

1. Änderung des Einzelhandelskonzeptes 2019 der Stadt Horb a.N.

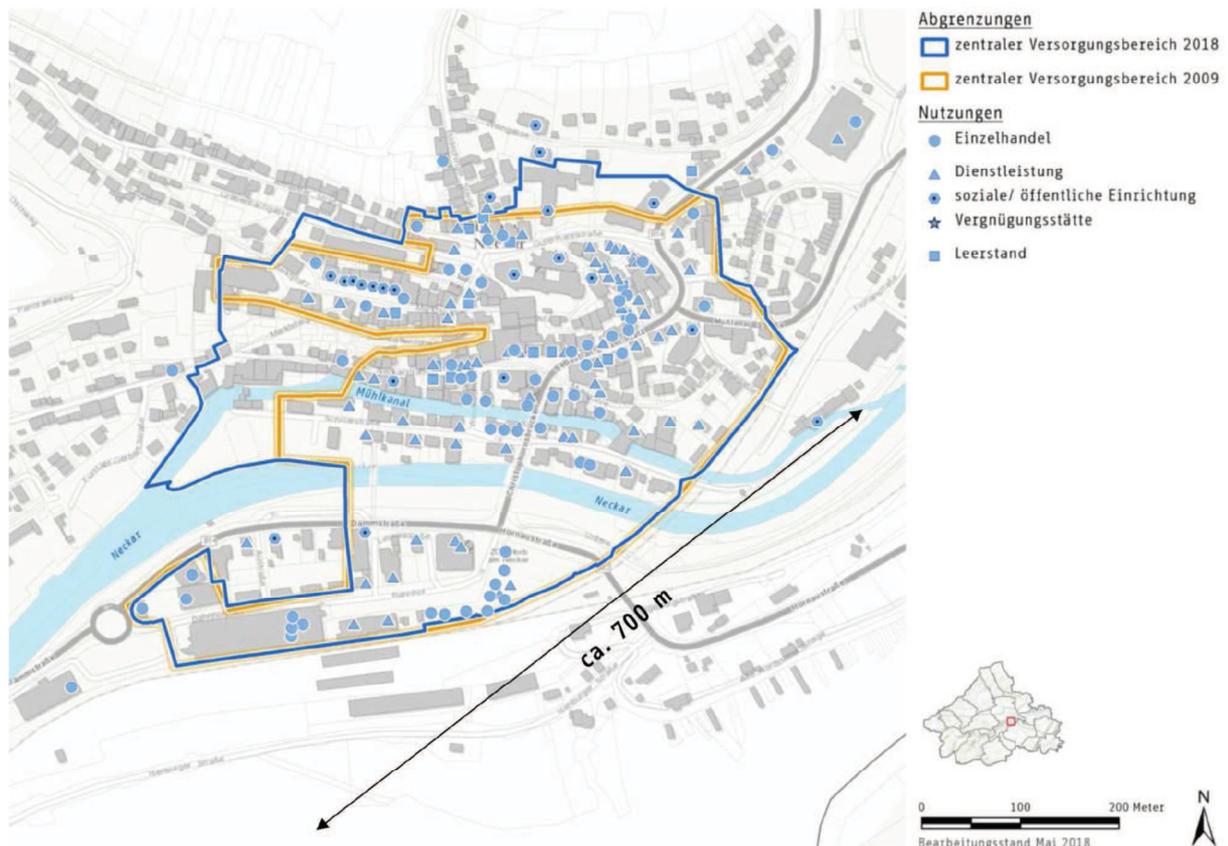
BEGRÜNDUNG

1. Bestand

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 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 abgegrenzt.



3. Die Horber Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Reformwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel-, Tiernahrung und Zubehör

Sonstige zentrenrelevante 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, Handarbeit, Wolle*
- *Leder- und Kürschnerwaren*
- *Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien*
- *Optik und Akustik*
- *Sanitärwaren*
- *Schmuck, Gold- und Silberwaren*
- *Schuhe und Zubehör*
- *Spielwaren*
- *Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel*
- *Ton- und Bildträger*
- *Uhren*
- *Waffen, Jagdbedarf*

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- *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. Büromaterial)*
- *Pflanzen und -gefäße*
- *Rollläden und Markisen*
- *Unterhaltungselektronik und Zubehör*
- *Werkzeuge*
- *Zooartikel, Tiermöbel und lebende Tiere*

4. Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (Standorttypen)

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.

2. Planungsanlass und städtebauliche Auswirkungen

2.1. Handelsentwicklung

Auf die Handelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches hatte vor allem die Ansiedlung des Einkaufszentrums östlich des Bahnhofplatzes deutlich positive Auswirkungen. Es ist gelungen, verschiedene Filialisten im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Nach ersten Wechseln innerhalb des Besatzes des Einkaufszentrums konnte eine Konsolidierung des Angebotes beobachtet werden. Dennoch ist die allgemeine Handelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich nach wie vor problematisch und von den andauernden Verkehrsproblemen bedingt durch die Ortsdurchfahrt (B14/B28/B32) geprägt. Erst durch die erwartete Fertigstellung der Neckartalquerung (B32) als Ortsumfahrung wird mit einer deutlichen Attraktivitätssteigerung im Bereich Neckarstraße gerechnet.

