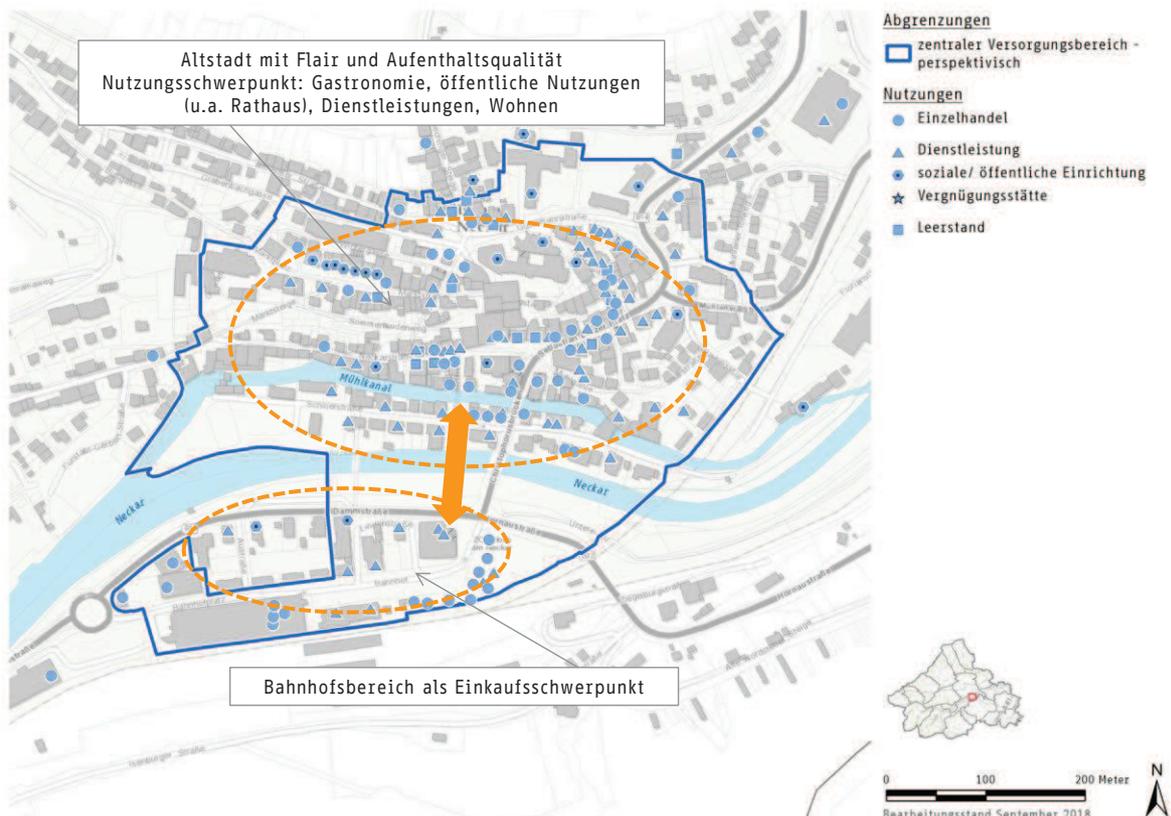


8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

Damit die Innenstadt von Horb am Neckar ihre Bedeutung als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie als Treffpunkt und Identifikationsort ausbauen kann, ist die bisherige Strategie der räumlichen Innenentwicklung fortzusetzen. Der zentrale Versorgungsbereich sollte künftig, wie bereits im Rahmen der Ist-Analyse dargestellt, abgegrenzt werden (vgl. Karte 2 und Karte 8).

Die nördlich des Neckars gelegene Altstadt und der südlich des Neckars gelegene Bahnhofsbereich bilden dabei weiterhin den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Im Norden stellen die Gutermannstraße und im Westen der Marktplatz bzw. die Marktsteige sowie die Einmündung des Mühlkanals in den Neckar die Begrenzung der Innenstadt dar. Die Bahnlinie sowie der westliche Mühlener Torweg bilden die östliche Abgrenzung.

Karte 8: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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



Ziel sollte es sein, einerseits den Bahnhofsbereich weiterhin als Einkaufs- und Versorgungsschwerpunkt zu etablieren und andererseits, die Potenziale der Altstadt besser herauszuarbeiten, um diese als Aufenthaltsbereich mit Flair und Atmosphäre zu entwickeln. Als Nutzungsschwerpunkte der Altstadt sollten künftig öffentliche Nutzungen, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen angestrebt werden.

Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Während in den vergangenen Jahren mit dem Einkaufszentrum Activ-Arkaden, dem Busbahnhof und Bahnhofsvorplatz der Handlungsschwerpunkt vor allem auf dem Bahnhofsbereich lag, sollte in den nächsten Jahren der Fokus der Innenstadtentwicklung auf die Altstadt und die Anbindung der Altstadt an den Bahnhofsbereich gerichtet werden. Wie die IST-Analyse ergeben hat, bestehen hier neben einer Vielzahl an Leerständen auch erhebliche Defizite im Hinblick auf Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Teilbereiche. Sowohl Passanten als auch Einzelhändler bewerteten zudem das Thema Aufenthaltsqualität besonders negativ.

Stärkung Altstadt - Qualifizierung zum lebendigen Aufenthaltsort

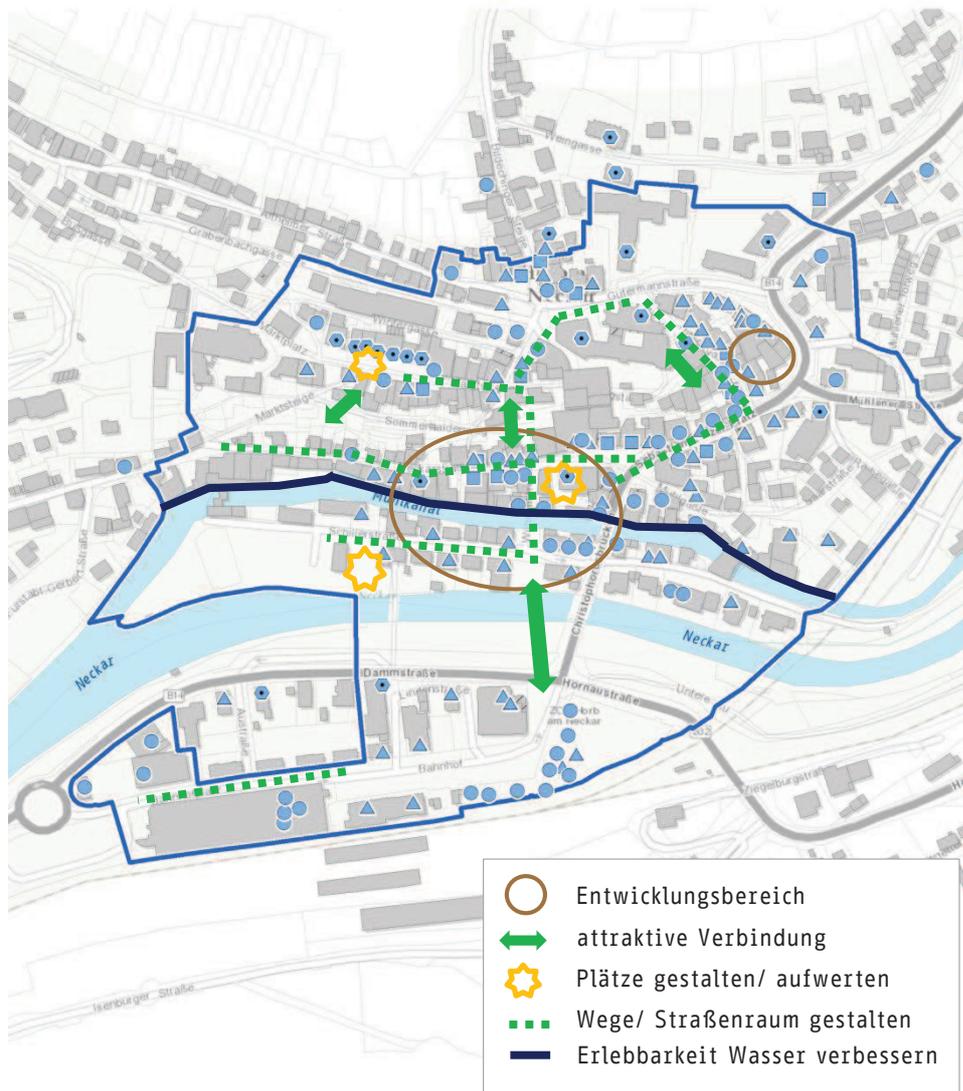
Die einzigartige Altstadtkulisse und die Lage an Neckar und Mühlkanal stellen ein hervorragendes Potenzial dar, um den Altstadtbereich zu einem Treff- und Identifikationspunkt für die Gesamtstadt und auch darüber hinaus zu entwickeln. Hierfür sind u.a. lebendige Platzbereiche mit gastronomischen Betrieben und Aufenthaltsqualität zu entwickeln, die Altstadtbereiche besser zu vernetzen, die Lage am Neckar und am Mühlkanal noch besser erlebbar zu machen.

Die Stadt Horb am Neckar ist mit der Durchführung eines Wettbewerbes und der Einleitung einer Sanierungsmaßnahme bereits entsprechend aktiv geworden.

Nachfolgend sind stichpunktartig die wichtigsten Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Altstadt und der Anbindung der Altstadt an den Bahnhofsbereich dargestellt.



Karte 9: Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



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

Städtebauliche Stärkung Altstadt

Innerhalb der Altstadt besteht Sanierungsbedarf vor allem im Bereich Neckarstraße/ Schillerstraße und im Bereich Hirschgasse/ Gutermannstraße. Hier gilt es Gebäude zu sanieren, Straßenräume und Platzbereiche zu gestalten sowie den Mühlkanal besser erlebbar zu machen. Der gesamte Bereich der Altstadt sollte besser vernetzt werden. Gebäude mit Leerständen im Erdgeschossbereich sollten umgebaut werden.



Umsetzung Ergebnisse Wettbewerb "Zukunft der Horber Innenstadt"

Im Bereich Neckarstraße/ Wilhelmstraße soll ein zentraler Aufenthaltsbereich mit Zugang zum Mühlkanal und Verbindungssteg über den Neckar zum Bahnhofsbereich entstehen:

- Freistellung Gebäude Fruchtkasten
- hochwertiger Platzbereich mit Aufenthaltsqualität im Bereich Wilhelmstraße/ Fruchtkasten
- Zugang zum Mühlkanal/ Freitreppe
- Steg über Neckar als Verbindung zum Einkaufszentrum (zwischen Volksbank und Dammstraße)
- Anbindung Unterstadt/ Oberstadt über Freitreppe und Aufzug

Durchführung Sanierungsmaßnahme Fruchtkasten/ Innenstadt

- Platzgestaltung am Fruchtkasten
- Platzgestaltung Meintelsches Höfle
- Herstellung Steg über den Neckar
- Herstellung Zugang zum Mühlkanal
- Herstellung Verbindungselement zur Altstadt (Treppe)
- Gestaltung Straßenraum Gutermannstraße
- sonstige Baumaßnahmen

Funktionale Stärkung Altstadt - möglichst hohe Nutzungsmischung

Neben der städtebaulichen Stärkung bedarf die durch viele Leerstände gekennzeichnete Altstadt einer funktionalen Neuorientierung. Die z.T. sehr kleinen Ladenlokale in der am Hang gelegenen Altstadt bieten allenfalls für besondere, weitgehend frequenzunabhängige Spezialgeschäfte eine Ansiedlungsmöglichkeit. Überwiegend sind die leerstehenden Ladenlokale jedoch ungeeignet für moderne Einzelhandelsbetriebe und sollten deshalb aktiv zu Wohnungen, Arztpraxen oder für sonstige Dienstleistungen umgebaut werden. Gerade die Schaffung attraktiver Wohnungen ist eine wichtige Voraussetzung für ein funktionierendes, lebendiges Altstadtgefüge.

Im Hinblick auf eine Verbesserung der Frequenz und der Aufenthaltsqualität sollten verstärkt gastronomische Nutzungen angesiedelt werden. Außerdem sollten die öffentlichen Nutzungen weiterhin ein wichtiger funktionaler Baustein der Altstadt



darstellen und als solcher ggf. ausgebaut werden. Gerade die Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude durch öffentliche Einrichtungen stellt oftmals die einzige Nutzungsoption dar. Darüber hinaus können diese stadtbildprägenden Bauten somit weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Schwerpunkt auf öffentliche Nutzungen, Gastronomie und Wohnen

- Ergänzung durch Gastronomie, Einzelhandel (Spezialgeschäfte), medizinische Angebote, sonstige Dienstleister
- Erhaltung/ Stärkung öffentliche Nutzungen, u.a. Rathaus, Bibliothek, Schule
- attraktive Wohnungen schaffen, ggf. Umbau/ Umnutzung von Leerständen

Aktives Flächenmanagement

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

Verbindung Altstadt und Bahnhofsbereich

Wie bereits im Gutachten 2009 dargestellt, ist eine Verbindung/ Vernetzung zwischen Altstadt und Bahnhofsbereich eine wichtige Voraussetzung für eine attraktive Horber Innenstadt. Gerade vor dem Hintergrund der Aufgabenteilung beider Innenstadtbereiche und auch im Hinblick auf eine Vermeidung von zusätzlichem Verkehr sind attraktive Rad- und Fußwege erforderlich. Der bereits bestehende Flößersteg, der den Bahnhof mit der Altstadt verbindet, reicht als Fuß- und Radwegeverbindung nicht aus.

Vielmehr sollte, wie auch im Wettbewerb vorgeschlagen, ein weiterer Steg als Rad- und Fußweg zwischen Wilhelmstraße/ Schillerstraße und Activ-Arkaden (neben der extrem verkehrsbelasteten Christophorusbrücke) gebaut werden. Durch einen solchen Steg können die Frequenzen der Activ-Arkaden besser für die Altstadt genutzt werden und die Erlebbarkeit des Neckars weiterhin verbessert werden. Da die Activ-Arkaden bereits seit Ende 2017 geöffnet haben, sollte der Steg möglichst zeitnah errichtet werden.



8.3.2 Vorschläge zur Nahversorgung

Wie in Kap. 5.3 bereits erläutert, besteht in Horb am Neckar eine unterdurchschnittliche Nahversorgungssituation. Lediglich rd. 11% der Bevölkerung können zu Fuß einen Lebensmittelbetrieb⁵⁹ erreichen. In sämtlichen Stadtteilen von Horb am Neckar, die z.T. in deutlicher Entfernung zur Kernstadt liegen, gibt es keine vollständige Nahversorgung. Lediglich der Stadtteil Betra im Süden des Stadtgebietes, verfügt über einen kleinen Lebensmittelmarkt, der Nahversorgungsfunktion erfüllt.

Eine flächendeckende Nahversorgung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Betriebsformen im Einzelhandel nicht möglich. Hinzu kommt in Horb am Neckar das niedrige Einwohnerpotenzial in nicht versorgten Bereichen; mehrere Stadtteile weisen weniger als 1.000 Einwohner auf (vgl. Karte 6, S. 69). Zudem weist Horb am Neckar eine erhebliche Ausdehnung des Stadtgebietes und eine Vielzahl dispers gelegener Stadtteile auf. Wie die Ist-Analyse gezeigt hat, besteht angesichts der Lebensmittelmärkte im Kernstadtbereich eine rechnerische Vollversorgung im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel.

Im Fokus zukünftiger Entwicklungen sollten daher der Erhalt und die Stärkung der derzeitigen Nahversorgungsangebote stehen. Erweiterungen im Bestand infolge von Modernisierungsmaßnahmen etc. sind auch vor dem Hintergrund der langfristigen Erhaltung des vorhandenen Angebotes wünschenswert, jedoch primär in der Innenstadt bzw. an sonstigen integrierten Lagen.

Gerade in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt sollten die vorhandenen Bäcker und Metzger im Hinblick auf die Erhaltung einer zumindest rudimentären Nahversorgung unterstützt werden.

Darüber hinaus sollte die Entwicklung alternativer Nahversorgungskonzepte, wie z.B. Liefer-/ Bringservices, Direktvermarkter/ Hofläden, kleinflächige Lebensmittelbetriebe etc., geprüft werden.

Fördermöglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung, z.B. Sonderprogramm Quartier 2000 oder Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), sollten in diesem Zusammenhang ebenfalls geprüft werden.

⁵⁹ Bei Berücksichtigung von Lebensmittelbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 200 m² oder größer aufweisen.



8.3.3 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Angesichts des umfangreichen Einzelhandelsangebotes an nicht integrierten Standorten sollten dort Neuansiedlungen von Betrieben möglichst grundsätzlich vermieden werden. Falls sich aus planungsrechtlichen Gründen Neuansiedlungen nicht vermeiden lassen, sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche in den Gewerbegebieten geachtet werden.

Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten sich Erweiterungen nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Dies ist insbesondere angesichts des Mangels an gewerblichen Flächen innerhalb des Horber Stadtgebietes von besonderer Bedeutung.

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

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

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

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



8.4.1 Öffentliche Information

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

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem vorliegenden Gutachten abgeleiteten *Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap. 2.2) sowie des Gutachtens selbst (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Stadt, Papierexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

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

Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise, die weitgehend der 2009 vorgeschlagenen entspricht.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die bestehende Sortimentsliste wurde im Rahmen des Fortschreibungsgutachtens überprüft und teilweise angepasst. Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

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

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Horb am Neckar, welcher Ein-



zelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Das aktualisierte Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

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

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

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches überprüft, diese entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁶⁰.

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

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

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

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

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

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

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁶¹ bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.*
Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁶². 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 vor-*

⁶¹ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁶² Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



handener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

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

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

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

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

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt 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. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei



§ 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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

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

8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Die vergleichende Untersuchung der Einzelhandelssituation der Stadt Horb am Neckar gegenüber 2009 hat gezeigt, dass es gelungen ist, die Versorgungssituation der Gesamtstadt und der Innenstadt zu erhalten. Dies ist angesichts der Wettbewerbssituation (u.a. Nagold, Stuttgart), der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels sowie der schwierigen siedlungsstrukturellen und topographischen Rahmenbedingungen der Stadt Horb am Neckar als besonders positiv zu bewerten und nur durch erhebliche Anstrengungen gelungen.

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

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



erhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in der Stadt Horb am Neckar stützt.

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

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

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung des Zentrums das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind solche (ergänzenden) Maßnahmen, wie sie im Gutachten von 2009 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

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



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



GLOSSAR

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

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

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

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

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



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

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

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches.

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

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

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten



der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

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

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

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

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

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

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

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)



Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

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

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

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

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁶³.

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



ANHANG

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

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
bis 50 m ²	58	50%	1.775	3%
51 bis 100 m ²	22	19%	1.600	3%
101 bis 200 m ²	10	9%	1.575	3%
201 bis 400 m ²	10	9%	3.350	6%
401 bis 800 m ²	5	4%	3.625	7%
801 bis 2.000 m ²	4	3%	4.250	8%
ab 2.000 m ²	6	5%	37.650	70%
Gesamt	115	100%	53.825	100%

¹⁾durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018; eigene Berechnungen

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

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
bis 50 m ²	20	38%	645	6%
51 bis 100 m ²	17	32%	1.205	10%
101 m ² bis 200 m ²	6	11%	945	8%
201 bis 400 m ²	5	9%	1.768	15%
ab 401 m ²	5	9%	7.165	61%
Gesamt	53	100%	11.728	100%

¹⁾durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 401 m² nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018; eigene Berechnungen



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

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	"unechte" Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4.475	25,7	53,6	48%
Lebensmittelhandwerk	225	3,0	7,4	40%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	1.850	16,5	24,5	158%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften; Blumen/ Zoo	350	1,0	4,9	43%
kurzfristiger Bedarf	6.875	46,3	90,4	51%
Bekleidung und Zubehör	2.050	4,9	15,3	32%
Schuhe/ Lederwaren; Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	850	2,2	13,5	60%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	450	0,5	1,8	26%
Haus-/ Heimtextilien	150	0,2	2,0	8%
mittelfristiger Bedarf	3.500	7,7	32,6	24%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	525	2,6	4,3	118%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	200	0,9	8,9	10%
Elektro/ Leuchten; Teppiche/ Bodenbeläge; bau-/ gartencenterspezifische Sort.; Möbel	350	0,4	25,5	6%
Sonstiges	250	1,1	6,0	19%
langfristiger Bedarf	1.350	5,1	44,7	11%
Summe	11.725	59,1	167,7	35%

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

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



Tab. A - 4: Einzelhandelsangebot in der Stadt Horb am Neckar nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet

Sortimente	ZVB Innen- stadt	sonstige inte- griert	nicht inte- griert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	4.475	875	5.250	10.575
Lebensmittelhandwerk	225	350	125	700
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	1.850	275	550	2.675
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	125	150	100	375
Blumen/ Zoo	200	200	1.400	1.800
kurzfristiger Bedarf	6.875	1.825	7.400	16.100
Bekleidung und Zubehör	2.050	150	900	3.100
Schuhe/ Lederwaren	525	75	150	775
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	325	125	900	1.350
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	600	650	1.675	2.925
mittelfristiger Bedarf	3.500	1.000	3.625	8.125
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	525	50	50	625
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien; Elektro/ Leuchten	250	100	950	1.300
Teppiche/ Bodenbeläge; bau-/ gartencenterspezifische Sort; Möbel	300	675	24.850	25.825
Sonstiges	250	125	1.425	1.825
langfristiger Bedarf	1.350	950	27.300	29.600
Summe	11.725	3.775	38.300	53.825

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

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018; eigene Berechnungen



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

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		53,3	55,6	54	63
Drogerie/ Parfümerie		7,1	7,4	7	8
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		2,1	2,2	2	2
Blumen/ Zoo		2,9	3,0	3	3
kurzfristiger Bedarf		65,3	68,2	66	78
Bekleidung und Zubehör		15,5	16,2	16	18
Schuhe/ Lederwaren		3,9	4,0	4	5
Sport/ Freizeit		3,6	3,8	4	4
Spielwaren		3,7	3,8	4	4
Bücher		2,5	2,6	3	3
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,8	1,8	2	2
Haus-/ Heimtextilien		2,0	2,1	2	2
mittelfristiger Bedarf		32,9	34,4	33	39
Uhren/ Schmuck		2,0	2,1	2	2
Foto/ Optik		2,3	2,4	2	3
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		8,9	9,3	9	11
Elektro/ Leuchten		4,9	5,2	5	6
Teppiche/ Bodenbeläge		1,0	1,0	1	1
bau-/ gartencenterspezifische Sortimente		10,4	10,8	11	12
Möbel		9,7	10,2	10	12
Sonstiges		6,0	6,2	6	7
langfristiger Bedarf		45,2	47,2	46	54
Summe		143,5	149,7	145	170

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

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



**Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	300	75	1.600
Drogerie/ Parfümerie		25	125	75	450
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	50
Blumen/ Zoo		0	50	25	275
kurzfristiger Bedarf		25	500	175	2.375
Bekleidung und Zubehör		50	150	75	550
Schuhe/ Lederwaren		0	25	0	125
Sport/ Freizeit		25	50	25	175
Spielwaren		0	25	25	75
Bücher		0	0	0	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	25	0	300
Haus-/ Heimtextilien		0	25	0	125
mittelfristiger Bedarf		75	300	125	1.375
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik		0	25	25	100
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		0	25	0	75
Elektro/ Leuchten		0	25	25	125
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	75
bau-/ gartencenterspezifische Sortimente		100	925	425	3.950
Möbel		50	75	50	200
Sonstiges		0	75	25	300
langfristiger Bedarf		150	1.150	550	4.850
Summe		250	1.950	850	8.600

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

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemein Angebot	3	4	7
Angebotsmix/ Vielfalt	0	10	10
Entwicklung Arkaden	2	4	6
Entwicklung Altstadt	0	6	6
Sonstiges	2	12	14

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Erreichbarkeit

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Allgemein	1	3	4
Verkehrsaufkommen	0	6	6
Sonstiges	1	3	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Allgemein	0	3	3
Altstadt	1	1	2
Gastronomie/ Verweilqualität	0	4	4
Stadtbild	2	0	2
Fußgängerzone/ Flaniermeile Innenstadt	0	3	3
Verkehr	0	3	3
Sonstiges	2	6	8

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Parkplätze

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Allgemein	1	7	8
Falschparker (auf Marktplatz/ zeitl. begr. Parkplätzen)	0	3	3
Sonstiges	3	6	9

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018



Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Handeln Verwaltung/ Einzelhändler

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Unterstützung/ Zusammenarbeit mit Verwaltung/ Ordnungsamt	1	6	7
Veranstaltungen/ Werbung für Veranstaltungen	5	3	8
Sonstiges	2	7	9

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Leerstände

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Allgemein	0	11	11
zunehmender Leerstand	0	4	4
zu hohe Mieten	0	3	3
Sonstiges	0	2	2

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Kundenverhalten

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Stammkundschaft	4	0	4
Sonstiges	3	1	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018

Tab. A - 14: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Horb am Neckar aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Zufriedenheit eigener Betrieb	4	0	4
Frequenz	0	9	9
Kaufkraft	0	4	4
Impuls durch Arkaden	0	4	4
Berichterstattung	0	3	3
Wohnungen für junge Familien	0	3	3
Müller-Markt (Verlagerung, Konkurrenz)	0	3	3
Sonstiges	6	24	30

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2018