2.2. Entwicklung in einzelnen Sortimentsbereichen

- **Elektro (Elektrogroßgeräte und Elektrokleingeräte)**
Trotz der Definition von Elektrokleingeräten als „nicht zentrenrelevant“ ist es bislang nicht gelungen, zusätzliche Handelsflächen in diesem Sortimentsbereich anzubieten. Aktuell vorhanden sind Elektrogeräte ausschließlich als Randsortimente insbesondere bei den großen Nahversorgungsmärkten Marktkauf (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) und Kaufland (innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches). Die stark veränderte Angebotsstruktur der großen Filialisten sowie die in diesem Segment überdurchschnittliche Verlagerung auf Online-Handel erschweren die Situation zusätzlich. Die Ausweisung als nicht zentrenrelevantes Sortiment soll unverändert beibehalten werden.

- **Fahrräder, E-Bikes und Zubehör**
Trotz der Definition von Fahrräder, E-Bikes und Zubehör als „nicht zentrenrelevant“ ist es bislang nicht gelungen, zusätzliche Handelsflächen in diesem Sortimentsbereich anzubieten. Aufgrund der extrem hohen Nachfrage ist von einer Expansion von Handelsflächen auszugehen. Verschiedene Standorte sind hierzu im Gespräch. Soweit erforderlich werden noch vorhandene und vom Einzelhandelskonzept abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu diesem Zweck geändert. Die Ausweisung als nicht zentrenrelevantes Sortiment soll unverändert beibehalten werden.

- **Spielwaren**
Ein eigenständiges Spielwarengeschäft besteht bereits seit langem weder im zentralen Versorgungsbereiches noch außerhalb. Ein ehemals größeres Sortiment an Spielwaren wurde durch die Verlagerung der Drogerie Müller innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stark reduziert. Spielwaren werden daher aktuell nur noch als Randsortimente angeboten:
 - Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches:
 - Drogerie Müller, Bahnhofplatz: sehr eingeschränktes Angebot als Randsortiment
 - Kaufland, Bahnhofplatz: sehr eingeschränktes Angebot als Randsortiment

 - Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches:
 - Aldi, Bahnhofplatz: unregelmäßige Aktionsware
 - Marktkauf, Hahnerstraße: eingeschränktes Angebot als Randsortiment
 - Norma, Rauher Grund: unregelmäßige Aktionsware
 - Thomas-Phillips, Mühlener Straße: wechselndes, unregelmäßiges Angebot als Randsortiment

Es ist ein deutlicher Mangel an Spielwaren festzustellen. Daher ist die bisherige Ausweisung in den Sortimentslisten zu überprüfen.

3. Änderung des Einzelhandelskonzeptes

3.1. Ziele der Änderung

Da derzeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine eigenständigen Spielwarengeschäfte vorhanden sind und das Angebot ausschließlich aus unzureichenden Randsortimenten besteht, soll das Einzelhandelskonzept dahingehend geändert werden, dass Spielwaren künftig als nicht zentrenrelevant angesehen werden.

3.2. Inhalt der Änderung

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

○ ~~Spielwaren~~

Nicht zentrenrelevante Sortimente

○ Spielwaren

3.3. Auswirkungen der Änderung

Die Änderung soll eine Ansiedlung von eigenständigen, kleinflächigen Spielwarengeschäften außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes Hohenberg ermöglichen. Zwar sind Spielwaren üblicherweise als zentrenrelevant anzusehen, aufgrund der bestehenden und mangelhaften Versorgungssituation und der fehlenden nutzbaren Bestandsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erscheint es vertretbar, eine Entwicklung auch an anderen Standorten zu ermöglichen.

Gemäß der Erhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019 sind insgesamt 325 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten Spielwaren, Hobby, Basteln und Bücher innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Eine Schädigung von bestehenden Betrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist auszuschließen, da in den vorhandenen Betrieben Spielwaren ausschließlich als deutlich untergeordnete Randsortimente angeboten werden.

Im Rahmen der in der Folge notwendigen Änderungen der Bebauungspläne ist abzuwägen, welche Standorte städtebaulich für eine Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen oder für eine Umnutzung bestehender Handelsflächen geeignet sind.

3.4. Alternativen der Änderung

Eine positive Entwicklung im Bereich der Spielwaren ist ohne die Änderung nicht zu erwarten. Mögliche geeignete Handelsflächen für eigenständige Spielwarengeschäfte stehen aktuell nicht zur Verfügung bzw. ein Mieterwechsel ist nicht zu erwarten. Kleinere, noch vorhandene Verkaufsflächen sind hinsichtlich der benötigten Verkaufsfläche insbesondere für Filialisten ungeeignet.

4. Verfahren

Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 Baugesetzbuch. Bei der erstmaligen Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2010 sowie bei der Fortschreibung 2019 wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines vereinfachten Beteiligungsverfahrens angehört. Die Beteiligung soll auch im Rahmen der 1. Änderung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept bildet den Rahmen für künftiges planungsrechtliches Handeln der Stadt. Für einzelne Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen ist die Anpassung der jeweiligen Bebauungspläne in jeweils eigenständigen Verfahren erforderlich. In den Verfahren sind die jeweiligen lokalen städtebaulichen Auswirkungen darzustellen und abzuwägen.

Aufgestellt, Horb a.N. den xx.xx.xxxx
Fachbereich Stadtentwicklung

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den xx.xx.xxxx

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister