



Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker

Bericht



Bearbeiter:
Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dipl. Ing. Rasmus Bürger
Dipl. Geogr. Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 02.07.2015

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUFGABENSTELLUNG UND GUTACHTENAUFBAU	1
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS	2
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	5
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	6
2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung	9
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT	10
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzepts	11
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich.....	11
2.2.1.2 Sortimentsliste	12
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene.....	13
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren.....	17
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	20
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - EINZELHANDELSERHEBUNG	20
3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSSITUATION	21
3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebots - Betriebszahl, Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote	21
3.2.2 Vergleich des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots 2013 und 2005.....	24
3.2.3 Fazit	29
4. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT UND DER ZENTRALEN BEREICHE DÜRRMENZ UND ENZBERG	30
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME.....	30
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	32
4.2.1 Abgrenzungsvarianten des zentralen Versorgungsbereichs Mühlacker	32
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	37
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse.....	40
4.3 ZENTRALE BEREICHE IN MÜHLACKER	45
4.3.1 Zentraler Bereich Dürrmenz	45
4.3.2 Zentraler Bereich Enzberg.....	47
5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR	49
5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS	49
5.1.1 Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen.....	49
5.1.2 Verkaufsflächen und Angebotsstruktur bedeutsamer Einzelhandelsstandorte nach Bedarfsbereichen	52
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	54
5.3 FAZIT	57



6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG	59
6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION DER STADT MÜHLACKER	60
6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT	60
6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT	61
6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT	61
6.5 VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")	62
6.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN, DEZENTRALEN NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR	62
6.7 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT	63
6.8 SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN	64
6.9 SICHERUNG VON GEWERBEGBEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE	64
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS	65
7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung	65
7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel	66
7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial.....	67
7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	68
7.1.5 Prognose: Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in Mühlacker.....	69
7.1.6 Differenzierung des Verkaufsflächenpotenzials nach Zentrenrelevanz	71
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	75
8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE.....	76
8.1.1 Kriterien.....	76
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Mühlacker	77
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste	80
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	81
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	83
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	86
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND MAßNAHMENVORSCHLÄGE.....	87
8.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen	87
8.3.2 Räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche DürrmENZ und Enzberg.....	90
8.3.3 MaßnahMenvorschläge zur Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen	91
8.3.4 MaßnahMenvorschläge zur Nahversorgung	91
8.3.5 Grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben	95
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	99
8.4.1 Festlegen einer Sortimentsliste	99
8.4.2 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel.....	100



8.4.3 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	102
GLOSSAR	104
ANHANG	108



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker.....	23
Tab. 2:	Vergleich des Einzelhandelsangebots in der Stadt Mühlacker 2013 mit 2005 und 1993 (HGZ)	25
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	38
Tab. 4:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	67
Tab. 5:	Vorschlag für eine "Sortimentsliste Mühlacker".....	81
Tab. 6:	Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	82
Tab. 7:	Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente: Je 50 qm Verkaufsfläche rechnerische versorgte Einwohner (gerundete Werte)....	84
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in Mühlacker: Anzahl und Verkaufsfläche.	108
Tab. A - 2:	Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen	108
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Verkaufsfläche und Umsatz des zentralen Versorgungsbereichs, Kaufkraft in Mühlacker sowie unechte Bindungsquote.....	109
Tab. A - 4:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in Mühlacker 2020 und 2025 in Mio. €.....	110
Tab. A - 5:	Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Entwicklungsprognose	111
Tab. A - 6:	Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Wettbewerbsprognose	112



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker	22
Abb. 2:	Vergleich der Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005.....	26
Abb. 3:	Vergleich der sortimentsweisen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005	28
Abb. 4:	Vergleich der sortimentsweisen Bindungsquoten der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005	28
Abb. 5:	"Unechte Bindungsquoten" des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	39
Abb. 6:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standort(typen)	50
Abb. 7:	Einzelhandelsstruktur nach Bedarfsbereichen und Standorttypen	51
Abb. 8:	Einwohnerentwicklung in Mühlacker 1990 bis 2012 (tatsächliche Entwicklung) und Prognosewerte 2020 und 2025	66
Abb. 9:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 (in qm).....	70
Abb. 10:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in qm)	72
Abb. 11:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (in qm).....	73
Abb. 12:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (in qm).....	74
Abb. 13:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	77
Abb. 14:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	79



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Erich-Fuchslocher-Platz	40
Foto 2:	Nahversorgungsangebot	40
Foto 3:	Bahnhofstraße: sanierte Fassade	41
Foto 4:	Fußgängerzone: Gestaltung	41
Foto 5:	Kelterplatz: Brunnen	42
Foto 6:	Konrad-Adenauer-Platz: Brunnen	42
Foto 7:	Erich-Fuchslocher-Platz: Gastronomie	42
Foto 8:	Am Katzbuckel: Gestaltung	42
Foto 9:	Bahnhofstraße: Leerstand	43
Foto 10:	Bahnhofstraße: Wohnnutzung	43
Foto 11:	Goethestraße: Schmale Gehwege zur Bahnhofstraße	44
Foto 12:	Goethestraße: Fußwegeverbindung kaum erkennbar	44
Foto 13:	Gestaltungsmängel in Poststraße	44
Foto 14:	Mühlehof	44
Foto 15:	Bischof-Wurm-Platz	46
Foto 16:	Wiernsheimer Str.	46
Foto 17:	Rathausplatz: Brunnen	48
Foto 18:	Rathausplatz: Gastronomie	48

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Innenstadt von Mühlacker	33
Karte 2:	Abgrenzungsvarianten zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	34
Karte 3:	Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	35
Karte 4:	Abgrenzung zentraler Bereich Dürrmenz	46
Karte 5:	Abgrenzung zentraler Bereich Stadtteilzentrum Enzberg	47
Karte 6:	Bedeutende Einzelhandelsstandorte in der Stadt Mühlacker	53
Karte 7:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Mühlacker	56
Karte 8:	Perspektivische Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	89
Karte 9:	Aktuelle räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt .	96
Karte 10:	Räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt bei Realisierung der Planvorhaben (ohne Auswirkungen gegen den Bestand)	97



1. AUFGABENSTELLUNG UND GUTACHTENAUFBAU

1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Büro Dr. Acocella erarbeitete in den Jahren 2005/ 2006 für die Stadt Mühlacker ein Einzelhandelsgutachten¹, das Vorschläge für einen Zielkatalog und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zum Erreichen der städtebaulichen Ziele enthielt.

Vor dem Hintergrund

- der seit der Erhebung im August 2005 eingetretenen Veränderungen im Einzelhandel der Stadt Mühlacker,
- mehrerer aktueller Einzelhandelsvorhaben und
- zwischenzeitlicher bau- und planungsrechtlicher Änderungen sowie höchstrichterlicher und obergerichtlicher Rechtsprechung, z.B. zu zentralen Versorgungsbereichen

war die hiermit vorliegende Fortschreibung dieses Gutachtens erforderlich, das als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker dienen soll. Dabei wurden vor allem die folgenden Aspekte untersucht:

- Wie stellt sich die aktuelle Versorgungssituation in den einzelnen Sortimenten dar und wie hat sich diese gegenüber der Situation im Jahr 2005 verändert?
- Inwieweit wird der Einzelhandel der zentralörtlichen Funktion der Stadt derzeit gerecht?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in der Stadt Mühlacker auf die unterschiedlichen Standorte bzw. Standorttypen und wie hat sich diese Verteilung gegenüber 2005 verändert?
- Wie haben sich die städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen der Innenstadt und der sonstigen zentralen Bereiche gegenüber 2005 verändert?
- Können die Abgrenzungen der Innenstadt und der sonstigen zentralen Bereiche auf Basis der Situation im Jahr 2005 beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Welcher quantitative Entwicklungsbedarf ist bis zum Jahr 2025 zu erwarten? Wie teilen sich die Ansiedlungspotenziale auf die nahversorgungsrelevanten Sorti-

¹ Büro Dr. Acocella: Fachbeitrag Einzelhandel für den Flächennutzungsplan der Stadt Mühlacker, März 2006.



mente, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente und die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf?

- Ist vor dem Hintergrund der festgestellten Veränderungen eine Neueinstufung von Sortimenten nach ihrer Zentrenrelevanz ("Sortimentsliste Mühlacker") erforderlich?
- Können die 2006 vorgeschlagenen Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Wie sind die Revitalisierung des Mühlehofs, die Ansiedlung von Lebensmittel- und auch sonstigem Einzelhandel in der Goethestraße Nord, die Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten des in der Vetterstraße ansässigen Discounters sowie des im Kreuzungsbereich Lienzinger Straße/ Vetterstraße gelegenen Supermarkts und die Erweiterungsabsichten des im Stadtteil Enzberg liegenden Einkaufszentrums zu bewerten?

1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2.1 - auch zum Verständnis der Konfliktsituationen zwischen Einzelhandel und Kommunen - allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und nach ihren Folgewirkungen für die Stadtentwicklung näher beleuchtet, um anschließend in Kap. 2.2 die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.

Grundlage für ein Einzelhandelskonzept ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3.2, Kap. 4 und Kap. 5):

- Wieweit wird der Einzelhandel in Mühlacker seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht (vgl. Kap. 3.2)?
- Welchen Beitrag leisten die Innenstadt, die sonstigen zentralen Bereiche und sonstige bedeutenden Einzelhandelsstandorte hierzu (vgl. Kap. 4 und Kap. 5.1.2)?
- Wie sieht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Mühlacker aus (vgl. Kap. 5)?



Die Ist-Analyse umfasst

- die Darstellung und Bewertung der Ergebnisse der Einzelhandelserhebung (vgl. Kap. 3),
- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg (vgl. Kap. 8.3.1 und Kap. 4.3),
- die städtebaulich-funktionale Stärken- und Schwächenanalyse für den Versorgungsbereich Innenstadt und für die zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg (vgl. Kap. 4.2.3 und Kap. 4.3) sowie
- die räumliche Einzelhandelsstruktur nach Standort(typen) (vgl. Kap. 5).

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 6) wird vor dem Hintergrund der Ist-Situation (vgl. insbesondere Kap. 3 und Kap. 5) abgeleitet, in welchen Sortimenten und in welcher Dimension ein quantitativer Verkaufsflächenentwicklungsspielraum besteht und wo dieser grundsätzlich realisiert werden soll (vgl. Kap. 7). Abschließend wird ein Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in Mühlacker dargelegt (vgl. Kap. 8). Darin wird auch aufgezeigt, welche räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen (vgl. Kap. 8.3.1). Weiterhin werden die in Kap. 1.1 angesprochenen Planvorhaben einer Bewertung unterzogen (vgl. Kap. 8.3.5).

Ein wesentlicher Bestandteil des konzeptionellen Teils ist die Sortimentsliste ("Liste Mühlacker", vgl. Kap. 8.1), die nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet; die reine Übernahme von Sortimentslisten - wie z.B. im Regionalplan Nordschwarzwald enthalten² - reicht nicht aus. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen arbeitet³.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts hängt allerdings nicht allein von einem solchen Rahmen ab, der durch ein Einzelhandelskonzept geschaffen würde, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen (Stadt und insbesondere

² Vgl. Regionalverband Nordschwarzwald: 1. Änderung des Regionalplans 2015, Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte, Pforzheim, August 2010, S.11

³ Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004.



Immobilieeigentümer) und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister (vgl. Kap. 8.3.2).

In Anbetracht der Erkenntnis, dass ein den formalen Ansprüchen genügendes Einzelhandelskonzept u.U. keine Aussicht auf eine zielkonforme Umsetzung hat, wurde der Untersuchungsansatz im hier vorliegenden Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen alle relevanten Akteure angesprochen und eingebunden werden können. **Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es jedoch, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

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



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

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

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 Lebensmitteln⁴. Mittelzentren wie Mühlacker *sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können*⁵.

Neben der eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels, d.h. der Versorgung der Bevölkerung, erzeugt dieser an integrierten Standorten städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzel-

⁴ Nach den Grundsätzen der Landesplanung Baden-Württemberg, die bei raumbedeutsamen Planungen in der planerischen Abwägung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind, ist *"eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben."* Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

⁵ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.10 (Ziel).



handel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels, und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

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

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

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter (handelsendogene Faktoren) als auch durch die Nachfrager bzw. Konsumenten (handelsexogene Faktoren) bestimmt. Bei der Betrachtung der Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren ist jedoch festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

Handelsendogene Faktoren

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne Kostenstrukturen zu optimieren, ist in hohem Maße mit einem Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme kleiner(er) inhabergeführter Fachgeschäfte verbunden. Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neueren Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit



zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beiträgt. 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.

- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt(e) - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu geänderten Standortanforderungen hinsichtlich Verkehrsanbindung, Grundstücks-/ Mietpreis etc. Die Funktionsmischung großer Einzelhandelsstandorte an der Peripherie trägt zu ihrer Standortattraktivität und zu einer erhöhten Konkurrenzsituation mit den Innenstädten und größeren Stadtteilzentren bei, wodurch für diese Entwicklungshemmnisse entstehen (können).
- **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 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 sonstigen Zentren.
- **Neue Betriebsformen:** Neue, meist groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center (FOC) und Urban Entertainment Center (UEC) stellen auf Grund ihrer auf innerstädtische Leitsortimente ausgerichteten Angebotsstruktur eine weitere Konkurrenz für höherstufige Zentren dar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

Weiterhin steigt der Umsatzanteil des Online-Handels insbesondere in einigen zentrenrelevanten/ -prägenden Sortimenten (z.B. Bücher, Medien) kontinuierlich an, während der klassische Versandhandel stetig an Bedeutung verliert. Insgesamt belief sich der einzelhandelsrelevante Umsatz von E-Commerce und Versandhandel im Jahr 2013 auf rd. 48,3 Mrd. €⁶. Dies entspricht einem Anteil am Gesamteinzelhandel von rd. 11,2%; im Jahr 2012 lag dieser Anteilswert noch bei rd. 9,4% und im Jahr 2010 bei rd. 7,5%. Differenziert betrachtet entfielen 2013 rd. 39,1 Mrd. €

⁶ Quelle. <http://www.bevh.org/markt-statistik/zahlen-fakten/>.



(rd. 81%) auf den Online-Handel und rd. 9,2 Mrd. € (rd. 19%) auf den klassischen Bestell-Versandhandel. Sortimentsbereichsbezogen entfiel im Jahr 2013 der größte einzelhandelsrelevante Umsatz von Online-Handel und Versandhandel insgesamt mit rd. 11,6 Mrd. € auf Bekleidung, wobei der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% zunahm. Auf den Rängen zwei und drei folgten Bücher mit rd. 5,3 Mrd. € und Unterhaltungselektronik/ Elektronikartikel mit rd. 4,0 Mrd. €. Zukünftig ist eine nach Sortimenten/ Sortimentsbereichen unterschiedliche Entwicklung zu erwarten, wobei voraussichtlich deutlich steigende Umsatzanteile - zumindest relativ betrachtet - in innenstadtprägenden Sortimenten (s.o.), in nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Drogerieartikel/ Kosmetik, Medikamente und Lebensmittel/ Delikatessen/ Wein) sowie auch in überwiegend nicht innenstadt-/ zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel und Dekoration sowie DIY (Heimwerkerbedarf) zu verzeichnen sein werden.

Handelsexogene Faktoren

- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Energie- und Mobilitätskosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Zudem findet zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf) statt. Dies stellt für Innenstädte und höherstufige Zentren, die sich meist durch eine hohe Multifunktionalität auszeichnen, eine Chance dar. Gleichzeitig wird hiermit die hohe Bedeutung einer Aufrechterhaltung dieser Funktionsmischung unterstrichen.
- **Mobilität:** Hohe Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung auch zur Grundversorgung häufig nicht wohnungs-/ wohnortnahe Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte an zentralen Standorten bis hin zum Wegfall der Nahversorgung im eigentlichen Sinne.
- **Konsumgewohnheiten:** Die Veränderung der Konsumgewohnheiten führt in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Dagegen werden höherstufige Zentren, vor allem Innenstädte, häufig gezielt für den Einkauf spezieller



Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten und des demographischen Wandels (s.u.) langfristig anhalten wird, darf bezweifelt werden.

- **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 und die Anzahl der Single-Haushalte kontinuierlich zunehmen, während die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Diese Entwicklungen haben für den Einzelhandel und speziell für die Zentren große Bedeutung, z.B. hinsichtlich der Erreichbarkeit von Grund-/ Nahversorgungseinrichtungen oder auch das Angebot an gesundheitserhaltenden/ -fördernden Artikeln.

2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität zentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von **Investitionen** der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten und sonstigen Zentren.
- Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in nahezu allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und sonstigen Zentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und sonstigen höherstufigen Zentren sowie die kleinteiligen Strukturen in den zentralen Lagen insgesamt drohen abhanden zu kommen.
- Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und auch andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten zurück. Die durch den Konzentrationsprozess ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat letztlich größere Einzugsbereiche zur Folge. 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 Versorgungsnet-



zes häufig nicht mehr gewährleistet. Diese Entwicklung verläuft dabei entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist letztlich vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

- Die **städtische Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die Größe des Einzugsgebiets suburbaner Einzelhandelsstandorte führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
- 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 in den Zentren ansässigen Einzelhandel häufiger. Erforderlich sind daher insbesondere in höherstufigen Zentren eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen zentralen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL

Das vorliegende Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker dient in erster Linie dazu, die Stadt Mühlacker in die Lage zu versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist⁷. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht - wie in Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht

⁷ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.



korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden⁸. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbilds der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁹.

2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzepts

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

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

2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sogenannter zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Stadt oder Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist (ggf. sind es auch mehrere zentrale Versorgungsbereiche), kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich erreichbar ist. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in dieser Angelegenheit, sind zentrale Versorgungsbereiche *räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Ver-*

⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

⁹ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



*sorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*¹⁰. Für den Einsatz eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss¹¹. In einem weiteren Urteil ergänzte das Bundesverwaltungsgericht, dass *auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen*¹². Damit wurde klargestellt, dass auch Stadt- und Ortsteilzentren die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen (können). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch - bezogen auf Mühlacker hinsichtlich der Ortszentren von Dürrmenz und Enzberg, vgl. Kap. 4.3.1 und Kap. 4.3.2 - ein Urteil des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahre 2011, wonach ein zentraler Versorgungsbereich *"einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht hat und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt"*¹³.

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

2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbe-

¹⁰ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

¹¹ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

¹² BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 1/08.

¹³ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.



gebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Mühlacker abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (beispielsweise aus dem Regionalplan Nordschwarzwald oder dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist¹⁴. *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden (...)"*¹⁵ Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplans (FNP)** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹⁶, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind. Bei der Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im FNP ist zu beachten, dass diese sich nur an dem Maßstab des FNP orientieren kann, also den planungsrechtlich erforderlichen Konkretisierungsgrad bzgl. der Parzellenschärfe nur bedingt erfüllen kann¹⁷. Zu Bedenken ist zudem, dass eine eintretende Veränderung der Abgrenzung oder des Status eines (zentralen) Versorgungsbereichs u.U. auch gleichzeitig eine FNP-Anpassung nach sich ziehen kann.

Mit einer Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs im FNP kann ggf. schon eine planerische Absicht kommuniziert werden, die es ermöglicht, dass diese Bereiche auch bei Wirkungsprüfungen von B-Plänen bzw. von Vorhaben zu beachten sind.

¹⁴ 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.

¹⁵ Vgl. Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹⁶ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB 2013), § 5 Abs. 2 Satz 1.

¹⁷ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Für die Flächen der Gebietskategorien Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines Sondergebiets (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 Bebauungsplans** (§ 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 verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹⁸. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

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

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt/ 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*" sowie ob "*die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Be-

¹⁸ Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



urteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

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

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

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) 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"* gerichtet sein¹⁹.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines

¹⁹ Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007



konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig²⁰. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab²¹ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt und der sonstigen Zentren und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten²² entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind²³. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelskonzentrationen 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 Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

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

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*²⁴.

²⁰ Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

²¹ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

²² 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.

²³ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

²⁴ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.



*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*²⁵.

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 werden²⁶; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²⁷. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁸ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²⁹.

2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³⁰.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zen-

²⁵ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

²⁶ 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.

²⁷ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²⁸ 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. An diesem planungsrechtlichen Begründungserfordernis hat sich seither nichts geändert.

²⁹ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

³⁰ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



traler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept für die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über den/ die zentralen Versorgungsbereich(e) und seine/ ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³¹.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzepts bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten Planvorhabens, erfolgen³².

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³³, die mit diesem Konzept gegeben sein dürfte, durch die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

³¹ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

³² 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.

³³ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



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

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Konzept die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die die Gegebenheiten in Mühlacker und die stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt.

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

Im Außenverhältnis dient dieses Konzept auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Mühlacker im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb von Mühlacker, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Mühlacker selbst an ihr eigenes Einzelhandelskonzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.



3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

3.1 METHODISCHES VORGEHEN - EINZELHANDELSERHEBUNG

Für das vorliegende Gutachten wurde das **Einzelhandelsangebot** im gesamten Stadtgebiet der Stadt Mühlacker auf der Basis einer Begehung im November 2013 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und zudem Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten³⁴. Die Erhebung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren³⁵.

Die Erhebung der **Verkaufsflächen** in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren). Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestands möglich.

Der **Einzelhandelsumsatz** wurde auf der Grundlage vorliegender Daten zur sortiments-, betreiber- und betriebstypenbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie auf Basis der Erfahrungen des Gutachterbüros Dr. Acocella ermittelt³⁶.

³⁴ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

³⁵ Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich bei diesen allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.

³⁶ Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels 2012 und frühere Jahrgänge; www.handelsdaten.de (EHI Retail Institute, Köln) sowie EHI: Handel aktuell 2009/ 2010 und frühere Jahrgänge.



Das in der Stadt Mühlacker bestehende **Nachfragepotenzial** im Einzelhandel errechnet sich aus der Einwohnerzahl der Stadt Mühlacker³⁷ und der Kaufkraft je Einwohner, einem bundesdeutschen Durchschnittswert. Die stadtspezifische Kaufkraft wird durch die entsprechende Kennziffer³⁸ berücksichtigt.

Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Stadt Mühlacker verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch als "Zentralitäten" bezeichnet): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse, vermindert durch die Abflüsse aus Mühlacker) Kaufkraft nach Mühlacker zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus der Stadt Mühlacker abfließt.

3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION

3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebots - Betriebszahl, Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote

Bei der Erhebung des Einzelhandels wurden im Stadtgebiet von Mühlacker insgesamt 156 Betriebe - inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops - erfasst. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 44.650 qm erzielten diese einen Umsatz von rd. 159,4 Mio. €.

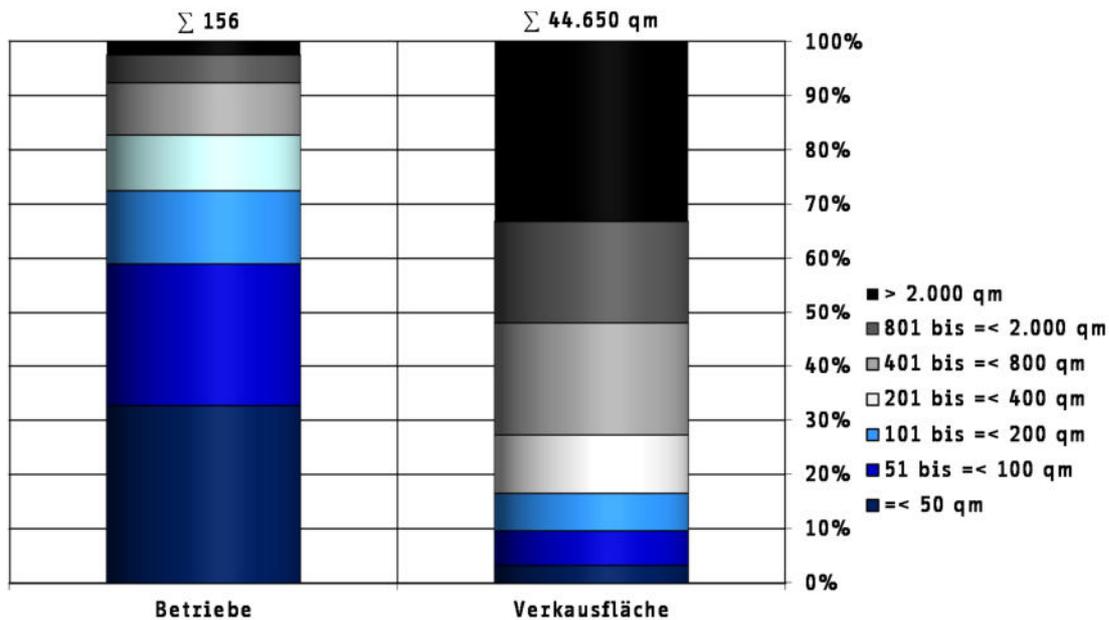
Annähernd 60% der in Mühlacker angesiedelten Betriebe besitzen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Großflächig, d.h. eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm aufweisend, sind demgegenüber rd. 8% der Betriebe. Auf diese Betriebe entfallen rd. 52% der in Mühlacker vorhandenen Verkaufsfläche, während die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm einen Anteilswert von rd. 10% erreichen.

³⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

³⁸ Quelle: IFH, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013.



Abb. 1: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

In Tab. 1 sind die Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftzahlen und Bindungsquoten differenziert nach Sortimenten dargestellt. Darin zeigt sich, dass die Verkaufsflächen annähernd gleichmäßig auf den kurz-, den mittel- und den langfristigen Bedarfsbereich verteilt sind. Sortimentsbezogen entfällt rd. ein Viertel der Verkaufsfläche auf das für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Weitere höhere Verkaufsflächenanteile sind im Sortiment Bekleidung und Zubehör, das eine innerstädtische Leitfunktion wahrnimmt, und im Bereich der baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente zu verzeichnen.

Auf Grund der insgesamt überdurchschnittlichen Flächenleistung, die von der Mehrheit der Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel erzielt wird, ist für dieses auch der mit Abstand höchste Umsatz festzustellen. Bezogen auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich dominiert - analog zu den Verkaufsflächenanteilen - das Sortiment Bekleidung und Zubehör. Zudem ist für das Sortiment Apotheken auf Grund der sehr hohen Produktivität dieser Betriebe ein hoher Umsatzanteil zu konstatieren.



Tab. 1: Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	11.225	60,3	49,9	121%
Lebensmittelhandwerk	350	7,4	7,6	98%
Drogerie/ Parfümerie	1.500	7,5	6,8	110%
Apotheke	475	16,5	13,1	126%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	700	2,2	2,4	94%
Blumen/ Zoo	1.550	3,4	2,8	122%
kurzfristiger Bedarf	15.775	97,3	82,4	118%
Bekleidung und Zubehör	7.700	18,1	14,5	125%
Schuhe, Lederwaren	1.925	5,1	3,7	138%
Sport/ Freizeit	1.500	3,7	2,7	136%
Spielwaren	575	1,6	3,1	50%
Bücher	350	1,2	2,8	43%
GPK/ Geschenke, Hausrat	2.475	2,3	1,8	130%
Haus-/ Heimtextilien	700	1,0	2,0	50%
mittelfristiger Bedarf	15.225	33,0	30,6	108%
Uhren/ Schmuck	300	2,2	1,8	125%
Foto/ Optik	800	3,4	2,5	135%
Medien	400	2,1	9,4	22%
Elektro/ Leuchten	1.125	2,7	4,1	65%
Teppiche, Bodenbeläge	350	0,5	1,0	52%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	5.900	6,6	10,2	65%
Möbel, Antiquitäten	3.300	4,0	8,3	48%
Sonstiges	1.475	7,8	6,5	118%
langfristiger Bedarf	13.675	29,1	43,7	67%
Gesamt	44.675	159,4	156,8	102%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
aus Datenschutzgründen wurden Sortimente teilweise zusammengefasst

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Statistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote von Mühlacker beträgt im Jahr 2013 rd. 102% (vgl. wiederum Tab. 1), somit liegt per Saldo über alle Sortimente hinweg betrachtet eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung von Mühlacker vor. Sortimentsdifferenziert sind jedoch deutliche Unterschiede auszumachen:



- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, in denen jede Stadt bzw. Gemeinde ihre eigene Bevölkerung selbst versorgen können sollte, sind mehrheitlich per Saldo - teilweise deutliche - Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren. In den Sortimenten Lebensmittelhandwerk und Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf; Zeitungen/ Zeitschriften liegt jeweils eine annähernde rechnerische Vollversorgung vor.
- Im mittel- und im langfristigen Bedarfsbereich sind in einigen Sortimenten - Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Sport/ Freizeit, Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenkartikel, Hausrat, Uhren/ Schmuck und Foto/ Optik - hohe Bindungsquoten von 125% und mehr und damit per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Mühlacker nimmt in diesen Sortimenten gemäß seiner zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion auch für sein Umland wahr. Demgegenüber fließt in zahlreichen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs per Saldo ein großer Teil der Kaufkraft nach außerhalb der Stadt Mühlacker ab. Dabei handelt es sich um Sortimente,
 - bei denen ein erheblicher Teil des Umsatzes durch den Versandhandel erzielt wird (Bücher und Spielwaren),
 - die üblicherweise in größerem Umfang von Elektrofachmärkten angeboten werden (Medien und Elektro/ Leuchten),
 - die dem Einrichtungsbedarf zuzuordnen sind (Haus- und Heimtextilien, Teppiche, Bodenbeläge und Möbel, Antiquitäten),
 - die vor allem in Baumärkten und Gartencentern vorgehalten werden (baumarkt- und gartencenterspezifische Sortimente).

Dabei handelt es sich gerade bei den beiden letztgenannten Bereichen um Sortimente, die verkaufsflächenbezogen überwiegend in großen Betrieben mit hohem Flächenbedarf angeboten werden.

3.2.2 Vergleich des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots 2013 und 2005

In diesem Kapitel wird das Einzelhandelsangebot in der Stadt Mühlacker im Jahr 2013 mit dem des Jahres 2005 verglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei den nachfolgenden Abbildungen und textlichen Beschreibungen für das Jahr 2013 das Lebensmittelhandwerk, Apotheken, und Tankstellenshops nicht enthalten sind, da diese bei der Einzelhändlerbefragung im Jahr 2005 nicht erhoben wurden.



Beim Vergleich der Bestandssituation aus dem Jahr 2013 zur Händlerbefragung aus dem Jahr 2005 und zur letzten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ)³⁹ aus dem Jahr 1993 zeigt sich Folgendes (vgl. Tab. 2):

- Die Zahl der Betriebe hat sich im Zeitraum von 2005 bis 2013 deutlich verringert. Demgegenüber ist die Verkaufsfläche signifikant angestiegen. Dies bestätigt den bundesweiten, fortwährenden Trend eines Anstiegs der durchschnittlichen Verkaufsfläche je Betrieb bei einem gleichzeitigen Rückgang der Betriebszahl.
- Der Umsatz hat sich - entgegen dem bundesweiten Trend - in diesem Zeitraum im Vergleich zur Verkaufsfläche überproportional entwickelt, was u.a. auf die Schließung von zwei kleineren Drogeriemärkten mit einer vergleichsweise geringen Produktivität zurückzuführen ist.
- Gegenüber 1993 ist die Betriebszahl bis 2013 hingegen in geringem Umfang angestiegen. Die Verkaufsfläche und der (nominale) Umsatz haben sich in diesen zwanzig Jahren erheblich erhöht, wobei sich die Flächenleistung - entsprechend dem o.g. bundesdeutschen Trend - deutlich verringert hat.

Tab. 2: Vergleich des Einzelhandelsangebots in der Stadt Mühlacker 2013 mit 2005 und 1993 (HGZ)

	2013	2005	HGZ 1993	Änderung zu 2005	Änderung zu 1993 (HGZ)
Betriebe	124	144	118	-14%	+5%
Verkaufsfläche (qm) ¹⁾	43.575	38.625	27.300	+13%	+60%
Umsatz (Mio. €)	134,5	114,7	94,8	+17%	+42%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Händlerbefragung August 2005; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden Württemberg; eigene Berechnungen

Der Vergleich der Betriebsgrößenklassen in den Jahren 2013 und 2005 zeigt⁴⁰, dass der Anteil von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 qm um rd. 8% gesunken ist, absolut betrachtet sind im Jahr 2013 21 Betriebe dieser Größenklasse weniger zu verzeichnen. Demgegenüber stieg der Anteil der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 700 bis 2.000 qm um rd. 5% an; hier hat sich die Anzahl der Betriebe von sieben im Jahr 2005 auf 13 im Jahr 2013 annähernd ver-

³⁹ Bei der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahr 1993 sind das Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops nicht mit enthalten, Apotheken wurden zur Vergleichbarkeit herausgerechnet.

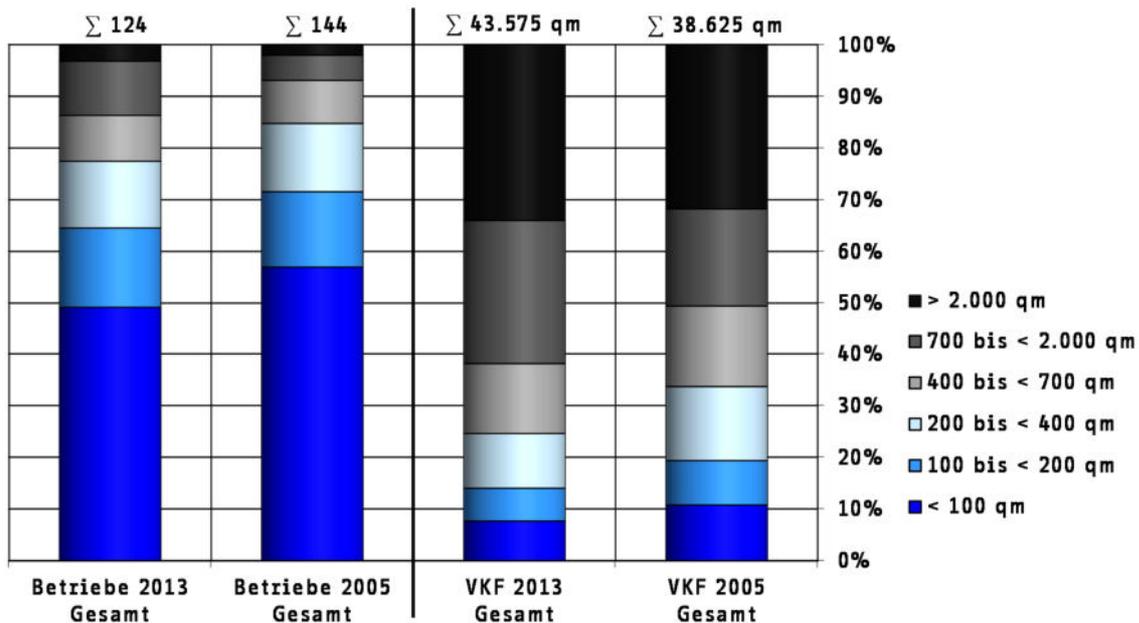
⁴⁰ Dabei werden die im Jahr 2013 festgestellten Betriebe im Gegensatz zur Darstellung der Betriebsgrößenklassen für das Jahr 2013 in Kap. 3.2.1 den Größenklassen des Jahres 2005 zugeordnet.



doppelt. Dementsprechend hat sich der Verkaufsflächenanteil dieser Größenklasse um rd. 9% erhöht.

Die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb stieg von rd. 270 qm im Jahr 2005 auf rd. 350 qm im Jahr 2013 an. Diese Werte spiegeln den oben erwähnten bundesweiten Trend zunehmender durchschnittlicher Betriebsflächen in der Stadt Mühlacker deutlich wider. Zudem zeigt die Negativentwicklung der kleinen Einzelhandelsgeschäfte in Mühlacker, entsprechend derjenigen im gesamten Bundesgebiet, dass diese den (Flächen-)Anforderungen in einigen Branchen - auch auf Grund eines erhöhten Filialisierungsgrads, z.B. in den Bereichen Bekleidung und Schuhe - häufig nicht mehr genügen und somit in geringerem Maße nachgefragt werden.

Abb. 2: Vergleich der Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013 und eigene Händlerbefragung August 2005; eigene Berechnungen

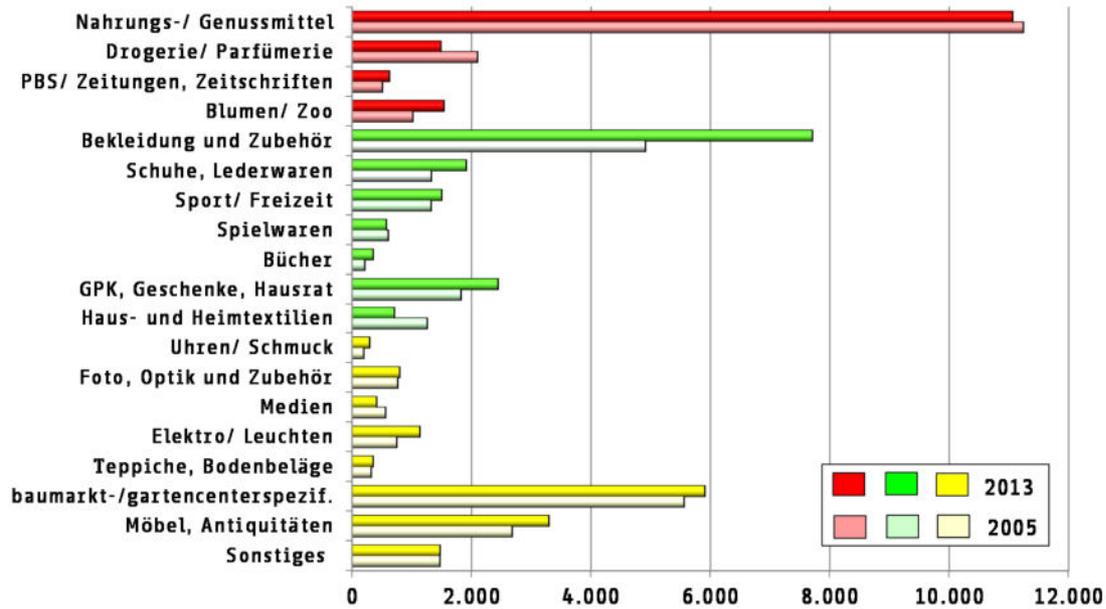
Wie bereits erwähnt wurde, stieg die Verkaufsfläche in Mühlacker im Zeitraum 2005 bis 2013 um annähernd 5.000 qm bzw. um rd. 13% an (vgl. Tab. 2, S. 25). Die Gesamtbindungsquote erhöhte sich im gleichen Zeitraum um rd. neun Prozentpunkte von rd. 90% auf rd. 99%. Beim Vergleich der sortimentsweisen Verkaufsflächen (vgl. Abb. 3) und der sortimentsweisen Bindungsquoten (vgl. Abb. 4) der Jahre 2013 und 2005 sind folgende Veränderungen festzustellen:



- Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie sind ein deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche und der Bindungsquote zu verzeichnen. Dies ist im Wesentlichen auf die Schließung von zwei Drogeriemärkten der Fa. Schlecker zurückzuführen.
- In den Sortimenten Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf; Zeitungen/ Zeitschriften, Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenkartikel, Hausrat, Uhren/ Schmuck sowie Elektro/ Leuchten sind jeweils deutliche Zuwächse - zumindest relative - bei der Verkaufsfläche und bei den Bindungsquoten zu konstatieren. Diese sind zurückzuführen auf sortimentsstrukturelle Veränderungen insbesondere in der Innenstadt gelegener Betriebe sowie - vor allem in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenkartikel, Hausrat und Uhren/ Schmuck - auf zwischenzeitliche Neueröffnungen von in der Innenstadt angesiedelten Geschäften.
- Im Sortiment Blumen/ Zoo nahmen die Verkaufsfläche und die Bindungsquote auf Grund der erheblich größeren Verkaufsfläche eines innerstädtischen Zoofachmarkts und der zwischenzeitlichen Neuansiedlung eines kleinen Gartenmarkts mit entsprechendem Angebot am nicht integrierten Standort Enzberg/ Kanalstraße deutlich zu.
- Im Sortiment Sport/ Freizeit ging die Verkaufsfläche geringfügig zurück; die Bindungsquote sank auf Grund der Schließung eines vergleichsweise leistungsfähigen innerstädtischen Spielwarengeschäfts deutlich.
- Im Sortiment Haus-/ Heimtextilien nahmen Verkaufsfläche und Bindungsquote in erheblichem Umfang ab, bedingt durch sortimentsstrukturelle Veränderungen eines großen in der Innenstadt gelegenen Betriebs. Zudem sind auf Grund von Veränderungen in den Zusammensetzungen der Kaufkraftsortimente Matratzen 2013 dem Sortiment Möbel, Antiquitäten zugeordnet; hierauf sind auch die höheren Verkaufsflächen und Bindungsquoten in diesem Sortiment zurückzuführen.
- Im Sortiment Foto/ Optik sank die Verkaufsfläche (in vergleichsweise geringem Umfang) und die Bindungsquote auf Grund der zwischenzeitlichen Schließung von zwei kleinen in der Innenstadt ansässigen Betrieben.

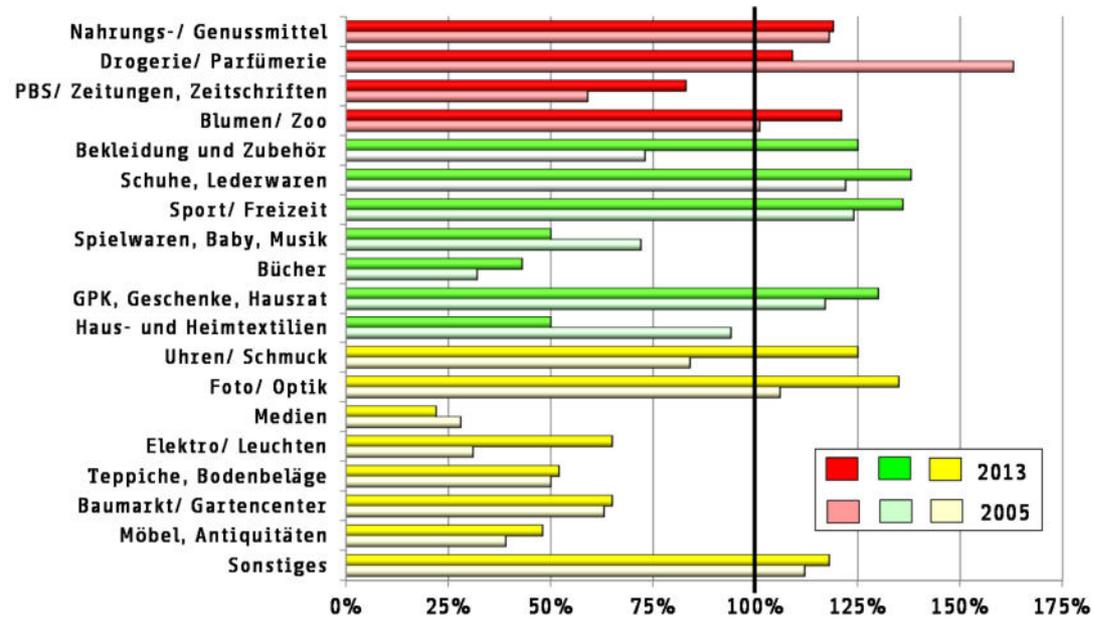


Abb. 3: Vergleich der sortimentsweisen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013 und eigene Händlerbefragung August 2005; eigene Berechnungen

Abb. 4: Vergleich der sortimentsweisen Bindungsquoten der Einzelhandelsbetriebe in Mühlacker 2013 und 2005



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013 und eigene Händlerbefragung August 2005; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Statistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3.2.3 Fazit

In der Stadt Mühlacker ist in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs per Saldo zumindest eine annähernde rechnerische Vollversorgung der eigenen Bevölkerung, z.T. deutliche Kaufkraftzuflüsse, zu verzeichnen und somit eine quantitativ betrachtet gute Versorgungssituation festzustellen. Im mittel- und im langfristigen Bedarfsbereich liegen insbesondere in zahlreichen zentrenrelevanten Sortimenten per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse vor. In mehreren Sortimenten sind jedoch deutliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren, sodass auch unter Berücksichtigung der Angebots - und Wettbewerbssituation im Umfeld des Mittelzentrums Mühlacker eine grundsätzlich quantitative Verbesserung der Versorgungssituation möglich erscheint. Dies ist jedoch im Rahmen der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7) näher zu prüfen.

Gegenüber dem Jahr 2005 hat sich die quantitative Versorgungssituation, dargestellt durch Verkaufsflächen und Bindungsquoten, in vielen Sortimenten verbessert, wobei dies vor allem auf Veränderungen in der Innenstadt zurückzuführen ist. Deutliche Bindungsquotenrückgänge, bedingt im Wesentlichen durch die Schließung einiger weniger Betriebe bzw. durch Sortimentsumstrukturierungen eines großen innerstädtischen Betriebs, sind hingegen nur in einzelnen Sortimenten zu verzeichnen. Insgesamt betrachtet hat sich die quantitative Versorgungssituation im Zeitraum 2005 bis 2013 - vor allem auf Grund von Entwicklungen im Innenstadtbereich - in deutlichem Umfang verbessert.



4. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT UND DER ZENTRALEN BEREICHE DÜRRMENZ UND ENZBERG

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker dar⁴¹. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴².

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

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

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum.

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

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zent-

⁴¹ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

⁴² Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



raler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴³ (vgl. Kap. 2.2.1).

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen 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 Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebiets 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),

⁴³ Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

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

Zentraler Versorgungsbereich im Sinne der o.g. Kriterien ist die Innenstadt von Mühlacker. Die städtebaulich-funktionale Situation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.2.3).

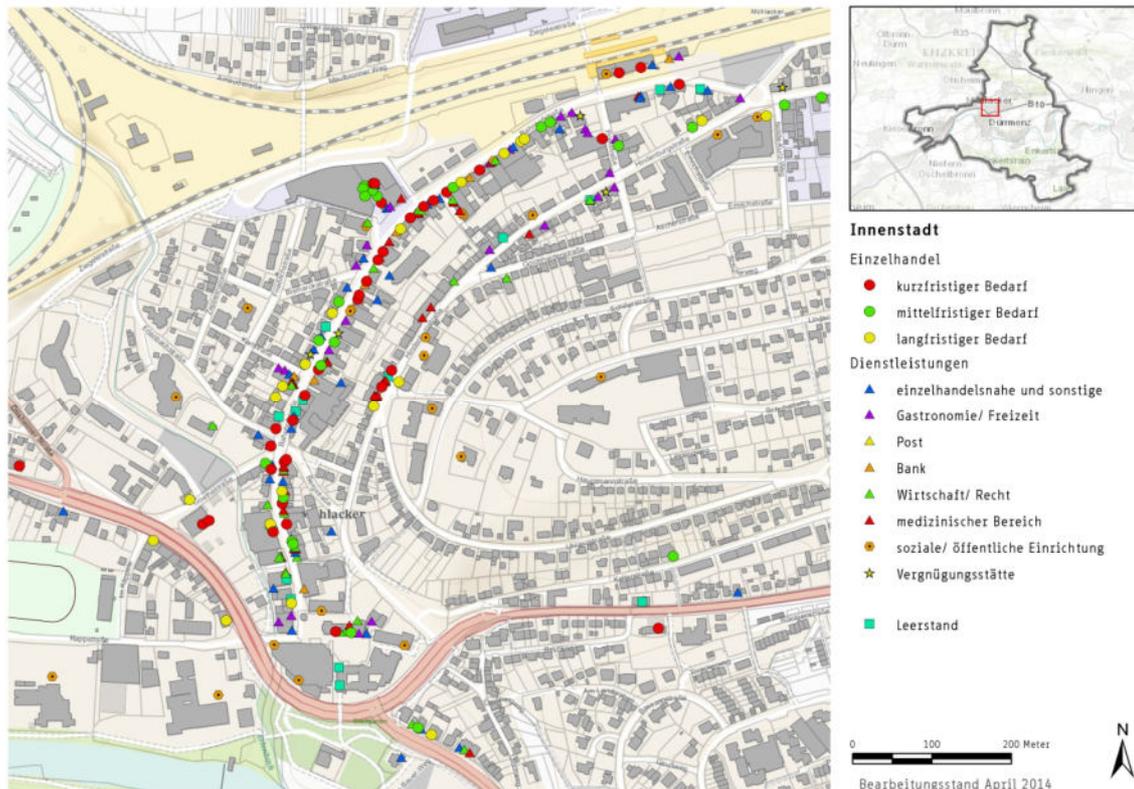
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

4.2.1 Abgrenzungsvarianten des zentralen Versorgungsbereichs Mühlacker

Im Folgenden wird als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt und in deren unmittelbarem Umfeld dargestellt (vgl. Karte 1).

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße im Bereich zwischen Bahnhof und Kelterplatz. Die Dichte ist insbesondere zwischen dem Kreuzungsbereich Goethestraße/ Bahnhofstraße und Erich-Fuchslocher-Platz sehr hoch. Südlich des Kreuzungsbereichs Goethestraße/ Bahnhofstraße, insbesondere im Bereich des Kelterplatzes, ist eine etwas geringere Bestandsdichte zu verzeichnen. Nördlich des Erich-Fuchslocher-Platz sind - bis zum Bahnhof - nur auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Für den gesamten o.g. Bereich ist anzumerken, dass der Besatz immer wieder durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen ist.

Karte 1: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Innenstadt von Mühlacker



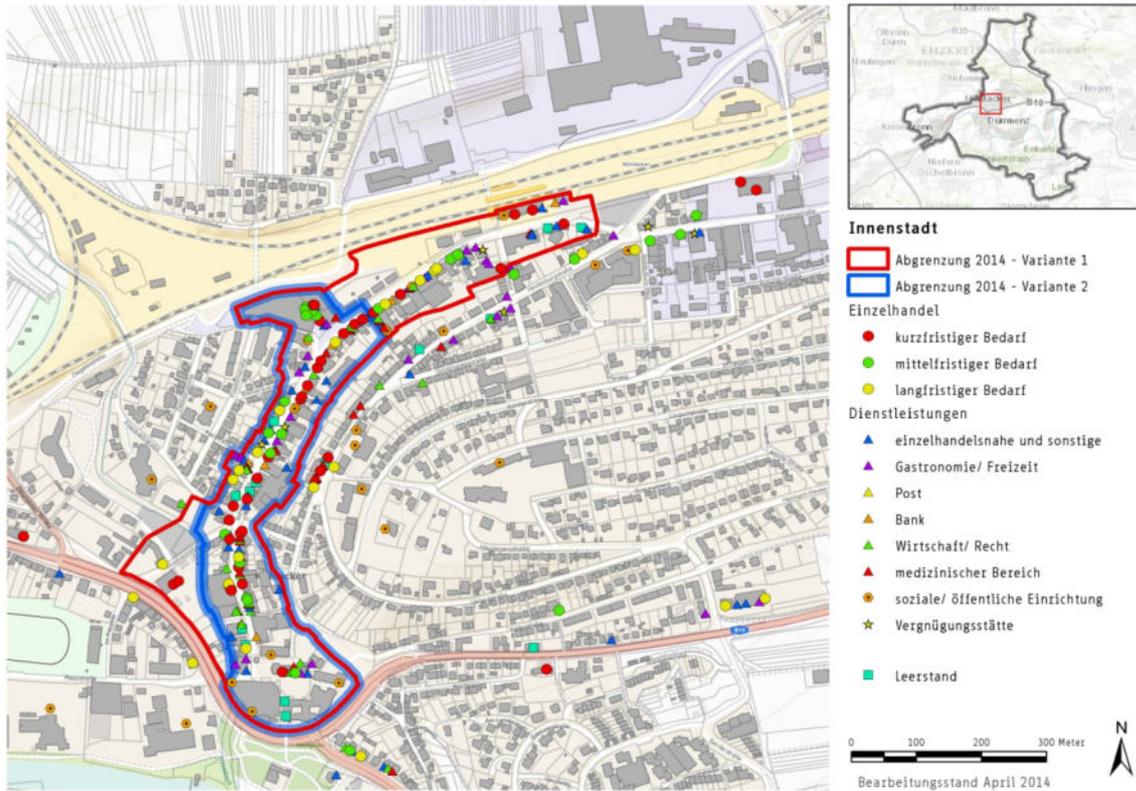
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Auf Grund der räumlichen Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots ergeben sich zwei hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung deutlich variierende Möglichkeiten zur Abgrenzung (vgl. Karte 2):

- Variante 1 erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße vom Kelterplatz bis zum Bahnhof und umfasst zudem den Bereich nördlich und südlich der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße. Es handelt sich um eine große Abgrenzung, die den gesamten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich der Innenstadt von Mühlacker einbindet und zudem die westliche Seite der Bahnhofstraße zwischen Erich-Fuchslocher-Platz und Bahnhof, die keine Bebauung aufweist, umfasst.
- Variante 2 umgrenzt den Kelterplatz sowie nördlich anschließend die Bahnhofstraße bis zum Erich-Fuchslocher-Platz und somit einen deutlich kleineren Bereich. Diese Abgrenzung orientiert sich an der Besatzdichte und an städtebaulichen Kriterien (vgl. Kap. 4.2.3).



Karte 2: Abgrenzungsvarianten zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



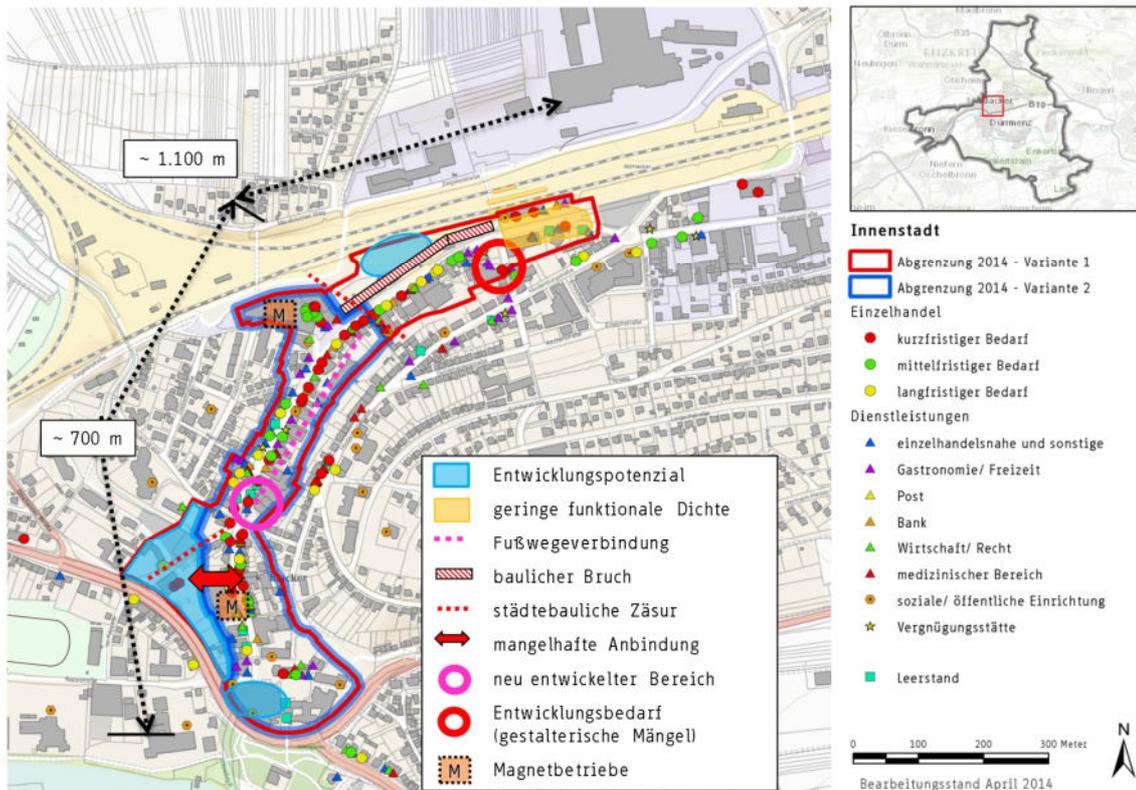
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

In Karte 3 sind beide Abgrenzungsvarianten mit zusätzlichen städtebaulichen und funktionalen Inhalten dargestellt:

- Variante 1 bietet gegenüber Variante 2 den Vorteil, dass der Bahnhof mit eingebunden und somit seine Anbindung an die restliche Innenstadt betont wird. Darüber hinaus sind mit den Bereichen nordwestlich der Bahnhofstraße zwischen Erich-Fuchslocher-Platz und Bahnhof sowie nördlich und südlich der Goethestraße Flächen für zusätzliches Entwicklungspotenzial mit eingeschlossen.
- Demgegenüber steht die extreme lineare Ausdehnung über eine kritische Länge von rd. 1.100 Metern entlang der Bahnhofstraße. Dichte und kompakte Strukturen, sowie der Erhalt bzw. die Schaffung kurzer Wege werden dadurch erschwert. Darüber hinaus ist die Eingangssituation im Bereich des Bahnhofs nicht als solche erkennbar. Zum einen beeinträchtigen gestalterische Mängel im Bereich Bahnhofstraße/ Poststraße das Stadtbild. Zum anderen entsteht im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße durch den einseitigen funktionalen Besatz bzw. durch die Wohn-

nutzung zwischen Bahnhof und Erich-Fuchslocher-Platz ein baulicher Bruch, der die Wahrnehmbarkeit als Geschäftsstraße einschränkt.

Karte 3: Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

- Variante 2 zeichnet sich durch ihre wesentlich kompaktere Struktur aus. Über die gesamte Länge besteht durchgängiger funktionaler Besatz und ein deutlicher städtebaulicher Zusammenhang ist erkennbar. Mit dem Erich-Fuchslocher-Platz ist die Eingangssituation des Haupteinkaufsbereichs deutlich lesbar. Die attraktive Gestaltung, die moderne Bebauung und die ansässigen Magnetbetriebe heben den Zentrencharakter hervor.
- Durch die räumliche Ausdehnung zwischen Erich-Fuchslocher-Platz im Norden und Kelterplatz im Süden wird ein Schwerpunkt auf den südlichen Bereich der Innenstadt gelegt. Hier ist die funktionale Dichte deutlich höher und die Passantenfrequenz ist gleichmäßiger als im Bereich nördlich des Erich-Fuchslocher-Platzes.



Die gestalteten Platzbereiche und die Fußgängerzone bieten zu dem eine höhere Aufenthaltsqualität.

- Mit den Magnetbetrieben am Erich-Fuchslocher-Platz und dem Kaufhaus in der Fußgängerzone befinden sich wichtige Anziehungspunkte an nahezu gegenüberliegenden Standorten innerhalb der Abgrenzung. Dadurch kann auch der dazwischen liegende Bereich gestärkt werden. Die lineare Ausdehnung zwischen Erich-Fuchslocher-Platz und Kelterplatz beträgt immerhin rd. 700 Meter. Dennoch steigern die vergleichsweise kürzeren Wege die Entwicklungschancen im südlichen Teilbereich. Mit dem Mühlehof als Potenzialfläche kann hier ein weiterer Angebotschwerpunkt geschaffen werden, der perspektivisch auch zur Belebung der Platzbereiche Konrad-Adenauer-Platz und Kelterplatz und damit zur Stabilisierung der sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im südlichen Bereich der Bahnhofstraße und an den beiden o.g. Plätzen beitragen kann.
- Die als Entwicklungspotenzial dargestellten Flächen im Bereich der Goethestraße sind - trotz bestehender Fußwegeverbindungen - durch eine deutliche städtebauliche Zäsur von der Bahnhofstraße getrennt und daher nicht Bestandteil der Abgrenzungsvariante 2.

Im Vergleich der beiden Varianten zeigt sich, dass Variante 1 insbesondere im Hinblick auf räumliche Entwicklungsmöglichkeiten Vorteile bietet. Auf Grund der linearen Ausdehnung von rd. 1.100 Metern ist die Abgrenzung jedoch zu weit gefasst. Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen als wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und die Entwicklung lebendiger Räume kann damit nicht erreicht werden.

Variante 2 zielt dagegen auf eine kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereichs und bietet die Chance zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Einzelhandels- und Funktionsvielfalt. Durch die Beschränkung auf das Areal am Mühlehof als einzige wesentliche Potenzialfläche, sind räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Variante jedoch sehr begrenzt.

Letztlich sind in einer dritten Variante die Vorteile der beiden beschriebenen Varianten zu vereinen. Ein entsprechender gutachterlicher Vorschlag zur perspektivischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet sich in Kap. 8.3.1.



4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt - d.h. innerhalb des Bereichs der beiden Abgrenzungsvarianten 1 und 2 - befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 46 der insgesamt 156 Einzelhandelsbetriebe (rd. 29% der in Muhlacker insgesamt angesiedelten Betriebe)⁴⁴. Diese vereinten eine Verkaufsfläche von rd. 14.450 qm auf sich (rd. 32% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Jeder zweite Betrieb weist eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf, während elf Betriebe eine Verkaufsfläche von 400 qm und mehr verzeichnen. Wichtige Magnetbetriebe sind insbesondere das im südlichen Teil der Bahnhofstraße angesiedelte Warenhaus inklusive dem großflächigen Sportfachgeschäft sowie der große Supermarkt am Erich-Fuchslocher-Platz, an dem sich zudem (u.a.) noch ein Drogeriemarkt, ein Haushaltswarenfachmarkt und einige größere Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt Bekleidung befinden. Der im zentralen Versorgungsbereich erzielte Umsatz beträgt rd. 54,7 Mio. € und somit rd. 34% des gesamtstädtischen Umsatzes.

In Tab. 3 ist das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt - soweit aus Datenschutzgründen möglich - nach Sortimenten differenziert dargestellt. Verkaufsflächenbezogen dominieren Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere das auch allgemein innenstadtprägende Sortiment Bekleidung und Zubehör. Der höchste Umsatz wird hingegen im kurzfristigen Bedarfsbereich erzielt, bedingt durch die weit überdurchschnittlich hohen Produktivitäten insbesondere in den Bereichen Lebensmittelhandwerk und Apotheke.

⁴⁴ Die in diesem Kapitel enthaltenen Betriebszahlen, Verkaufsflächen und Umsätze umfassen die innerhalb der perspektivischen Abgrenzung angesiedelten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 8.3.1).



Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genuss; Lebensmittelhandwerk	2.875	16,1
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	875	10,6
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,0
Blumen/ Zoo	300	0,7
kurzfristiger Bedarf	4.375	28,4
Bekleidung und Zubehör	5.050	12,6
Schuhe, Lederwaren	475	1,2
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	1.850	5,1
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus- und Heimtextilien	1.350	1,5
mittelfristiger Bedarf	8.725	20,3
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	575	2,8
Medien; Elektro/ Leuchten	500	1,6
sonst. langfristiger Bedarf	275	1,5
langfristiger Bedarf	1.350	6,0
Summe	14.450	54,7

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente teilweise zusammengefasst

Verkaufsflächen auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); eigene Berechnungen

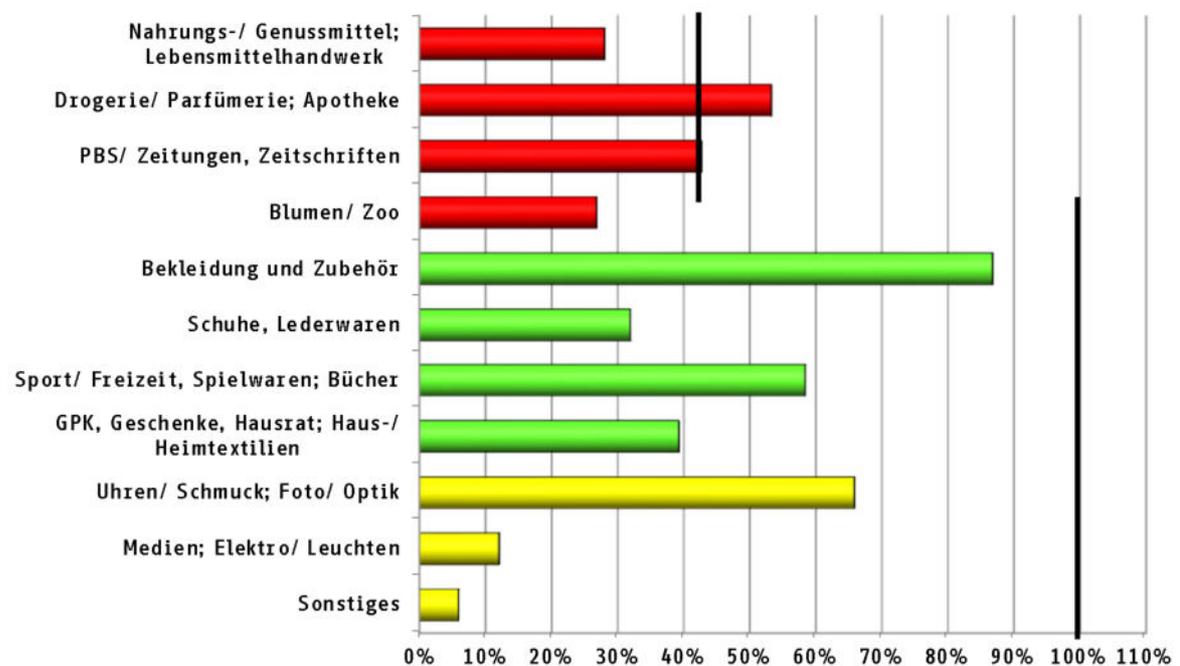
"Unechte Bindungsquote"

In Kap. 3.2.1 wurde festgestellt, dass die Stadt Mühlacker mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 102% über alle Sortimente hinweg betrachtet in etwa eine rechnerische Vollversorgung aufweist. Die Beurteilung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten". Die unechte Bindungsquote errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der gesamten Stadt Mühlacker gesetzt wird. Insgesamt erreicht der Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt eine unechte Bindungsquote von rd. 35%.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in Abb. 5) sind die "unechten Bindungsquoten" nur bedingt aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt zu, da die Sorti-

mente des kurzfristigen Bedarfsbereichs wohnungsnah angeboten werden sollten. Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kommt somit - gemeinsam mit weiteren integrierten Standorten - Grund-/ Nahversorgungsfunktion für die Kernstadt zu, in der gut 40% der Einwohner der Gesamtstadt wohnen. Eine unechte Bindungsquote von rd. 40% entspricht somit in etwa einer rechnerischen Vollversorgung der Kernstadtbevölkerung. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie; Apotheke liegt die unechte Bindungsquote signifikant über diesem Wert, in den weiteren Sortimenten teilweise deutlich darunter.

Abb. 5: "Unechte Bindungsquoten" des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente teilweise zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Statistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bedeutsam für die Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind dagegen die (üblicherweise zentrenrelevanten) Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs**. Vergleichsweise hohe Werte sind in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher und Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik auszumachen, während insbesondere im Bereich Medien; Elektro/ Leuchten nur ein sehr geringer Wert zu verzeichnen ist. Der zentrale Versor-



gungsbereich übernimmt somit nur teilweise eine signifikante gesamtstädtische bzw. über das Stadtgebiet hinausreichende Versorgungsfunktion.

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der angrenzenden Bereiche unter funktionalen und insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt.

Charakteristisch für den Bereich der Innenstadt von Mühlacker ist ihre lineare Ausdehnung von über einem Kilometer entlang der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Kelterplatz.

Stärken

- Die Innenstadt von Mühlacker zeichnet sich durch einen vielfältigen Einzelhandelsbesatz mit Angeboten in allen Bedarfsbereichen aus. Die Einzelhandelsstruktur ist geprägt durch eine Struktur mit kleinen und großen Betrieben und einem vielfältigen Branchenmix mit einem hohen Anteil von Leitbranchen.
- Wichtige Magnetbetriebe sind ein großer Supermarkt und ein Drogeriemarkt am Erich-Fuchslocher-Platz sowie ein Warenhaus im südlichen Bereich der Bahnhofstraße.
- Der große Supermarkt am Erich-Fuchslocher-Platz sowie ein Bio-Supermarkt an der Goethestraße übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Bereich der Innenstadt. Das Lebensmittelangebot wird ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Wochenmarkt auf dem Kelterplatz.

Foto 1: Erich-Fuchslocher-Platz



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 2: Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Der attraktive Funktionsmix wird ergänzt durch wichtige Dienstleistungsbetriebe (Geldinstitute, Anwaltskanzleien, medizinische und sonstige Dienstleistungen).
- Der Bereich der Innenstadt von Muhlacker ist durch mehrgeschossige Gebäude in überwiegend nachkriegszeitlicher Bauweise sowie teilweise historischen Gebäudebestand geprägt. Einige moderne Bauten und neu gestaltete Fassaden fügen sich positiv in das Stadtbild ein.
- Der Straßenraum ist durchgängig gestaltet (Begrünung durch Bäume, Kunstobjekte). Der südliche Bereich der Bahnhofstraße zwischen Goethestraße und Kelterplatz ist als Fußgängerzone ausgebaut, der nördliche Bereich lediglich verkehrsberuhigt.

Foto 3: Bahnhofstraße: sanierte Fassade



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 4: Fußgängerzone: Gestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Der Kelterplatz bildet den südlichen Eingangsbereich in die Innenstadt. Prägend sind zum einen der moderne Rathausbau und zum anderen die historischen Gebäude, in denen sich u.a. das Heimatmuseum und die Stadtbibliothek befinden. Die Gestaltung durch Brunnen und Kunstobjekte, sowie die Nutzung durch Außengastronomie unterstreichen seine städtebauliche und funktionale Bedeutung.
- Der Konrad-Adenauer-Platz schließt unmittelbar an den Kelterplatz an und wird durch den überwiegend leerstehenden Gebäudekomplex Mühlehof geprägt. Der Platz weist durch einen Brunnen und die Begrünung mit Bäumen eine attraktive Gestaltung auf.
- Im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße zwischen Goethestraße und Bahnhof stellt der Erich-Fuchslocher-Platz mit einer attraktiven Gestaltung (Brunnen, Bepflanzung) und wichtigen Magnetbetrieben und Außengastronomie einen wichtigen Anlaufpunkt und Aufenthaltsbereich dar.



Foto 5: Kelterplatz: Brunnen



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 6: Konrad-Adenauer-Platz: Brunnen



Quelle: eigenes Foto, März 2014

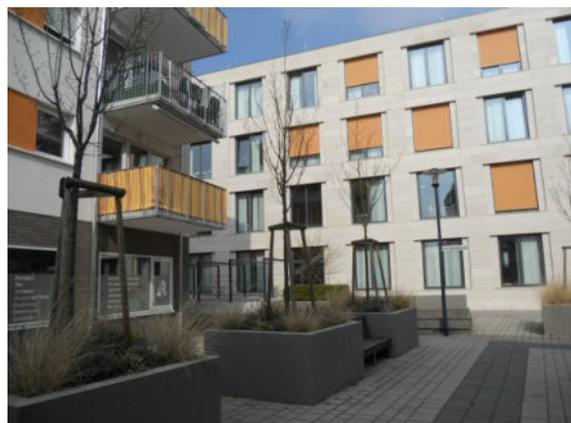
- Im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße auf Höhe der Karlstraße befindet sich der neue Platzbereich Am Katzbucket mit Seniorenwohnen, einer Tiefgarage und Sitzgelegenheiten. Mit seiner attraktiven Gestaltung und einer zur Bahnhofstraße parallel verlaufenden Fußwegeanbindung nach Norden, erhält der Platz eine wichtige Funktion in der ansonsten linearen Struktur der Innenstadt. Es fehlen allerdings publikumswirksame Nutzungen.
- Durch die Gestaltung und insbesondere die Platzbereiche und die Fußgängerzone ergibt sich in der Innenstadt von Mühlacker eine gute Aufenthaltsqualität. Durch das hohe Verkehrsaufkommen im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße ist die Aufenthaltsqualität hier eingeschränkt.

Foto 7: Erich-Fuchslocher-Platz: Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 8: Am Katzbucket: Gestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Schwächen

- Die lineare Ausdehnung über eine Länge von mehr als 1.000 Metern schränkt die Wahrnehmung der gesamten Innenstadt als Zentrum erheblich ein.
- Der Nutzungsbesatz in der Bahnhofstraße ist stellenweise durch Leerstände und Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen.
- Fehlende publikumswirksame Angebote am Kelterplatz und Konrad-Adenauer-Platz - mit Ausnahme von gastronomischen Einrichtungen - führen insbesondere auf beiden Plätzen zu einer relativ geringen Passantenfrequenz.
- Im Bereich nördlich des Erich-Fuchslocher-Platzes ist der Nutzungsbesatz an der Bahnhofstraße nur einseitig.

Foto 9: Bahnhofstraße: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 10: Bahnhofstraße: Wohnnutzung



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Der Bereich an der Goethestraße, westlich der Bahnhofstraße mit einem Bio-Supermarkt ist funktional unzureichend an den Bereich der Bahnhofstraße angebunden und ohne erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang zu dieser. Die Fußwegeanbindung entlang der Goethestraße an die Bahnhofstraße ist nur über schmale Gehwege gegeben. Des Weiteren besteht ein Fußweg südlich der Goethestraße, der in den südlichen Bereich des Parkplatzes am Bio-Supermarkt mündet. Aufgrund fehlender Gestaltung und Blickbeziehungen ist dieser Weg kaum als Verbindung erkennbar.
- Gastronomische Angebote sind überwiegend durch Imbissgastronomie gekennzeichnet, attraktive Außengastronomie ist im Bereich der Bahnhofstraße kaum vorhanden.



Foto 11: Goethestraße: Schmale Gehwege zur Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 12: Goethestraße: Fußwegeverbindung kaum erkennbar



Quelle: eigenes Foto, März 2014

- Die verschiedenen Platzbereiche bieten zwar eine gute Aufenthaltsqualität, auf Grund der Nutzungsstrukturen (Rathaus, Verwaltungsgebäude, Mühlehof) wirken vor allem der Kelterplatz und der Konrad-Adenauer-Platz unbelebt.
- Die Eingangssituation im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofstraße/ Poststraße) weist erhebliche Gestaltungsmängel auf. Von einigen Ausnahmen abgesehen fehlt es in der Bahnhofstraße an besonderen städtebaulichen und architektonischen Akzenten. Fassaden und Gebäude sind in verschiedenen Bereichen der Bahnhofstraße ungestaltet und erneuerungsbedürftig.
- Trotz der überwiegend attraktiven Gestaltung des Straßenraums, wirken die Flächen vor Geschäften und Dienstleistungsbetrieben teilweise ungepflegt.
- Im öffentlichen Raum ist nur eine begrenzte Zahl an Sitzgelegenheiten zu verzeichnen, die zudem teilweise erneuerungsbedürftig sind.

Foto 13: Gestaltungsmängel in Poststraße



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 14: Mühlehof



Quelle: eigenes Foto, März 2014



4.3 ZENTRALE BEREICHE IN MÜHLACKER

Neben dem in Kap. 4.2 beschriebenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gibt es in Mühlacker die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg. Diese haben insbesondere für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Auf Grund des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots und der städtebaulichen (Platz-)Gestaltung kommt ihnen zudem eine Kommunikationsfunktion zu. Für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich weisen beide Zentren ein hinsichtlich Gesamtgröße und Vielfalt zu geringes Einzelhandelsangebot auf.

4.3.1 Zentraler Bereich Dürrmenz

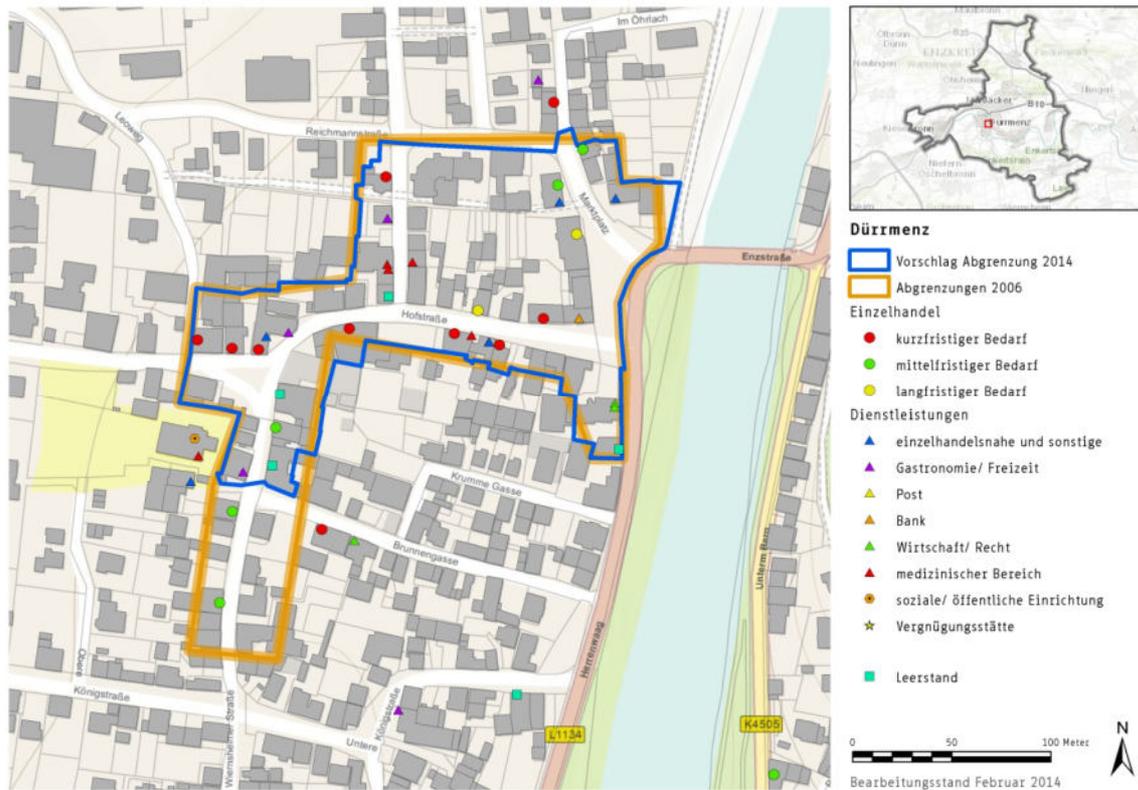
Der zentrale Bereich erstreckt sich zwischen Marktplatz und Bischof-Wurm-Platz entlang der Hofstraße sowie über den südlichen Teil der Schulstraße und den nördlichen Teil der Wiernsheimer Straße (vgl. Karte 4). Die Abgrenzung entspricht dabei im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Einzelhandelsgutachten von 2006, lediglich im Bereich der Wiernsheimer Straße wurde sie auf Grund der geringen Besatzdichte verkleinert. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf vorgenommen.

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs Dürrmenz umfasst insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 qm und ist durch mehrere Fachgeschäfte geprägt. Ein rudimentäres Lebensmittelangebot ist durch ein Obst- und Gemüsegeschäft, ein Naturkostgeschäft, einen Getränkeabholmarkt sowie durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks gegeben. Zur Nahversorgung tragen weiterhin eine Apotheke sowie ein Geschäft mit kioskähnlichem Sortiment, darunter u.a. Zeitungen, Zeitschriften und Schreibwaren, bei. Einige Dienstleistungsbetriebe, u.a. Banken, Ärzte und Gastronomiebetriebe, ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Die funktionale Dichte im Zentrum ist relativ gering, das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist immer wieder durch Wohnnutzungen und einige Leerstände unterbrochen.



Karte 4: Abgrenzung zentraler Bereich Dürrenz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Der Straßenraum im Zentrum ist überwiegend neu und attraktiv gestaltet (Pflasterung). Die Baustruktur ist durch historische Gebäude und ansprechend modernisierte Fassaden geprägt. Insbesondere im Bereich des Bischof-Wurm-Platzes ist die Aufenthaltsqualität auf Grund der Gestaltung als hoch zu bezeichnen.

Foto 15: Bischof-Wurm-Platz



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 16: Wiernsheimer Str.

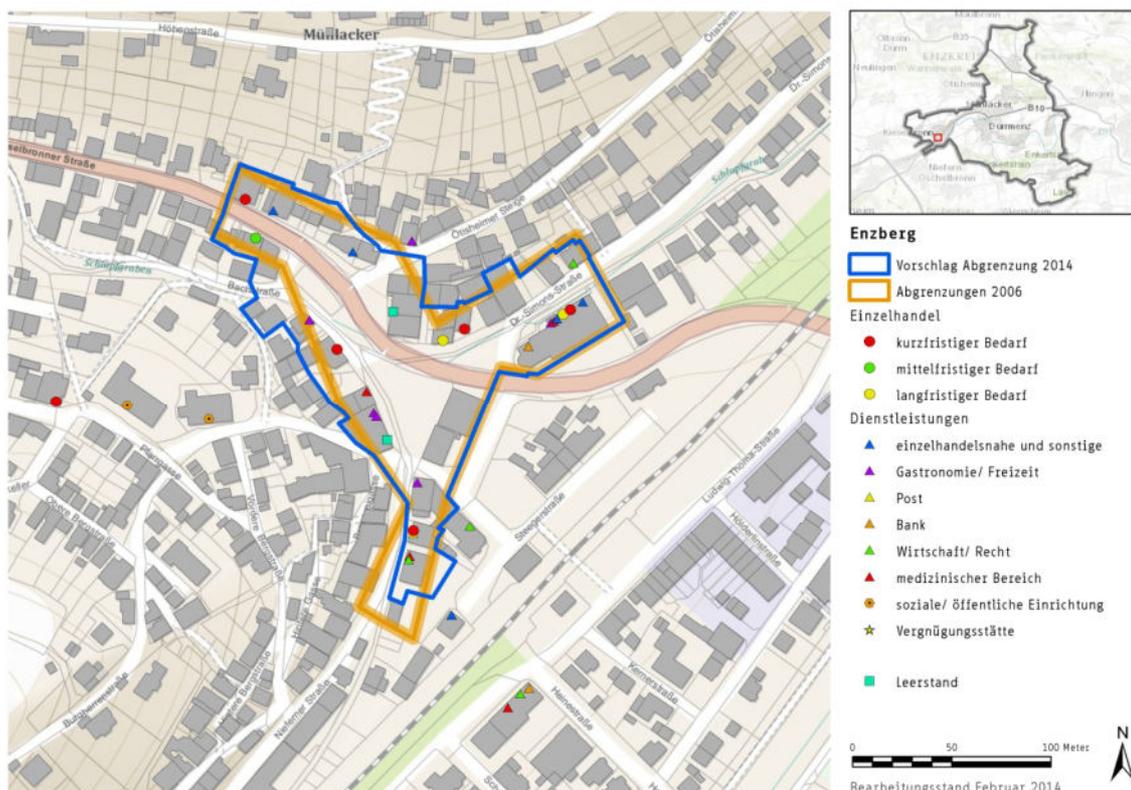


Quelle: eigenes Foto, März 2014

4.3.2 Zentraler Bereich Enzberg

Der zentrale Bereich Enzberg erstreckt sich im Kreuzungsbereich der Dr.-Simons-Straße mit der Kieselbronner Straße sowie einem Teil der Niefener Straße. Die Abgrenzung entspricht derjenigen des Einzelhandelsgutachtens von 2006 und wurde lediglich parzellenscharf angepasst.

Karte 5: Abgrenzung zentraler Bereich Stadtteilzentrum Enzberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum Enzberg umfasst insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 500 qm und ist durch Fachgeschäfte geprägt. Ein rudimentäres Lebensmittelangebot ist durch einen Bäcker gegeben. Das Nahversorgungsangebot wird durch eine Apotheke und einen Schreibwarenladen ergänzt. Zudem besteht ein Dienstleistungsangebot mit Banken, Ärzten, Gastronomiebetrieben und sonstigen Dienstleistungen.



Die funktionale Dichte im zentralen Versorgungsbereich ist relativ gering, der Besatz ist durch Wohnnutzungen und Leerstände unterbrochen.

Der als Fußgängerbereich ausgewiesene Rathausplatz bietet auf Grund seiner Gestaltung mit einem Brunnen, Spielgeräten und Begrünung durch Bäume, sowie des gastronomischen Angebots mit Außengastronomie eine gute Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung des Straßenraums erscheint jedoch erneuerungsbedürftig. Das hohe Verkehrsaufkommen an der Kieselbronner Straße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität.

Foto 17: Rathausplatz: Brunnen



Quelle: eigenes Foto, März 2014

Foto 18: Rathausplatz: Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, März 2014



5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standort(typ)en - zentraler Versorgungsbereich Innenstadt⁴⁵, zentrale Bereiche Dürrmenz und Enzberg, sonstige integrierte Standorte und nicht integrierte Standorte - aufgezeigt⁴⁶.

5.1.1 Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen

Aus der nachfolgenden Abb. 6 lassen sich folgende Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Mühlacker ableiten:

- Rd. 84% der Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten Standorten lokalisiert. Die größten Anteile entfallen auf die Gesamtheit der sonstigen integrierten Standorte und auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg verzeichnen demgegenüber geringe Anteilswerte.
- Verkaufsflächenbezogen entfällt nur etwas mehr als die Hälfte auf die an integrierten Standorte gelegenen Betriebe. Bedingt durch die überdurchschnittliche Verkaufsfläche mehrerer Betriebe ist für die Gesamtheit der nicht integrierten Standorte ein Anteil von rd. 44% festzustellen. An zweiter Stelle folgt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, an dem sich rd. ein Drittel der Verkaufsfläche befindet.
- Je gut ein Drittel des Einzelhandelsumsatzes entfällt auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die nicht integrierten Standorte insgesamt. Letztere weisen auf Grund von Betrieben mit unterdurchschnittlicher Produktivität, beispielsweise einem großflächigem Baumarkt, einen unter dem entsprechenden Verkaufsflächenanteil liegenden Wert auf.

⁴⁵ Die in diesem Kapitel enthaltenen Betriebszahlen, Verkaufsflächen und Umsätze umfassen die innerhalb der perspektivischen Abgrenzung angesiedelten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 8.3.1).

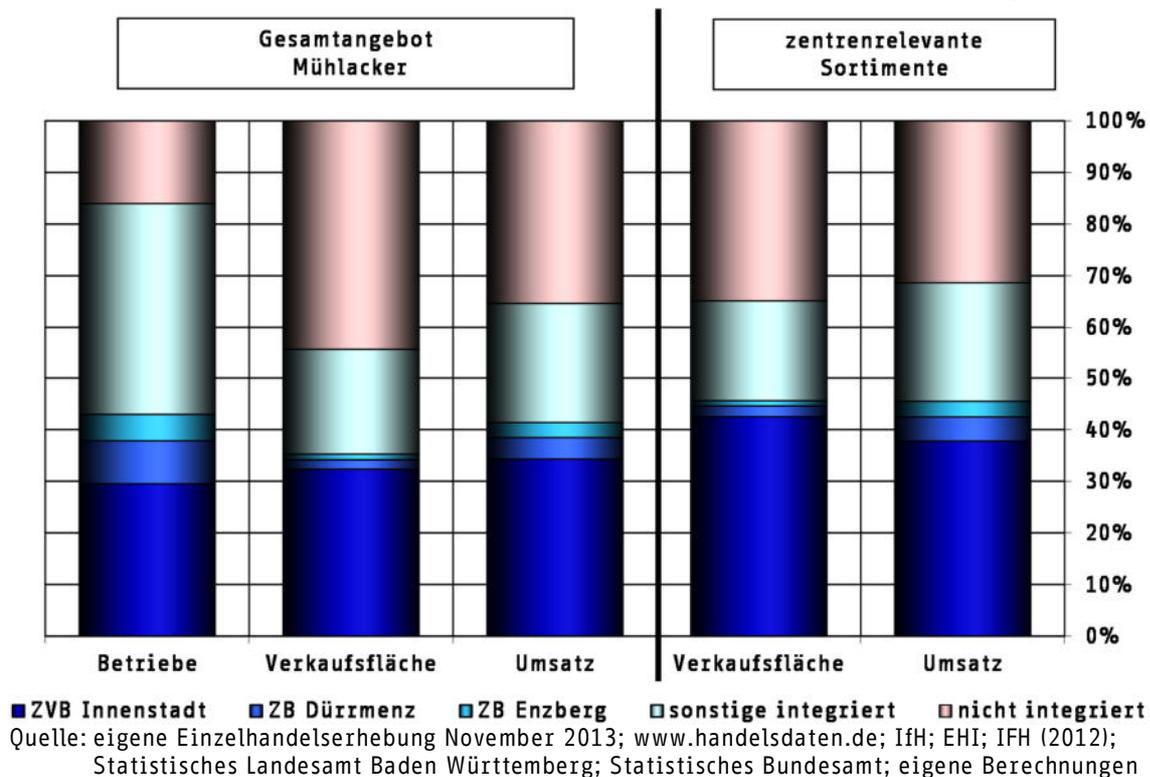
⁴⁶ Bei sonstigen integrierten Standorten handelt es sich um funktional und städtebaulich integrierte Betriebe im Zusammenhang mit Wohnbebauung, bei denen die Bestandsdichte für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht ausreicht. Bei nicht integrierten Standorten fehlt ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung. Beispiele hierfür sind die beiden in Kap. 5.1.2 dargestellten sonstigen bedeutsamen Einzelhandelskonzentrationen Vetterstraße und Enzberg/ Kanalstraße.



Die Ausführungen zum Angebot nach Standorttyp sind nicht unbedingt ein Hinweis auf eine (nicht) funktionsadäquate Verteilung. Entsprechend wurde eine differenzierte Auswertung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente⁴⁷ vorgenommen (vgl. Abb. 6, rechte Säulen).

- Gut ein Drittel der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente sind - entgegen der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze - an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Ihr Anteil am gesamtstädtischen Umsatz üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente beträgt annähernd ein Drittel.
- Den jeweils größten Anteil weist mit rd. 43% (Verkaufsflächenanteil) und mit rd. 38% (Umsatzanteil) der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt auf.

Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standort(typ)en



Die nach Standorttypen und Bedarfsbereichen differenzierte Verteilung der Einzelhandelsverkaufsflächen (vgl. Abb. 7) zeigt, dass etwas mehr als die Hälfte des Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist und somit allenfalls in geringem Umfang zur Nahversorgung im eigentli-

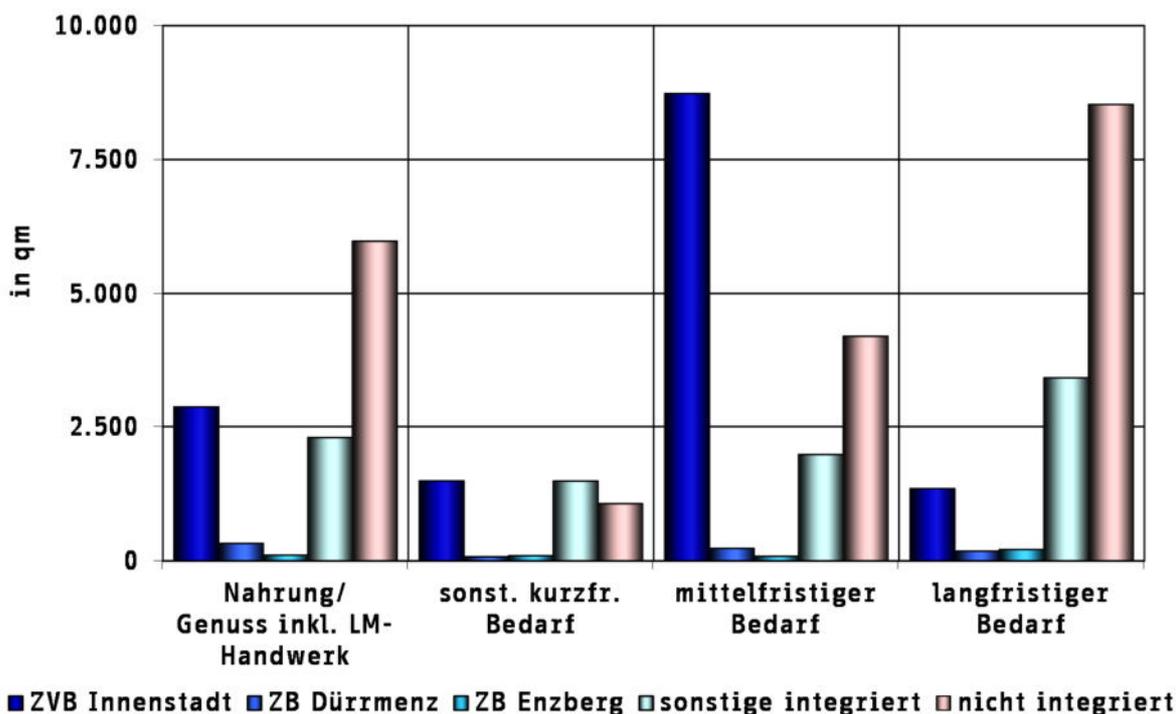
⁴⁷ Dies sind neben den Sortimenten des kurz- und des mittelfristigen Bedarfsbereichs die Sortimente Uhren/Schmuck, Foto/ Optik und Medien des langfristigen Bedarfsbereichs.

chen Sinne, d.h. zur fußläufigen Nahversorgung, beiträgt. Einen vergleichsweise hohen Anteil von rd. 25% verzeichnet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt.

Bezogen auf die sonstigen Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfällt je gut ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die Gesamtheit der sonstigen integrierten Standorte.

Bei den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs, zu dem (u.a.) die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sport/ Freizeit gehören, ist mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt. Gut ein Viertel dieser i.d.R. zentrenrelevanten Sortimente befindet sich jedoch nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten.

Abb. 7: Einzelhandelsstruktur nach Bedarfsbereichen und Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Demgegenüber verzeichnen die nicht integrierten Standorte bei den langfristigen Sortimenten, zu denen u.a. die nicht zentrenrelevanten Sortimente Möbel und bau- markt-/ gartencenterspezifische Sortimente zählen, annähernd zwei Drittel der in



Mühlacker befindlichen Verkaufsfläche. Ein weiteres Viertel befindet sich an sonstigen integrierten Standorten.

Die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg verzeichnen in allen o.g. Bereichen jeweils geringe Anteilswerte von bis zu 3%.

5.1.2 Verkaufsflächen und Angebotsstruktur bedeutsamer Einzelhandelsstandorte nach Bedarfsbereichen

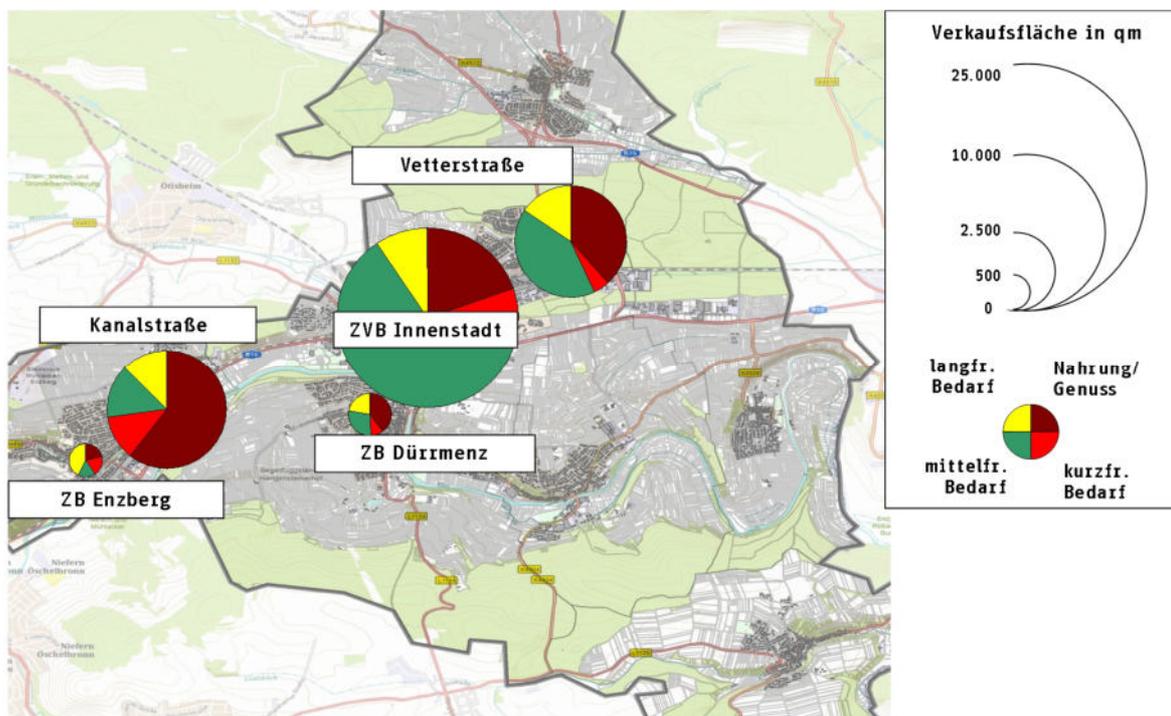
Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzbergen, die in Kap. 4 dargestellt sind, befinden sich zwei weitere größere Einzelhandelsstandorte in Mühlacker:

- Am nicht integrierten Standort **Vetterstraße**, der sich im Bereich der Kernstadt ca. 400 Meter nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet, sind insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.500 qm angesiedelt. Das Angebot wird in hohem Maße durch zwei Lebensmittelbetriebe, einem Supermarkt und einem Discounter, geprägt. Weiterhin sind zwei Bekleidungsfachmärkte und ein Schuhfachmarkt, d.h. Betriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment, sowie ein Möbel- und Matratzenfachmarkt zu verzeichnen.
- Der ebenfalls nicht integrierte Standort **Kanalstraße** liegt im Stadtteil Enzberg rd. 500 Meter nordöstlich des zentralen Bereichs Enzberg. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 6.000 qm, worauf der überwiegende Anteil auf ein SB-Warenhaus mit einem großen Nahrungs-/ Genussmittelanangebot und umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten entfällt. Weiterhin sind noch ein relativ kleines Gartencenter sowie ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks und ein Schuh- und Schlüsseldienst, der auch Schilder prägt und verkauft, zu verzeichnen.

Den größten Einzelhandelsstandort innerhalb von Mühlacker bildet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, auf den mit rd. 14.400 qm den annähernd ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche entfällt. Einen besonders hohen Anteilswert weist dieser Bereich mit rd. 57% im mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Der nicht integrierte Standort Vetterstraße, auf den rd. 12% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen, ist vor allem durch Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nah-

rungs-/ Genussmittel sowie in den beiden innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe, Lederwaren geprägt. Auf Grund dieser Sortimentsstruktur steht der Standort in hohem Wettbewerb mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Einen Anteil von rd. 14% an der Gesamtverkaufsfläche von Mühlacker verzeichnet der nicht integrierte Standort Kanalstraße; an diesem befindet sich ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Damit steht dieser Standort sowohl in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in dem u.a. ein großer Supermarkt und ein Biomarkt ansässig sind, als auch zu weiteren integrierten und nicht integrierten Standorten von Lebensmittelbetrieben wie z.B. dem o.g. Standort Vetterstraße.

Karte 6: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in der Stadt Mühlacker



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors



5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

In Kap. 3.2.1 wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von rd. 121% per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss besteht. Neben der quantitativen Versorgungssituation, wie er in den gesamtstädtischen Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebots jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebots jedoch, insbesondere bei dem für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Wesentliche Relevanz kommt hierbei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichend vielfältigen Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu. Allgemein wird bei Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm - Lebensmittel-SB-Märkte, Supermärkte/ Vollsortimenter, Discounter, SB-Warenhäuser, Biomärkte - von einem für die Grundversorgung hinreichenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ausgegangen. Zudem führen derartige Betriebe i.d.R. nahversorgungsrelevante Rand- und Ergänzungssortimente, insbesondere Drogerie-/ Parfümeriewaren sowie auch Papier- und Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften und Tiernahrung. Jedoch können auch kleinere Lebensmittelbetriebe wie Lebensmittel-SB-Geschäfte oder Bio-/ Reformhäuser, insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen einen wichtigen Beitrag zur Grund-/ Nahversorgung leisten. Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Mühlacker in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 7 die in Mühlacker ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Insgesamt sind in Mühlacker acht Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm ansässig. Zudem existiert ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm und einem relativ vielfältigem Nahrungs-/ Genussmittelangebot.



Von den insgesamt neun Lebensmittelgeschäften befinden sich sechs Betriebe an integrierten Standorten und tragen somit in hohem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. zur fußläufigen Nahversorgung, bei:

- Zwei dieser Betriebe, ein großer Supermarkt und ein Biomarkt, befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
- Ein weiterer Supermarkt und ein Discounter befinden sich in relativ geringer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an sonstigen integrierten Standorten.
- Des Weiteren befinden sich in der Kernstadt sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als auch an sonstigen integrierten Standort zahlreiche Lebensmittel(fach)geschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die zur Grund-/ Nahversorgung insbesondere der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete beitragen. Zudem findet jeden Samstagvormittag ein Wochenmarkt auf dem Kelterplatz statt, der das Angebot im Lebensmittelbereich abrundet.
- Ein Lebensmittel-SB-Geschäft bzw. ein Lebensmittel-SB-Markt sind im Stadtteil Lienzingen bzw. im Stadtteil Lomersheim - jeweils an einem sonstigen integrierten Standort - angesiedelt und tragen zur Nahversorgung bei. Im Stadtteil Lienzingen ergänzt zudem ein Getränkemarkt das Nahversorgungsangebot.

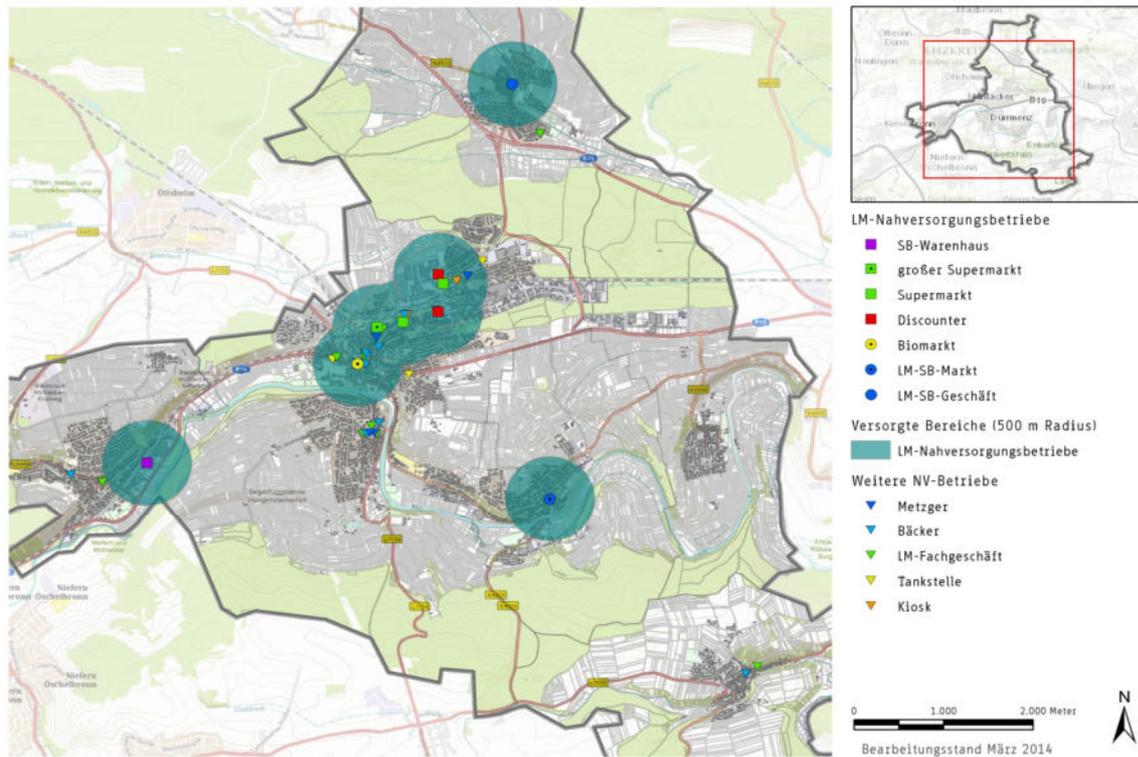
Drei Lebensmittelbetriebe befinden sich demgegenüber an nicht integrierten Standorten, wo sie allenfalls in geringem Maße Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne wahrnehmen. Dabei handelt es sich um den Supermarkt und den Discounter, die in der Kernstadt am Standort Vetterstraße ansässig sind, sowie um das im Stadtteil Enzberg am Standort Kanalstraße befindliche SB-Warenhaus (vgl. Kap. 5.1.2). In integrierter Lage befindet sich im Stadtteil Enzberg lediglich ein Bäcker; dieser ist innerhalb des zentralen Bereichs ansässig.

In den Stadtteilen Mühlhausen und Großglattbach, die jeweils eine geringe Einwohnerzahl von rd. 1.000 bzw. 1.250 Einwohnern aufweisen, existiert kein Lebensmittelbetrieb. Dies gilt auch für den südlich der Kernstadt liegenden Stadtteil Dürrmenz, der eine relativ hohe Einwohnerzahl von rd. 3.500 Einwohnern verzeichnet. Im Stadtteil Dürrmenz besteht ein rudimentäres Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, u.a. ein Obst- und Gemüsegeschäft, ein Naturkostgeschäft, ein Getränkeabholmarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, das in-



nerhalb des zentralen Bereichs angesiedelt ist und zur Nahversorgung beiträgt. Im Stadtteil Großglattbach befinden sich an sonstigen integrierten Standorten ein Bäcker sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft. Im Stadtteil Mühlhausen ist hingegen kein Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verzeichnen.

Karte 7: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in Mühlacker



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Zur Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation wurde in Karte 7 um die o.g. neun Lebensmittelbetriebe jeweils ein Kreis mit 500 Meter-Radius⁴⁸ gezogen: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Meter Luftlinie zu mindestens einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit nahversorgen kann. Im konkreten Fall können jedoch topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Barrieren die Erreichbarkeit beeinflussen.

⁴⁸ Eine Luftlinien-Entfernung von bis zu 500 Metern entspricht i.d.R. einer Fußwegedistanz von bis zu rd. 700 Metern bzw. einer zeitlichen Distanz von bis zu rd. zehn Gehminuten.



In Mühlacker besteht eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit in weiten Teilen der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Lienzingen und Lomersheim. Nicht nahversorgt sind im Wesentlichen

- in der Kernstadt der nordöstliche Siedlungsbereich sowie der Siedlungsbereich westlich der Ötisheimer Straße und nördlich der Bahnlinie,
- im Stadtteil Lomersheim der westliche Siedlungsbereich,
- der mittlere und westliche Siedlungsbereich des Stadtteils Enzberg,
- der Stadtteil Dürrmenz und
- der Stadtteil Großglattbach.

Demgegenüber sind im Bereich der Kernstadt auf Grund der räumlichen Nähe der Lebensmittelbetriebe zueinander deutliche Überlappungsbereiche der 500 Meter-Nahversorgungsradien festzustellen. Zudem liegt am Einzelhandelsstandort Vetterstraße ein Doppelstandort mit dem dort befindlichen Supermarkt bzw. Discounter vor.

5.3 FAZIT

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Mühlacker nimmt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowohl insgesamt betrachtet als auch hinsichtlich des Angebots im mittelfristigen Bedarfsbereich eine prägende Rolle ein. Jedoch nehmen

- insbesondere der nicht integrierte Einzelhandelsstandort Vetterstraße, der ein vergleichsweise großes innenstadtrelevantes Angebot aufweist,
- sowie auch der ebenfalls nicht integrierte Standort Kanalstraße, dessen SB-Warenhaus neben einem sehr großen Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein umfangreiches Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten offeriert,

eine deutliche Wettbewerbsposition zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein.

Die räumliche Nahversorgungssituation in Mühlacker wird durch eine Konzentration von Lebensmittelbetrieben in der Kernstadt entlang der Bahnhofstraße und der Vetterstraße geprägt. Demgegenüber sind weite Siedlungsbereiche der Kernstadt sowie der Stadtteile Enzberg und Lomersheim bedingt durch die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe, aber auch durch die Siedlungsstrukturen, nicht nah-



versorgt. Keine Nahversorgung durch einen Lebensmittelbetrieb (Lebensmittel-SB-Geschäft/ -Markt, Supermarkt, Discounter etc.) besteht zudem in den beiden einwohnerarmen Stadtteilen Mühlhausen und Großglattbach sowie im südlich der Kernstadt befindlichen Stadtteil Lomersheim.



6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mühlacker 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 bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Mühlacker insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Im Folgenden wird der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mühlacker zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept. Der Vergleich mit dem Zielkatalog des Einzelhandelsgutachtens von 2006 zeigt dabei, dass die Oberziele weiterhin gültig sind und nur einer inhaltlichen Anpassung oder Ergänzung bedürfen.

Als vorrangige Ziele werden aus gutachterlicher Sicht

- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")
gesehen.



6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION DER STADT MÜHLACKER

Ein bedeutendes Ziel stellt die Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt dar. Die Stadt Mühlacker besitzt auf Grund ihrer Lage zwischen den zwei Ballungsräumen Karlsruhe und Stuttgart und der Nähe zum Oberzentrum Pforzheim einen räumlich relativ begrenzten Einzugsbereich. Dennoch ist es in den letzten Jahren beispielsweise im Sortiment Bekleidung und Zubehör gelungen, verstärkt Kaufkraft zu binden (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 3.2.2). Wenngleich dies auch in einigen wenigen Sortimenten, z.B. Medien und Elektro/ Leuchten, auf Grund der geringen aktuellen Bindungsquoten möglich erscheint, ist der Schwerpunkt insgesamt bei der Erhaltung der Versorgungsfunktion zu sehen.

6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Mühlacker wird derzeit bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt zu einem relativ hohen Anteil vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernommen (vgl. Kap. 5.1.1). Allerdings besteht mit dem Einzelhandelsstandort Vetterstraße ein signifikanter, nicht integrierter Wettbewerbsstandort mit vergleichsweise großem Angebot in den innenstadtrelevanten bzw. -prägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör und Schuhe, Lederwaren.

Um die insgesamt betrachtete positive funktionale Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weiterzuführen und diesen damit nachhaltig zu stärken sollten Neuansiedlungen und signifikante Erweiterungen zentrenrelevanter Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs in diesem erfolgen. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt zeigt nach wie vor den Stellenwert, den die Stadt Mühlacker dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt in der Vergangenheit zugemessen hat. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Reaktivierung des Einzelhandelsstandorts Mühlehof, wobei ein Neubau die Chance von zeitgemäß zugeschnittenen und zugänglichen Ladengeschäften bieten würde bzw. sollte.



6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, d.h. eine Mischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten publikumswirksamen Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden.

Der Einzelhandel soll dabei von verschiedenen Betriebstypen und Branchen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt formen. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine ausgewogene Mischung und eine räumliche Verteilung von Betriebsgrößen zu achten.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfordert in hohem Maße ein konzeptionelles, transparentes und stringentes Vorgehen seitens Verwaltung und Politik bei Ansiedlungsentscheidungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erhalten und zu stärken gilt. V.a. im Hinblick auf den hohen interkommunalen Wettbewerb, in dem sich der Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet, ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild - Städtebau und Architektur - von zentralen Versorgungsbereichen gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht. Daher sind die städtebaulich-funktionalen Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Vor dem Hintergrund der hohen Gestaltungsintensität des öffentlichen Raums dieses Bereichs bedeutet dies eine Fortführung der bisherigen "Gestaltungspolitik", wobei die Möblierung des öffentlichen Raums im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt teilweise einer Erneuerung bedarf (vgl. Kap. 4.2.3).



6.5 VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")

Ein kompakter innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Mühlacker ist es daher von wesentlicher Bedeutung, die Ausdehnung für den Besucher/ Kunden unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen auf ein fußläufig noch verträgliches Maß zu reduzieren. Zudem ist die Linearität des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße aufzubrechen; eine Möglichkeit hierfür besteht - auch auf Grund der bestehenden und potenziellen funktionalen Situation - im Bereich der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße. Unter diesen Voraussetzungen kann gewährleistet werden, dass der gesamte zentrale Versorgungsbereich zumindest mittelfristig für den Einzelhandel "beispielbar" bleibt und es nicht zu Verdrängungen bzw. Verlagerungen innerhalb dieses Bereichs kommt bzw. bestehende räumlich-funktionale Defizite, insbesondere der Mühlehof, langfristig manifestiert werden.

Kurze Wege in der Stadt Mühlacker sind weiterhin auch für die weniger mobilen Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Eine "Stadt der kurzen Weg" erfordert einerseits einen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, der mit verschiedenen Verkehrsmitteln - MIV und ÖPNV - erreichbar/ anfahrbar und von einem Anfahrpunkt aus fußläufig vollständig wahrnehmbar ist und zudem ein vielfältiges Angebot sowohl im Einzelhandel als auch bezogen auf öffentliche wie private Dienstleistungen vorhält. Andererseits ist darunter auch eine möglichst wohnungsnah Grund-/ Nahversorgung zu verstehen (vgl. folgendes Kap. 6.6).

Schließlich dient eine "Stadt der kurzen Wege" auch umwelt- und verkehrspolitischen Belangen.

6.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN, DEZENTRALEN NAHVORSOR- GUNGSSTRUKTUR

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



In Mühlacker ist in großen Teilen des besiedelten Stadtgebiets keine hinreichende Nahversorgung vorhanden. Zurückzuführen ist dies auf die geringe Einwohnerzahl der Stadtteile Mühlhausen und Großglattbach, auf das große Lebensmittelangebot des nicht integrierten SB-Warenhauses im Stadtteil Enzberg, auf das große Lebensmittelangebot in der dem Stadtteil Dürrmenz nahegelegenen Kernstadt sowie auf die teilweise weitläufigen Siedlungsstrukturen der Kernstadt und des Stadtteil Lomersheim. Vor diesem Hintergrund sollte die Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt erhalten und gestärkt werden, wobei auf eine maßstabsgerechte Dimensionierung, d.h. auf die Relation von Einwohnerzahl zur Verkaufsfläche, zu achten ist⁴⁹. Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist festzustellen, dass Lebensmittelbetriebe bei entsprechender städtebaulicher Einbindung zur Frequenzsteigerung und somit zur funktionalen Stärkung beitragen.

6.7 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die zumindest teilweise von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden, z.B. kostengünstige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in großen und architektonisch einfachen Gebäuden sowie mit ausgedehnten Stellplatzflächen an peripheren Standorten. Jedoch kann (und soll) keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

⁴⁹ In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm rein rechnerisch etwa 2.500 Einwohner mit Nahrungs-/ Genussmitteln versorgt.



6.8 SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN

Eng mit dem voranstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen seitens der Gebäude-/ Ladeneigentümer (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

6.9 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten. Die Standortentscheidungen bestehender Betriebe hinsichtlich einer Erweiterung oder sonstiger Investition hängt in hohem Maße von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen von produzierendem Gewerbe und Handwerk ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten.

Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass am Markt befindliche Gewerbeflächen für potenzielle Nutzer des produzierendes Gewerbes und des Handwerks faktisch nicht zur Verfügung stehen: Diese können i.d.R. nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grundstücke konkurrieren. Dies bedeutet auch, dass einmal mit Einzelhandel belegte Gewerbeflächen auf Grund der dann seitens der Eigentümer bestehenden Miet- bzw. Bodenpreisvorstellungen nur schwer für produzierendes Gewerbe und Handwerk zur Verfügung gestellt werden (können).



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das vorliegende Gutachten bildet die Basis für die mittel- bis langfristige Einzelhandelsentwicklung in Mühlacker. Die zukünftige Funktionsfähigkeit insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, hängt dabei in hohem Maße davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Deshalb ist es notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Berechnungsbasis bei der nachfolgenden nachfrageseitig basierten Verkaufsflächenprognose bis zum Jahr 2025 stellen die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung dar. Zur Verdeutlichung der mit den entsprechenden Prognosen verbundenen Unsicherheiten wird eine obere und eine untere Variante berechnet. Weiterhin werden zur Darstellung der Handlungsabhängigkeit des quantitativen Potenzials unterschiedliche Prognoseszenarien berechnet.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft und Schmierstoffe sowie Apotheken.

7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

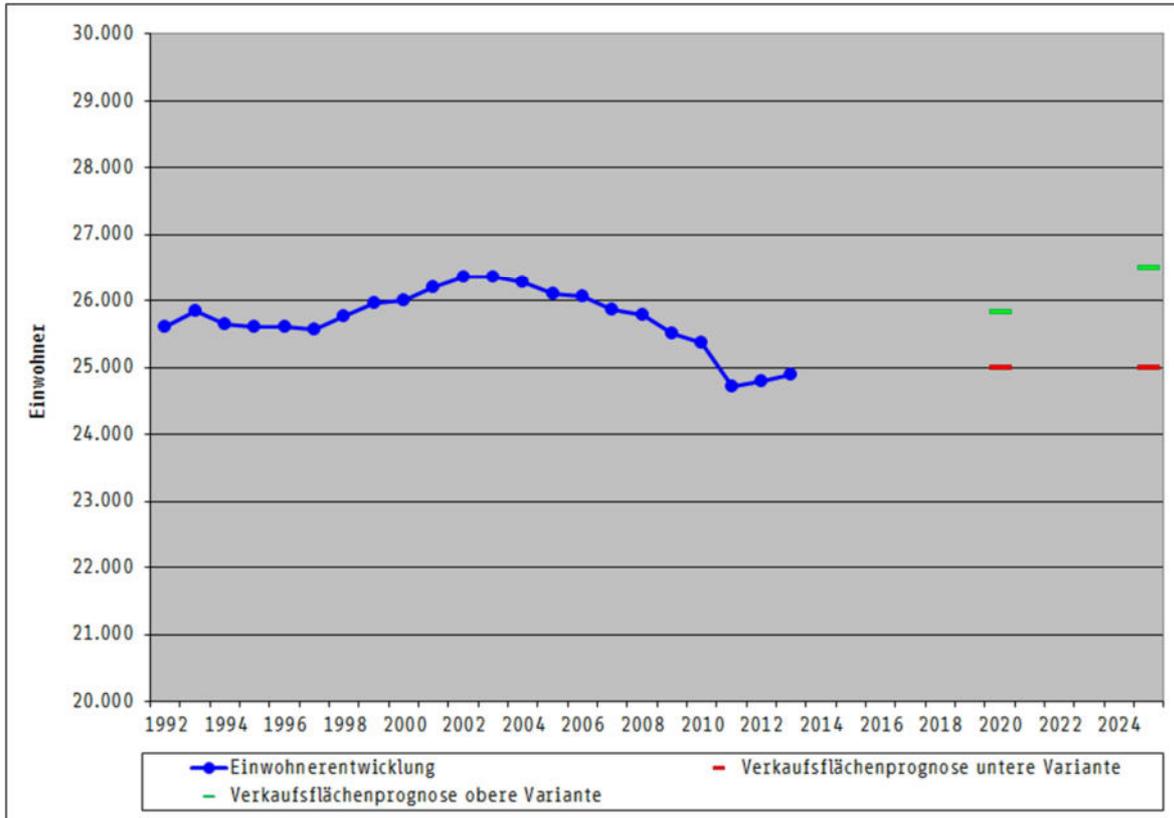
Die Einwohnerentwicklung von Mühlacker seit 1992 war in den neunziger Jahren weitgehend durch eine per Saldo in etwa stagnierende Bevölkerungszahl gekennzeichnet; im Zeitraum von 1997 bis 2003 stieg die Einwohnerzahl stetig an. In den Folgejahren, bis zum Jahr 2010, war - auch bedingt durch eine geringe Wohnbautätigkeit in Folge fehlender Flächen - eine andauernde negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, wobei letztlich der Ausgangswert aus dem Jahr 1992 unterschritten wurde. Der sehr deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen, in den beiden Folgejahren stieg die Einwohnerzahl wieder leicht an.

Bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird in Abstimmung mit der Stadt Mühlacker in der unteren Variante bis zum Jahr 2025 eine konstante Einwohnerzahl von rd. 25.000 Einwohnern veranschlagt. Für die obere Variante wird hingegen ein



linearer Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2025 auf rd. 26.500 Einwohnern angenommen

Abb. 8: Einwohnerentwicklung in Mühlacker 1990 bis 2012 (tatsächliche Entwicklung) und Prognosewerte 2020 und 2025



Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise und deren potenzielle Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben insgesamt dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben auf Grund steigender Ausgaben in anderen Bereichen - z.B. Wohn-, Energie- und Mobilitätskosten - weiter zurückgehen.



Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen; Beispiele hierfür sind die Bereiche Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation und Apotheke. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden daher vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.

7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

Für die Kaufkraftentwicklung wird bis 2015 eine Stagnation (untere Variante) bzw. ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% (obere Variante) und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2025 ein Zuwachs um 0,5% bzw. 1,0% (untere bzw. obere Variante) angesetzt. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung dafür anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus der o.g. Entwicklung gelingen kann.

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

Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	25.000	25.825
Einwohner 2025	25.000	26.500
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2015 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2015 - 2025 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2025 insgesamt	5,1%	11,6%
Kaufkraft/ Einw. (Mühlacker) 2013 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	5.341 €	
Kaufkraft / Einw. (Mühlacker) 2020	5.476 €	5.670 €
Kaufkraft / Einw. (Mühlacker) 2025	5.614 €	5.595 €
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2013 in Mio. €	132,9	
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2020 in Mio. €	136,9	146,4
Änderung gegenüber 2013	3,0%	10,2%
Kaufkraftpotenzial Mühlacker 2025 in Mio. €	140	158
Änderung gegenüber 2013	6%	19%

Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH (2013); eigene Berechnungen



Im Ergebnis liegt das Kaufkraftpotenzial in Mühlacker im Jahr 2020 ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken bei rd. 136,9 Mio. € bis 146,4 Mio. € und damit rd. 3,0% bis 10,2% über dem Wert von 2013. Für das Jahr 2025 wird das Kaufkraftpotenzial - wiederum ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken - mit rd. 140 Mio. € bis 158 Mio. € und damit rd. 6% bis 19% über dem Wert von 2013 veranschlagt.

7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Für die Ermittlung des Verkaufsflächenspielraums wurden zwei Prognosevarianten angestellt, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in der Stadt Mühlacker und in deren Umfeld aufzeigen sollen (Entwicklungs- bzw. Wettbewerbsprognose).

Entwicklungsprognose

Bei der Entwicklungsprognose wird - vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Annahmen - eine Steigerung der Bindungsquote in den Sortimenten veranschlagt, wo sie derzeit unter einem bestimmten "Orientierungs-Zielwert" liegt.

- Dabei wird - analog zur Prognose des Gutachtens aus dem Jahr 2006 und vor dem Hintergrund der regionalen Angebotsstrukturen - in allen Sortimenten mit Ausnahme von Spielwaren und Büchern sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante eine Ziel-Bindungsquote von jeweils 100% angesetzt. Dies entspricht einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung von Mühlacker durch den in Mühlacker ansässigen Einzelhandel. In denjenigen Sortimenten, in denen die Bindungsquote aktuell bereits mehr als 100% beträgt, wird diese fortgeschrieben.
- In den Sortimenten Spielwaren und Bücher wird auf Grund der geringen derzeitigen Bindungsquoten und der vergleichsweise hohen Umsatzanteile des Internethandels sowohl in der unteren Variante als auch in der oberen Variante eine Ziel-Bindungsquote von 80% veranschlagt.

Wettbewerbsprognose

In der **Wettbewerbsprognose** werden zusätzlich ungünstige, aber nicht vorhersehbare Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische/ wirtschaftliche Ereignisse, Änderungen in Nachbarstädten, steigender Anteil des Internethandels



o.ä.) angenommen. Dabei wird gegenüber der Entwicklungsprognose eine um 10% geringere Kaufkraftbindung angesetzt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. bestimmte Bindungsquoten zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraums lauten, wo - vor dem Hintergrund der Erhaltung bzw. der langfristigen Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet - insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft sinnvoll angesiedelt werden soll.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die derzeitigen Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn

- die Identifikation der Bevölkerung von Mühlacker wie auch ihres Umlands mit der Gesamtstadt bzw. dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und
- ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie ein insgesamt guter Funktionsmix (bezogen insbesondere auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) gehalten bzw. ausgebaut werden (können).

7.1.5 Prognose: Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in Mühlacker

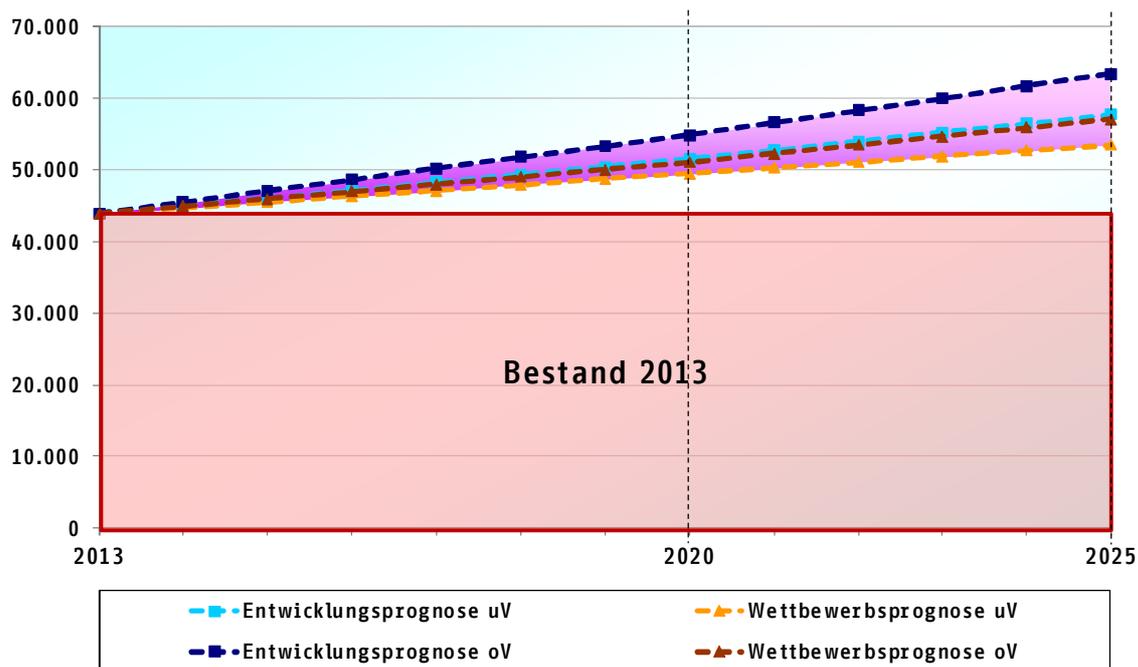
Der nachfolgend dargestellte Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Der Spielraum ist auf **nachfrageseitige** Änderungen - Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung - zurückzuführen.

Hinsichtlich der Berechnungen zum Verkaufsflächenspielraum ist festzustellen, dass infolge des angenommenen Rückgangs der Bindungsquoten in einigen Sortimenten sich in der Wettbewerbsprognose rechnerisch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.



Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Verkaufsflächenspielraum von insgesamt rd. 9.600 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 19.500 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche von etwa 43.900 qm (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) entspräche dies einer Steigerung um rd. 22% bis 45% bis zum Jahr 2025.

Abb. 9: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Die erhebliche Spannweite der Ergebnisse zeigt, welche Bedeutung die weitgehend außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Mühlacker liegenden Entwicklungen haben: Bei verstärktem Wettbewerb mit dem Umfeld und/ oder dem Interneteinzelhandel reduziert sich der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 um rd. 30% (Vergleich Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose, jeweils untere bzw. obere Variante).

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich als **Orientierungswert** zu verstehen: Die ermittelten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten bei der Entwicklungsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Dies bedeutet, dass eine kurzfristige Rea-



lisierung des gesamten Entwicklungsspielraums bis zum Jahr 2025 zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen würde.

Eine gegenüber dem Prognoseergebnis größere Ausweitung der Flächen ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität der Stadt Mühlacker derart erhöhen würde, dass über die hier angenommene künftige Bindungsquote hinaus weitere Kaufkraft in Mühlacker gebunden werden kann. So bedeutet die Realisierung eines konkreten Projekts ab einer bestimmten Größe auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Mühlacker steigen. Die durch ein Planvorhaben zusätzliche geschaffene Verkaufsfläche kann daher nicht in jedem Fall in vollem Umfang vom ermittelten Entwicklungsspielraum subtrahiert werden. Allerdings sind mit jedem Projekt immer auch Veränderungen der Kaufkraftflüsse innerhalb von Mühlacker verbunden, die sich gegen den in Mühlacker ansässigen Bestand auswirken. Auswirkungen in hohem Maße gegen den Bestand innerhalb der Stadt Mühlacker sind insbesondere für Planvorhaben mit

- kurzfristigem Angebotsschwerpunkt (sofern nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohnbereichen benachbarter Kommunen gelegen) sowie
- mittel- oder langfristigem Angebotsschwerpunkt und geringer Ausstrahlung über die Stadt Mühlacker hinaus auf Grund vergleichsweise geringer Verkaufsfläche anzusetzen. Diese Aspekte sind auch bei den in Kap. 8.3.5 dargestellten Planvorhaben mit zu berücksichtigen.

7.1.6 Differenzierung des Verkaufsflächenpotenzials nach Zentrenrelevanz

Hinsichtlich der zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte ist die Frage bedeutsam, wo die Umsetzung dieses potenziellen Flächenzuwachses im Hinblick auf die Ziele (vgl. Kap. 6) und Grundsätze (zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Mühlacker vgl. Kap. 8.2) geschehen sollte. Bei der räumlichen Verteilung des insgesamt ermittelten Verkaufsflächenspielraumes ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Zum Erhalt bzw. zur Stärkung bestehender bzw. planerisch gewollter Versorgungsstrukturen ist die "richtige" Standortwahl entscheidend. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein zusätzlicher Einzelhandel mit zentrenrelevanten

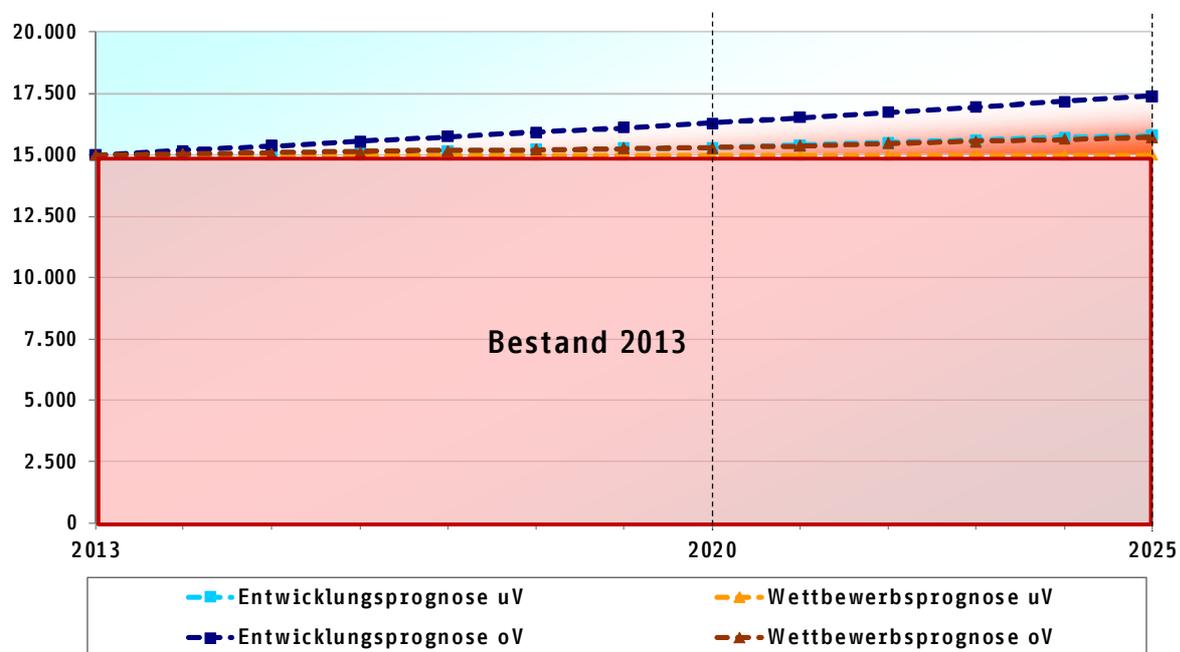


tem Hauptsortiment (vgl. Kap. 8.2.1) zugelassen werden. Demzufolge werden im Folgenden die Entwicklungsspielräume nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgezeigt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** (kurzfristiger Bedarfsbereich ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 0 qm bis 2.400 qm, was einen Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 0% bis 16% bedeutet.

Abb. 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

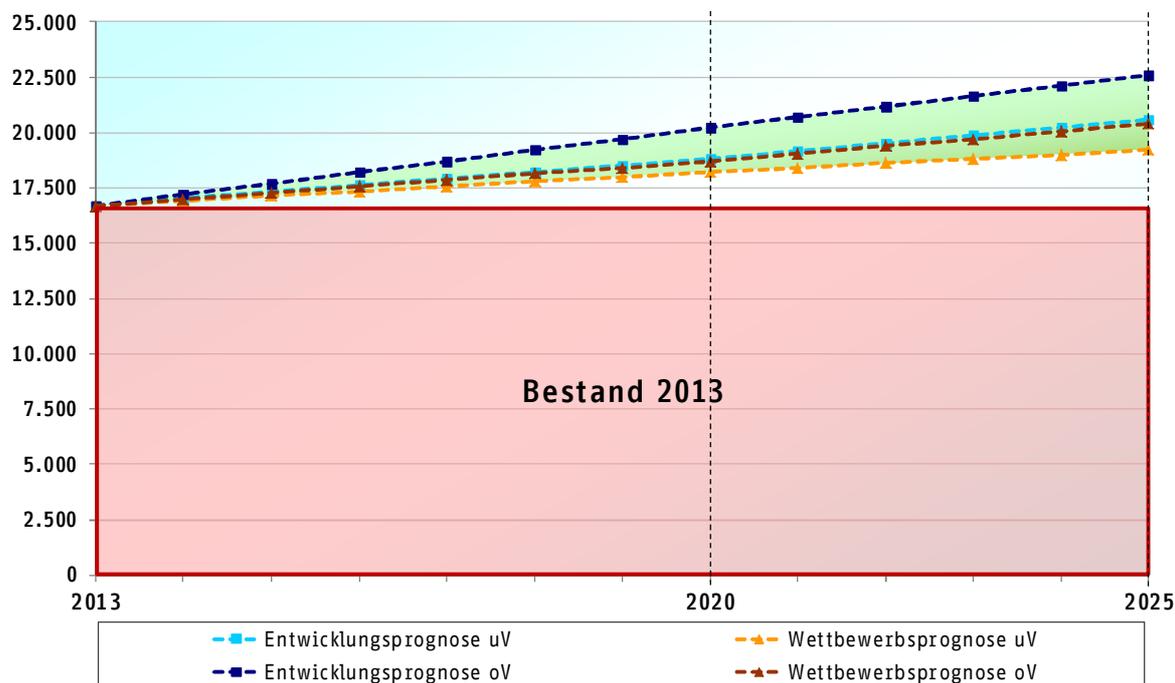
Von dem o.g. Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 entfallen auf das für die Nah-/ Grundversorgung in besonderem Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel maximal 1.700 qm Verkaufsfläche. Der Maximalwert entspricht - in Abhängigkeit der Betriebsform und der realisierten Verkaufsfläche - etwa einem bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben innerhalb der nächsten elf Jahre. Nach der unteren Variante der Entwicklungsprognose bzw. den Ergebnissen der Wettbewerbs-

prognose ist bis zum Jahr 2025 kein hinreichendes Potenzial für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr zu verzeichnen.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente**⁵⁰ ergibt sich ein Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 von rd. 2.500 qm bis 5.900 qm, was einem Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 15% bis 35% entspricht.

Abb. 11: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Nach Sortimenten differenziert sind vergleichsweise hohe Entwicklungsspielräume zumindest in der oberen Variante der Entwicklungsprognose in den Sortimenten Bekleidung und Zubehör (rd. 1.300 qm) und Medien (rd. 1.700 qm) festzustellen.

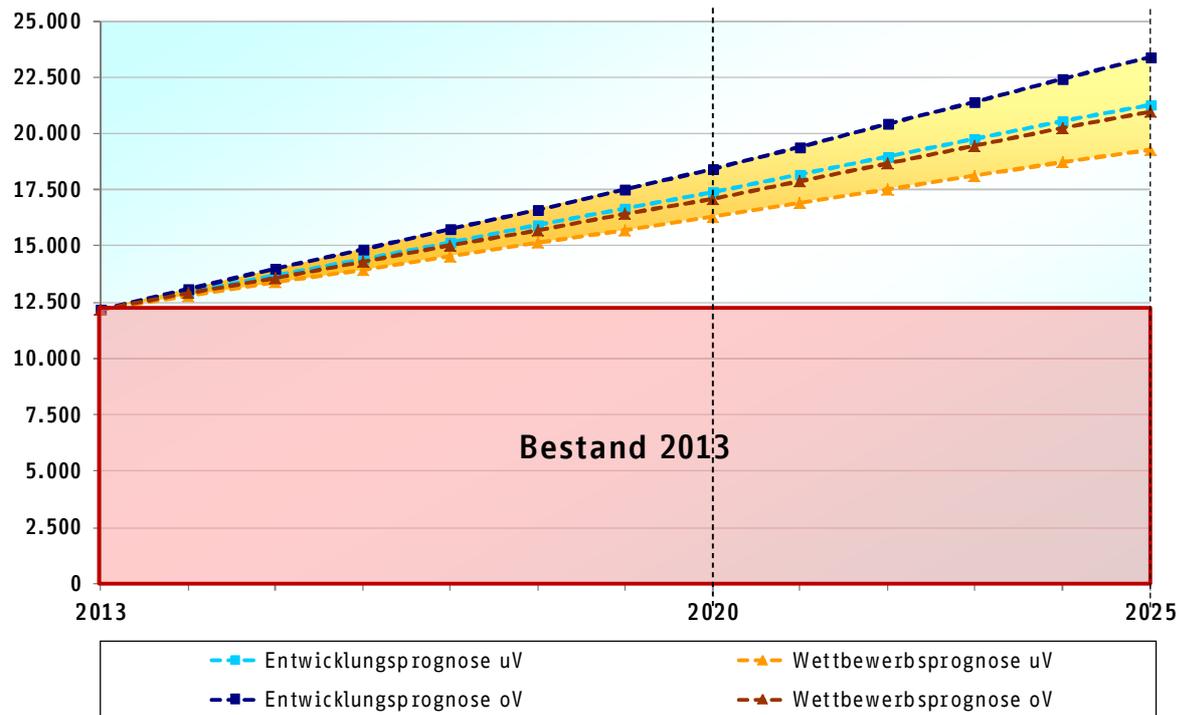
⁵⁰ Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches sowie die Sortimente Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Medien des langfristigen Bedarfsbereichs.



Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** beträgt der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 rd. 7.100 qm bis rd. 11.200 qm. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Bestand von rd. 59% bis 92%.

Abb. 12: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (in qm)



uV = untere Variante; oV = obere Variante

Quelle: eigene Berechnung

Nach Sortimenten differenziert sind vergleichsweise hohe Entwicklungsspielräume

- im Bereich der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente von rd. 2.800 qm bis 4.700 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose)
- bzw. im Sortiment Möbel, Antiquitäten von rd. 3.500 bis 5.000 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose)

zu verzeichnen. Diese Spielräume liegen jedoch deutlich unter den üblichen Verkaufsflächen derzeit realisierter Baumärkte bzw. Möbelhäuser, sodass sie sich letztlich für Erweiterungen bestehender Betriebe bzw. größere Fachmärkte mit spezialisiertem Angebot eignen.



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept dargestellt, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Da nicht jeder Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten bzw. in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollten, ist ein stadtentwicklungspolitischer Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu schaffen.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzepts ist die Überprüfung der bestehenden **Sortimentsliste** der Stadt Mühlacker, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung erarbeitet, zudem wurden allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen.

Die **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** zeigen auf, an welchen Standorttypen zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten angesiedelt oder erweitert werden sollen. Letztlich ergibt sich hieraus ein tabellarischer Standortkatalog, der eine rasche grundsätzliche Bewertung von Einzelhandelsvorhaben ermöglicht.

Aufbauend auf diesen Grundsätzen werden **räumliche Entwicklungsoptionen und Maßnahmenvorschläge für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** und **räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen und Maßnahmenvorschläge für die zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg** aufgezeigt sowie **Maßnahmenvorschläge zur Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten bzw. in gewerblich geprägten Bereichen** wie auch **Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung** dargestellt. Des Weiteren erfolgt eine **grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben**.



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

8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

8.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet, wobei nicht jedes Merkmal zentrenrelevanter bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente erfüllt sein muss:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden und damit in besonderem Maße Grund-/ Nahversorgungsrelevanz aufweisen - kurzfristiger Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente⁵¹);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

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

⁵¹ Nahversorgungsrelevante sind auch immer zentrenrelevant, während dies umgekehrt für zentrenrelevante Sortimente nicht gilt.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird die momentane räumliche Verteilung des Angebots in Mühlacker herangezogen.

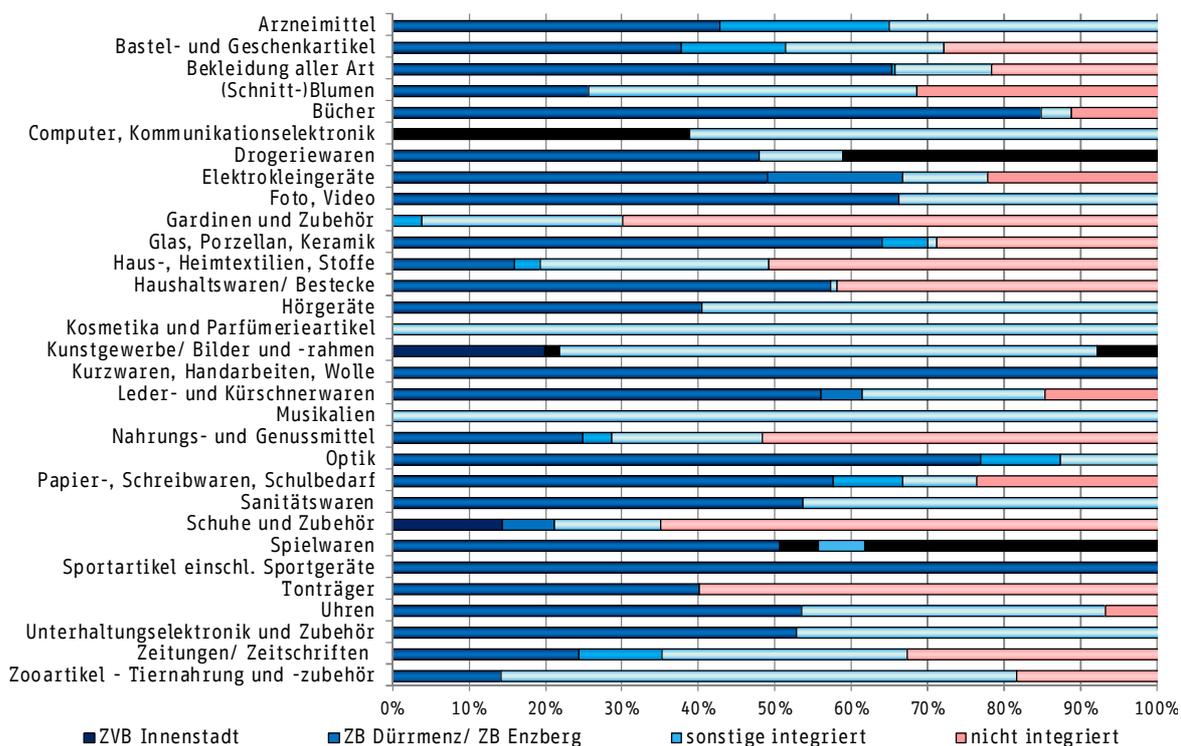
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Mühlacker

Zur Ableitung einer stadtspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Mühlacker vorhandenen Sortimente dargestellt.

Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Nachfolgend ist die Verteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die meisten zentrenrelevanten Sortimente mehrheitlich an integrierten Standorten - zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, zentrale Bereiche Dürrenz und Enzberg sowie sonstige integrierte Standorte - befinden.

Abb. 13: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZVB = zentraler Versorgungsbereich; ZB = zentraler Bereich

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Mehrheitlich an nicht integrierten Standorten befindet sich in Mühlacker das Sortiment **Nahrungs-/ Genussmittel**. Auf Grund dessen sehr hoher Bedeutung für die -



möglichst wohnungsnahe - Grund-/ Nahversorgung wird es jedoch als nahversorgungs- und damit gleichzeitig auch zentrenrelevant eingestuft.

Überwiegend an nicht integrierten Standorten ist weiterhin das Sortiment **Schuhe und Zubehör** angesiedelt. Da es sich hier jedoch um ein typisches Leitsortiment von Innenstädten bzw. von innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen handelt wird dieses den (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Tonträger stellen ein wichtiges Sortiment von Elektrofachmärkten sowie von Drogeriemärkten mit einer weitgefächerten, warenhausähnlichen Sortimentsstruktur dar, die in innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen in hohem Maße als Frequenzbringer und Magnetbetriebe fungieren. Da es sich zudem um ein "tragbares Handtaschen"-Sortiment handelt, werden Tonträger als zentrenrelevant eingestuft.

Des Weiteren runden die Sortimente **Gardinen und Zubehör sowie, Haus-, Heimtextilien, Stoffe** das Angebot von zentralen Versorgungsbereichen ab und tragen somit zu deren Attraktivität bei. Dabei sind sie jedoch i.d.R. auf Frequenzbringer, z.B. größere/ große Betriebe mit innerstädtischem Leitsortiment (z.B. Bekleidung und Zubehör, s.o.), angewiesen. Da es sich zudem hinsichtlich Größe und Gewicht um "Handtaschensortimente" handelt, werden sie hingegen ihrer räumlichen Verteilung in Mühlacker als zentrenrelevant eingestuft.

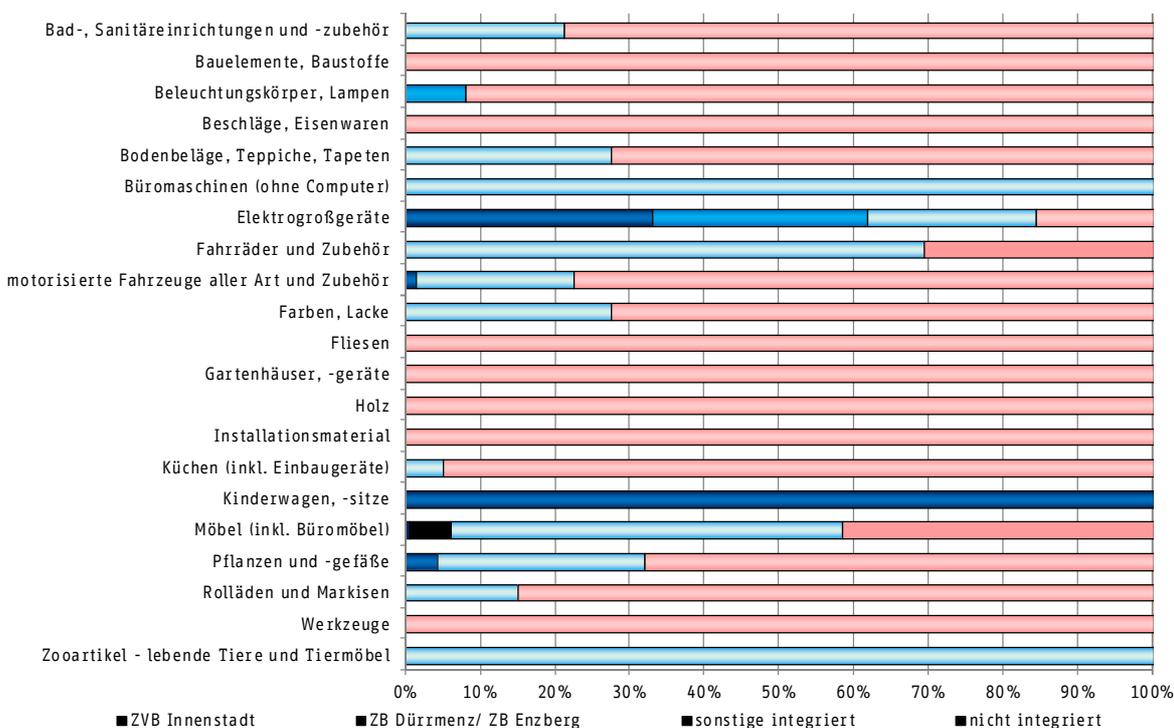
Das Sortiment **Zooartikel** wird in **Tiernahrung und -zubehör** sowie **lebende Tiere und Tiermöbel** unterteilt. Lebende Tiere und Tiermöbel sind - auch auf Grund von Vorschriften zur artengerechten Haltung - vergleichsweise flächenintensiv. Zudem erfordern Tiermöbel zumindest teilweise, bedingt durch ihre Größe und/ oder ihr Gewicht, einen Pkw-Transport. Daher werden dieses Teilsortiment - entgegen seiner räumlichen Verteilung in Mühlacker (s.u.) - als nicht zentrenrelevant eingestuft. Das Sortiment Tiernahrung und -zubehör wird hingegen - entsprechend seiner räumlichen Verteilung als nahversorgungsrelevant und damit auch zentrenrelevant eingestuft, da Tieren bei älteren und/ oder alleinstehenden Menschen häufig eine soziale Funktion als "Ansprechpartner" zukommt.

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Die meisten der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in Mühlacker funktionsadäquat ausschließlich bzw. überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wird hingegen überwiegend an integrierten Standorten angeboten. Da von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechendem Kernsortiment einen großen Anteil ihres Umsatzes mit Zubehörteilen erzielen, welche die Kriterien eines "tragbaren Handtaschen"-Sortiments erfüllen, wird dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Abb. 14: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZVB = zentraler Versorgungsbereich; ZB = zentraler Bereich

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Das Sortiment **Büromaschinen (ohne Computer)** wird in Mühlacker ausschließlich an integrierten Standorten angeboten. Da das Angebot insgesamt betrachtet jedoch sehr gering ist und Büromaschinen auf Grund Größe und Gewicht häufig einen Pkw-Transport erfordern, wird dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant eingestuft.



Dies gilt entsprechend auch für das Sortiment **Möbel (inkl. Büromöbel)**, das überwiegend an integrierten Standorten angesiedelt ist.

Das Sortiment **Kinderwagen, -sitze** wurde im Rahmen der Erhebung ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festgestellt. Da zumindest Kindersitze jedoch auch vom Kfz-Handel, der in dieser Untersuchung - da nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zählend - nicht berücksichtigt wurde, wird es den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Die nachfolgende Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderats der Stadt Mühlacker; allerdings ist eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch.



Tab. 5: Vorschlag für eine "Sortimentsliste Mühlacker"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken, Münzen • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitärwaren • Schmuck, Gold- und Silberwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen (ohne Computer) • Erde, Torf • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Kamine/ (Kachel-)Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen,- sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zäune • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Pharmazeutika • Reformwaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: eigene Darstellung

8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Einhaltung und Erfüllung der in Kap. 6 formulierten Ziele ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen wurden daher die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.



Tab. 6: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrel. Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Innenstadt						vorrangig an etablierten nicht integrierten, Standorten
ZB Dürrmenz/ ZB Enzberg	Nachbarschaftsladen, Gebietsversorgung (§4 BauNVO)	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	Gebietsversorgung analog §4 BauNVO			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten
sonstiger integrierter Standort	Nachbarschaftsladen, Gebietsversorgung (§4 BauNVO)	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten
etablierter nicht integrierter Standort	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente		ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			
nicht etablierter, nicht integrierter Standort	ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente		ausgenommen zentrenrelevante Randsortimente			vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten

Quelle: eigene Darstellung

In der voranstehenden Tab. 6 ist in einer Matrix dargestellt, welche Vorhaben zukünftig an welchen Standort(typ)en angesiedelt werden sollen. Eine Unterscheidung erfolgt nach der Zentrenrelevanz des Kernsortiments und der Größe der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht eine rasche grundsätzliche Bewertung für Planvorhaben im Sinne eines Standortkatalogs. In den nachfolgenden Kapiteln 8.2.1 und 8.2.2 wird der Standortkatalog näher erläutert.



8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg

- großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Nachbarschaftsläden sowie nicht großflächiger nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (analog §4 BauNVO) auch in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg
- Ausnahme: Nachbarschaftsläden sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (analog §4 BauNVO) an sonstigen integrierten Standorten (nicht großflächig)
- Ausnahme: Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg und an sonstigen integrierten Standorten auch großflächig
- Ausnahme: Zentrenrelevante Randsortimente bei nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment bis 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 800 qm

Zentrenrelevante Sortimente, d.h. nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente (vgl. Kap. 8.1.3), sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie in den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm⁵² - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt er-

⁵² Großflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. Betriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm sind außerhalb von Kern- oder Sondergebieten zulässig. OVG Thüringen, Urteil vom 21.08.2001, Az. 1 KO 1240/97, BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002, Az. 4 B 14/02, BVerwG, Urteile 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05. Abweichung hiervon ist eine Ansiedlung außerhalb eines Kern- und Sondergebietes nur bei einer atypischen Fallgestaltung zulässig, die vom Einzelfall in Bezug auf Warenangebot und Standort abhängig ist. Dies bedeutet, dass die Frage der Atypik beantwortet werden muss bevor die Regelvermutung greift. Wenn keine Atypik des Einzelfalls vorliegt, ist eine Prüfung nach § 11 (3) BauNVO die Voraussetzung einer Genehmigungsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes Vgl. dazu auch VG Augsburg, Urteil Az. Au 4 K 10.1188 vom 22.12.2010, Rn (juris) 52 ff.



folgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechnerisch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen (vgl. Tab. 7).

Tab. 7: Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente: Je 50 qm Verkaufsfläche rechnerische versorgte Einwohner (gerundete Werte)

Sortimente	je 50 qm rechnerisch versorgte Einwohner
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- und 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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH, Köln; EHI; IFH (2013); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Angaben aus Expertengesprächen und Fachliteratur; eigene Berechnungen

Des Weiteren sollten Betriebe mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment nur in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg angesiedelt werden, jedoch nur Nachbarschaftsläden, d.h. Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm, sowie kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, die der Gebietsversorgung dienen (analog §4 BauGB,



in ähnlicher Größe wie der Nachbarschaftsladen). Zur Orientierung für eine angemessene Größe können die Werte in Tab. 7 dienen.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁵³. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Nachbarschaftsläden sowie kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, die der Gebietsversorgung dienen (s.o.).

Weiterhin können ausnahmsweise in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg sowie an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁵⁴. Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen, im Bereich der Kernstadt auf die im unmittelbaren Umfeld (500 Meter-Radius) zu verzeichnende Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Bestands an integrierten Standorten⁵⁵. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzel-

⁵³ 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 Versorgungsbereichs Innenstadt bzw. der zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg -, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch 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 nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 qm zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebs 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 zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in den zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann zunächst grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob bzw. in welchem Umfang die Stadt Mühldorf es sich leisten kann/ will gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wie auch für die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg ist zu berücksichtigen, dass nur in begrenztem Umfang Flächen zur Verfügung stehen. Da auch nicht zentrenrelevante Angebote zur Attraktivität dieser Bereiche beitragen können, erscheint hier allerdings ein vollständiger Ausschluss nicht sinnvoll. Lediglich großflächig sollten solche Angebote vorrangig an etablierten nicht integrierten Einzelhandelsstandorten realisiert werden; derartige Standorte stellen insbesondere die in Kap. 5.1.2 beschriebenen Einzelhandelsstandorte Vetterstraße und Kanalstraße dar. Sofern an solchen Standortbereichen keine Flächenpotenziale vorhanden bzw. realisierbar sind, kommen nachgeordnet auch sonstige integrierte Standorte und nicht-integrierte Standorte ohne bzw. mit geringem Einzelhandelsbestand in Betracht. Diese sollten wiederum eine unmittelbare Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und eine direkte Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen aufweisen.

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND MAßNAHMENVORSCHLÄGE

Wie in Kap. 7.1.5 dargestellt, ergibt sich für Mühlacker bis zum Jahr 2025 nach der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 13.800 bis 19.500 qm; selbst nach der Wettbewerbsprognose besteht bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 9.600 bis 13.200 qm. Nachfolgend wird dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt Mühlacker räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind. Die Verkaufsflächenprognose für die Stadt Mühlacker ergab für die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente, vgl. Kap. 7.1.6) bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von rd. 2.500 qm bis 5.900 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante der Entwicklungsprognose). Dieser sollte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert werden.

8.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen

Die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird darüber hinaus durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen von der Ortsgröße



und der Attraktivität des Besatzes abhängig: Mit abnehmender Ortsgröße und Attraktivität des Besatzes verringert sich die Bereitschaft, Distanzen zu überwinden.

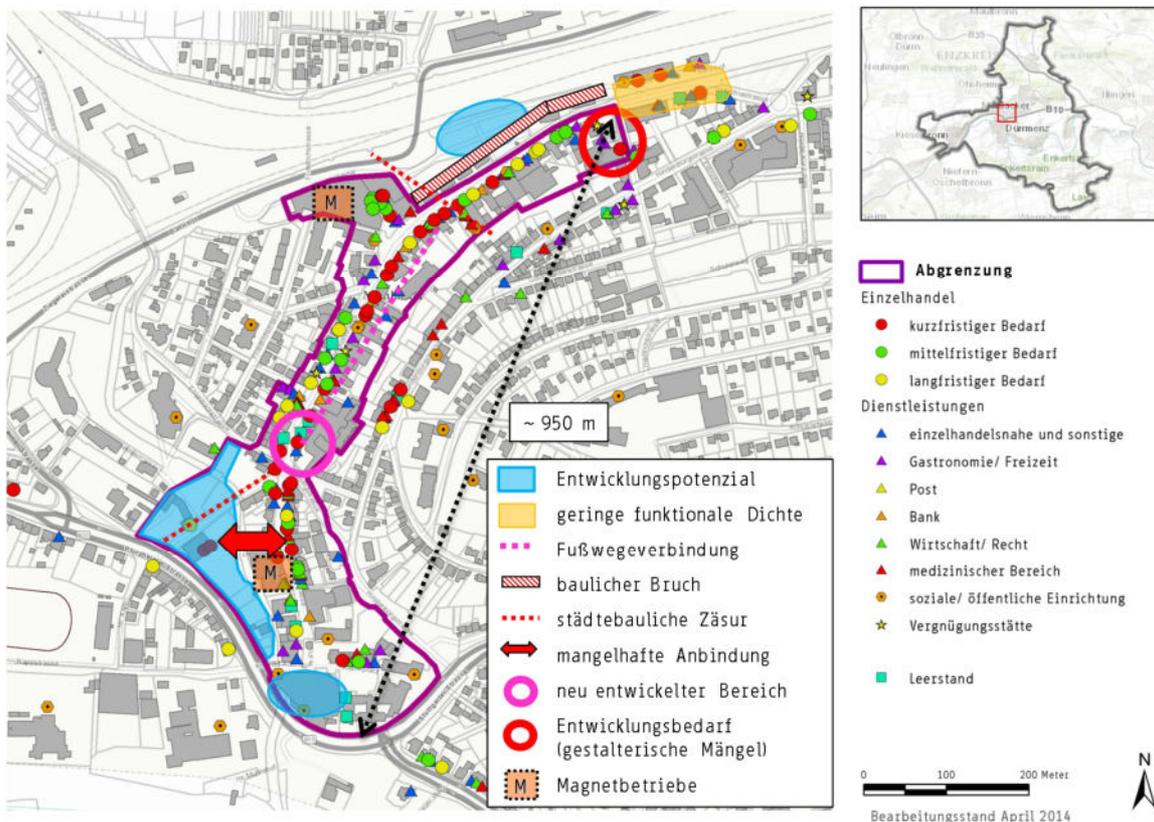
Vor diesem Hintergrund sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Mühlacker eine tendenziell kompakte, auch perspektivisch in allen Teilbereichen funktionsfähige räumliche Ausdehnung und zudem hinreichend räumliche Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen. Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage der in Kap. 4.2.1 dargestellten Abgrenzungsvarianten eine perspektivische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt abgeleitet:

- Dieser entspricht einer Kombination von Variante 1 und Variante 2. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich entlang der Achse Kelterplatz - Bahnhofstraße - Erich-Fuchslocher-Platz - Bahnhofstraße bis zur Poststraße; seine räumliche Ausdehnung beträgt hier rd. 950 Meter.
- Nördlich des Erich-Fuchslocher-Platzes gehört jedoch nur die südöstliche, bebaute Seite der Bahnhofstraße dem zentralen Versorgungsbereich an. Dieser Bereich eignet sich auf Grund der baulichen Strukturen perspektivisch in besonderem Maße für einen kleinteiligen Besatz von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.
- Zusätzlich wird die als Entwicklungspotenzial gekennzeichnete Fläche im Bereich Goethestraße für eine zusätzliche räumliche Entwicklung mit einbezogen. Zum einen befindet sich hier bereits mit dem Biomarkt ein wichtiger Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs hinsichtlich Grund-/ Nahversorgungsangebot sowie Frequenzerzeugung. Zum anderen kann der Bereich nördlich der Goethestraße bei attraktiver funktionaler Nutzung und städtebaulicher Anbindung an die Bahnhofstraße zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen und die derzeitige Linearität entlang der Bahnhofstraße aufbrechen.

Neben dem räumlichen Entwicklungspotenzial Goethestraße besteht bei der in Karte 8 dargestellten Abgrenzung noch das Entwicklungspotenzial Mühlehof. Das ehemals auch durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Gebäude ist seit längerem nicht bzw. untergenutzt und strahlt, zumal die bestehenden Nutzungen allenfalls in geringem Maße Frequenz erzeugen, negativ auf das Standortumfeld aus. Bei einer Entwicklung dieses Standorts mit entsprechend dimensioniertem, attraktivem und frequenzbringendem Einzelhandel würde gemeinsam mit dem nahegelegenen Warenhaus ein An-

gebotsschwerpunkt im südlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs als Äquivalent zum Angebotsschwerpunkt Erich-Fuchslocher-Platz entstehen.

Karte 8: Perspektivische Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Bei einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bis zum Bahnhof beiderseits der Bahnhofstraße wäre im nördlichen Teil, etwa 100 Meter westlich des Bahnhofs, noch eine weitere, derzeit als Parkplatz genutzte Potenzialfläche zu verzeichnen. Eine Integration dieser Fläche in den zentralen Versorgungsbereich und eine dadurch bedingte Entwicklungsoption hätte zur Folge, dass

- der Entwicklungsdruck auf den Mühlehof sich verringert und dort ggf. keine Entwicklung stattfinden wird,
- ein weiterer Angebotsschwerpunkt im nördlichen Teilbereich der Bahnhofstraße entsteht und - auf Grund des begrenzten Entwicklungspotenzials des Einzelhandels von Mühlacker insgesamt - langfristig eine Angebotsverlagerung in den nördlichen Teilbereich der Bahnhofstraße mit entsprechenden negativen funktionalen und in



der Folge auch negativen städtebaulichen Auswirkungen für den südlichen Teilbereich zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich nicht dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet. Dies gilt ebenso für den Bereich der Bahnhofstraße nordöstlich der Poststraße bis zum Bahnhof, der beidseitig eine geringe funktionale Dichte aufweist.

8.3.2 Räumlich-funktionale Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg

Die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg weisen jeweils nur ein geringes Einzelhandelsangebot, ergänzt durch einige Dienstleistungsbetriebe, auf (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 4.3). Zudem ist das nahversorgungsrelevante Angebot nur rudimentär: Ein Lebensmittelbetrieb ist weder im zentralen Bereich Dürrmenz noch im zentralen Bereich Enzberg festzustellen. Die Besatzdichte ist jeweils gering und wird häufig durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen. Dennoch stellen die beiden zentralen Bereiche wichtige Versorgungs- und Kommunikationsbereiche für die jeweilige Stadtteilbevölkerung dar, zumal sie jeweils einen städtebaulich insgesamt attraktiv gestalteten Platzbereich aufweisen.

Größere räumliche Entwicklungsoptionen sind in keinem der beiden zentralen Bereiche festzustellen, jedoch sind Ansiedlungen von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf Grund von Leerständen grundsätzlich möglich. Durch eine entsprechende Wiederbelegung würde auch die erwähnte geringe Besatzdichte innerhalb der zentralen Bereiche wieder ansteigen. Eine räumliche Erweiterung der beiden zentralen Bereiche erscheint auf Grund der geringen Besatzdichte und der Wettbewerbssituation

- mit den vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der Kernstadt (zentraler Bereich Dürrmenz) bzw.
- mit dem am Einzelhandelsstandort Kanalstraße angesiedelten SB-Warenhaus (zentraler Bereich Enzberg)

nicht sinnvoll. Größere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot, insbesondere Lebensmittelbetriebe, sollten - sofern entsprechende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen - im Hinblick auf Synergieeffekte im unmittelbaren Umfeld der zentralen Bereiche angesiedelt werden.



8.3.3 Maßnahmenvorschläge zur Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen

Neben den bereits bestehenden und einzelhandelsgeprägten Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen mit überwiegendem Einzelhandelsbesatz sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die an gewerblichen Standorten bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten auf ihren Bestand festgeschrieben werden, desgleichen die zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollten an gewerblich geprägten, nicht integrierten Standorten entsprechend der Ziele (vgl. Kap. 6) und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) nicht zugelassen werden.

An denjenigen gewerblich geprägten und/ oder nicht integrierten Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist (vgl. Kap. 8.4.2). Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, d.h. für produzierendes Gewerbe und Handwerk sowie für (nicht publikumsorientierte) Dienstleistungsbetriebe, Großhandel etc.

8.3.4 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, den steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals Stadtteile mit einer ver-



gleichsweise geringen Einwohnerzahl und/ oder in Nachbarschaft zu anderen Stadtteilen mit einem großen Nahversorgungsangebot.

In Mühlacker beträgt die Bindungsquote im für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße wesentlichen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 121% (vgl. Kap. 3.2.1). Rein rechnerisch besteht damit ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtgebiets.

Der überwiegende Teil des Angebots befindet sich jedoch an nicht integrierten Standorten (vgl. Kap. 5.1.1) und hier insbesondere an den nicht integrierten Einzelhandelsstandorten Kanalstraße, an dem ein SB-Warenhaus angesiedelt ist, und Vetterstraße, der je einen Supermarkt bzw. Discounter aufweist (vgl. Kap. 5.1.2). Diese beiden Standorte tragen allenfalls in einem sehr geringen Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. zur fußläufigen Nahversorgung, bei.

Das Angebot an integrierten Standorten konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt und ist hier entlang der Bahnhofstraße aufgereiht (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 5.2). Lebensmittelbetriebe befinden sich darüber hinaus in den Stadtteilen Lienzingen (Lebensmittel-SB-Geschäft) und Lomersheim (Lebensmittel-SB-Markt). In den Stadtteilen Dürrmenz, Großglattbach und Mühlhausen befindet sich kein Lebensmittelbetrieb.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Angebotsverteilung und -struktur sowie des geringen Entwicklungsspielraumes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 7.1.6) gilt es insbesondere in den Stadtteilen ohne Kernstadt vorrangig die bestehenden integrierten Nahversorgungsangebote, insbesondere die vorhandenen Lebensmittelbetriebe in Lienzingen und Lomersheim, zu erhalten. Eine signifikante Angebotsstärkung erscheint hingegen problematisch:

- Der Bereich der Kernstadt weist große räumliche Nahversorgungslücken auf. Da jedoch insgesamt sechs in der Mehrzahl großflächige Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen sind, die in der Summe in hohem Maße Kaufkraft von außerhalb binden, sollten zusätzliche Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr nur angesiedelt werden, wenn dies zur nachhaltigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt.



- Der Stadtteil Dürrenz weist zwar mit rd. 3.500 Einwohnern eine hinreichende Einwohnerzahl für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm auf, jedoch erscheint eine Ansiedlung auf Grund der zahlreichen nahegelegenen Lebensmittelbetriebe in der Kernstadt problematisch. Dennoch sollte versucht werden, einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit im Hinblick auf eine wohnungsnah Grundversorgung anzusiedeln. Dabei sollte es sich im Hinblick auf mögliche Synergieeffekte - sofern möglich - um einen Standort im unmittelbaren Umfeld des zentralen Bereichs Dürrenz, in jedem Fall vor dem Hintergrund einer fußläufigen Grund-/ Nahversorgung jedoch um einen integrierten Standorten handeln.
- Der Stadtteil Enzberg verfügt trotz rd. 3.900 Einwohnern über keinen an einem integrierten Standort gelegenen Lebensmittelbetrieb, da in relativ geringer Entfernung zum Wohnsiedlungsbereich am nicht integrierten Standort Kanalstraße ein SB-Warenhaus ansässig ist. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs erscheint daher problematisch. Sofern dennoch ein derartiger Betrieb - unter Berücksichtigung einer maßstabsgerechten Dimensionierung - angesiedelt werden kann, sollte es sich - analog zum Stadtteil Dürrenz - im Hinblick auf mögliche Synergieeffekte - sofern möglich - um einen Standort im unmittelbaren Umfeld des zentralen Bereichs Enzberg, in jedem Fall vor dem Hintergrund einer fußläufigen Grund-/ Nahversorgung jedoch um einen integrierten Standorten handeln.
- Die Stadtteile Mühlhausen und Großglattbach weisen Einwohnerzahlen von rd. 1.000 bzw. 1.250 Einwohnern auf. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm, der somit gerade noch den diesbezüglichen Anforderungen einiger Betreiber von Lebensmitteldiscountern entspräche, würde jedoch rein rechnerisch etwa 2.500 Einwohner vollständig mit Lebensmittel versorgen. Eine standortgerechte Dimensionierung (vgl. Kap. 8.2.1) wäre demzufolge nur bei einem Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gegeben. Zur Stärkung der Nahversorgung bieten sich in diesen beiden einwohnerarmen somit alternative Nahversorgungsmöglichkeiten an.
 - **Kleinflächige Lebensmittelbetriebe**, wovon beispielsweise in den Stadtteilen Lienzingen und Lomersheim je ein entsprechender Betrieb vorzufinden ist, stellen eine Renaissance des Tante-Emma-Ladens dar. Zur Sicherstellung der



Wirtschaftlichkeit bieten sich gegebenenfalls die Integration von Dienstleistungen (z.B. Postagentur, Reinigungsannahme, Toto-/ Lotto-Aannahme) an. Zudem kann es sich bei einem derartigen Betrieb um einen **Bäcker (oder auch Metzger) mit einem erweiterten bzw. umfangreichen Lebensmittelangebot** handeln.

- Weiterhin können - bei Existenz entsprechender landwirtschaftlicher Betriebe - **Direktvermarkter bzw. Hofläden** eine Alternative bzw. wichtige Ergänzung sonstiger Grundversorgungsangebote darstellen
- **Verkaufswagen** stellen mittlerweile eine traditionelle Form der Nahversorgung dar, die eine ergänzende bzw. kompensierende (Versorgungs-)Funktion wahrnimmt. Der überwiegende Anteil der Verkaufswagen bietet nur ein sehr begrenztes Angebot, meist handelt es sich dabei um Backwaren. Eine Ausnahme stellen hingegen Verkaufswagen dar, die ein relativ umfassendes Lebensmittelangebot mit sich führen und als "rollende Supermärkte" bezeichnet werden. Der Nachteil von Verkaufswagen gegenüber stationären Nahversorgungseinrichtungen liegt in ihrem meist spezialisierten Angebot sowie in ihren engen "Versorgungszeiten".
- In den letzten Jahren ist jedoch wieder ein Trend hin zum **Liefer-/ Bringservice** zu verzeichnen, sowohl für ein Geschäft aufsuchende Kunden als auch mittels Bestellung per Telefon oder Internet. Der Liefer-/ Bringservice bietet dabei für viele "kleine" Einzelhändler eine Möglichkeit, sich von den werbe- und preisaggressiven Discountern und Supermärkten abzuheben und sich ein gewisses Stammkundenpotenzial zu sichern.
- Alternativ zum Bringservice können auch von privater oder kommunaler Seite organisierte **Fahrgemeinschaften** zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Im Gegensatz zum Bringservice besteht dabei die Möglichkeit des individuellen erlebnisorientierten Einkaufs. Zudem bleibt der Einkaufsort als wichtiger Treff- und Kommunikationspunkt - gerade für ältere Menschen - erhalten.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die konsequente, stringente Verfolgung bzw. Umsetzung der Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2).



8.3.5 Grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben

In Mühlacker gibt es derzeit vier Planvorhaben, welche eine Neuansiedlung bzw. eine Erweiterung - teilweise mit Verlagerung - von Lebensmittelbetrieben bedeuten:

- Das im Stadtteil Enzberg gelegene SB-Warenhaus soll um rd. 340 qm von derzeit rd. 5.660 qm auf rd. 6.000 qm erweitert werden. Sofern ein Anteil im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von 75% angesetzt wird, entspricht dies einer zusätzlichen sortimentsbezogenen Verkaufsfläche von rd. 255 qm.
- In der Kernstadt ist auf der nördlichen Seite der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße - und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt - die Ansiedlung eines Supermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm beabsichtigt. Bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 85% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bedeutet dies eine absolute Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm in diesem Sortiment.
- Der am Standort Vetterstraße angesiedelte Lebensmitteldiscounter möchte sich an einen etwas westlich gelegenen Standort an der Ziegeleistraße verlagern und sich gleichzeitig um rd. 300 qm von derzeit rd. 800 qm auf rd. 1.100 qm erweitern. Bei einem Anteil von rd. 85% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bedeutet dies eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 255 qm in diesem Sortiment.
- Der ebenfalls am Standort Vetterstraße befindliche Supermarkt beabsichtigt auch eine Verlagerung an einen etwas westlich gelegenen Standort an der Ziegeleistraße und strebt dabei eine Erweiterung um rd. 1.000 qm von derzeit rd. 1.500 qm auf rd. 2.500 qm an. Bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 85% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bedeutet dies eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 850 qm in diesem Sortiment.

In der Summe würde die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel um rd. 3.060 qm ansteigen. Da jedoch

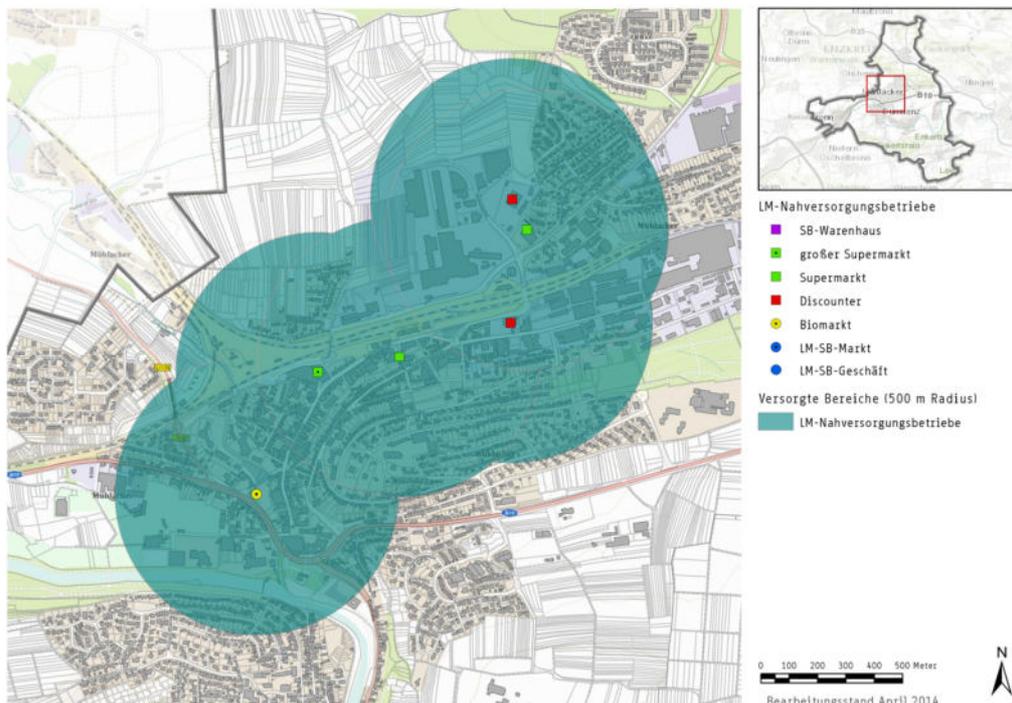
- der maximale Verkaufsflächenspielraum in diesem Sortiment bis zum Jahr 2025 nur rd. 1.700 qm beträgt und
- zudem die Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von 121% per Saldo einen deutlichen Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadt Mühlacker anzeigt,



sind bei Realisierung aller vier Planvorhaben Auswirkungen gegen den aktuellen bzw. perspektivischen Bestand mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

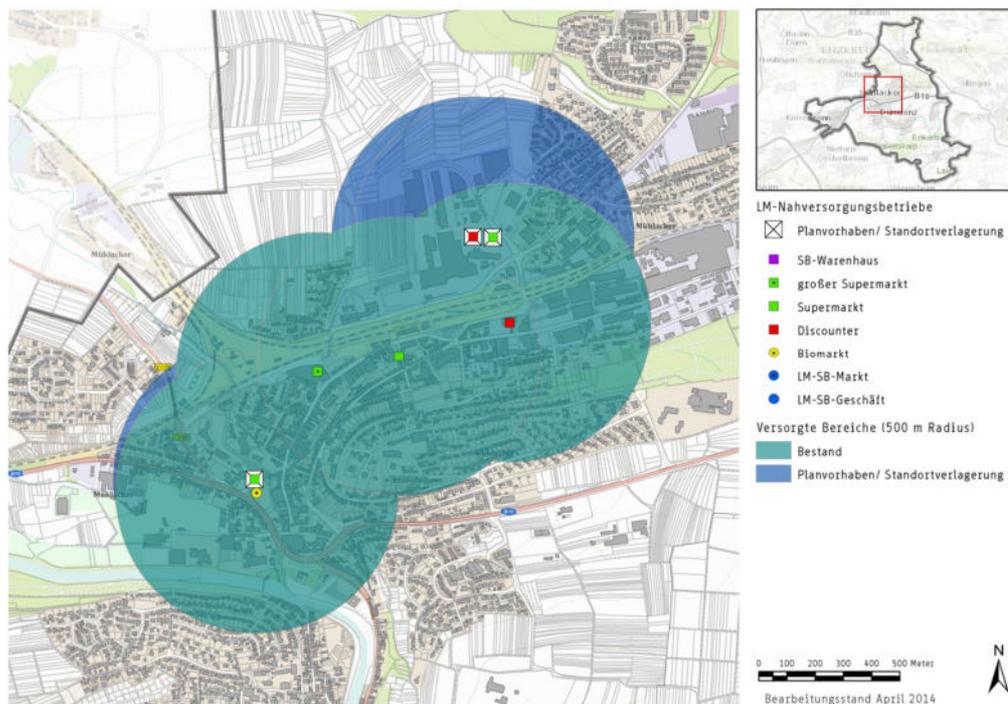
Zudem würde sich durch die Planvorhaben die räumliche Nahversorgungssituation in der Kernstadt nicht signifikant verändern (vgl. Karte 9 und Karte 10); dies gilt ebenso für den Stadtteil Enzberg, da es sich hier lediglich um eine .Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt.

Karte 9: Aktuelle räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Karte 10: Räumliche Nahversorgungssituation im Bereich der Kernstadt bei Realisierung der Planvorhaben (ohne Auswirkungen gegen den Bestand)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung November 2013, Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community, OpenStreetMap and contributors

Vor diesem Hintergrund wird gutachterlich Folgendes empfohlen:

- Das Vorhaben **Neuansiedlung Goethestraße** entspricht auf Grund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Auf Grund der relativ geringen Entfernung zum am Erich-Fuchslocher-Platz angesiedelten Supermarkt können Auswirkungen gegen diesen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sollte bei einer Realisierung des Vorhabens - sofern es sich um den gleichen Betreiber handelt - vertraglich der mittel- bis langfristige Fortbestand des existierenden Supermarkts als Lebensmittelbetrieb vereinbart werden.

Eine weitere Option wäre eine Verlagerung eines der beiden am Standort Vetterstraße ansässigen Lebensmittelbetriebs oder des östlich des Bahnhofs angesiedelten Discounters an den Planstandort Goethestraße. Hierdurch würde nur in geringem Umfang zusätzliche Verkaufsfläche - durch eine evtl. Erweiterung - entstehen.

- Das Vorhaben **Erweiterung und Verlagerung Discounter/ Ziegeleistraße** beinhaltet einen vergleichsweise geringen Verkaufsflächenzuwachs im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Da nordwestlich des Planstandorts Wohnbebauung errichtet



werden soll würde der verlagerte (und erweiterte) Betrieb perspektivisch zur wohnungsnahen Grund-/ Nahversorgung beitragen und somit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entsprechen.

- Das Vorhaben **Erweiterung und Verlagerung Supermarkt / Ziegeleistraße** weist hingegen eine erhebliche zusätzliche Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf. Eine standortgerechte Dimensionierung wäre auch bei Realisierung der nordwestlich des Planstandorts beabsichtigten Wohnbebauung nicht gegeben. Die beabsichtigte Verlagerung sollte allenfalls bei nur geringfügiger Erweiterung und gleichzeitiger Beschränkung des Baurechts am derzeitigen Standort entsprechend den Grundsätzen in Kap. 8.2 ermöglicht werden. Eine Verlagerung des derzeit am Standort Vetterstraße gelegenen Supermarkts an den Planstandort Goethestraße würde in jedem Fall den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entsprechen.
- Das Vorhaben **Erweiterung SB-Warenhaus/ Kanalstraße** im Stadtteil Enzberg steht auf Grund des nicht integrierten Planstandorts nicht mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einklang. Jedoch handelt es sich um eine relativ und absolut betrachtet relativ geringe Erweiterung, sodass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Auswirkungen gegen den Bestand oder gegen beabsichtigte bzw. planerisch wünschenswerte Entwicklungen - z.B. am Potenzialstandort Goethestraße - zu erwarten sind. Dennoch sollte das Vorhaben nur ermöglicht werden, wenn im Gegenzug das gesamte Einzelhandelsangebot am Standort Kanalstraße baurechtlich gefasst wird, d.h. wenn der Bestand durch eine maximale Gesamtverkaufsfläche sowie durch sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen gesichert wird.

Hinsichtlich des Standorts **Mühlehof**, der ein deutliches Flächenpotenzial innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt darstellt (vgl. Kap. 8.3.1), ist Folgendes festzustellen:

- Ansiedlungen von - auch großflächigen - Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment stehen auf Grund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.
- Auf Grund der verkehrlichen Situation (Anbindung, Anzahl ebenerdiger Stellplätze) ist der Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nicht geeignet.



net, zumal sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als auch außerhalb dieser, aber innerhalb der Kernstadt, mehrere Lebensmittelbetriebe mit entsprechenden Standortvoraussetzungen existieren und zudem ein weiterer derartiger Betrieb auf der nördlichen Seite der Goethestraße zwischen Bahnhofstraße und Pforzheimer Straße realisiert werden kann.

- Prädestiniert ist der Standort hingegen für Einzelhandelsbetriebe mit Angebotschwerpunkt in innerstädtischen Leitsortimenten wie z.B. Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Medien oder Elektro/ Leuchten.

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

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

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und dessen räumlicher Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3.1),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1.3),
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.1.5 f).

8.4.1 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

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

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



8.4.2 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt unterbreitet, dieser entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁵⁶.

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

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

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

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mülacker 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 Standorts 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, Kraftfahr-*

⁵⁶ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



zeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) 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 Randsortimente⁵⁷ bis 10% der Fläche zulässig. Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.*
- 4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)⁵⁸. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

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

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in

⁵⁷ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

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



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

In Mühlacker erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebiets hinausgehen und/oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen.

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

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

8.4.3 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

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



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



GLOSSAR

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

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

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

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

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

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



überwiegend Innenstadtlagen 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 zentrale Versorgungsbereiche, zentrale Bereiche 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 und Vielfalt nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich oder zumindest als zentralen Bereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der zentralen Bereiche Dürrmenz und Enzberg.

Ein **Kaufhaus** ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens aus einer Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfsrichtungen.

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.

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. Das IBH (ehem. BBE) 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.



Lebensmittel-SB-Geschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm ein Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Das Lebensmittelsortiment ist auf Grund der geringen Verkaufsfläche in Breite und Tiefe i.d.R. eingeschränkt, Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen werden nicht bzw. in geringen Umfang angeboten.

Lebensmittel-SB-Märkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 200 bis 400 qm ein umfangreiches, wenngleich in der Tiefe eingeschränktes Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Darüber hinaus werden Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen ergänzend angeboten.

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

SB-Warenhäuser sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne Kundenberatung anbieten. Der Standort ist i.d.R. autokundenorientiert, wobei sowohl isolierte Standorte als auch Standorte in Einkaufszentren vorzufinden sind. Die Verkaufsfläche liegt nach der Abgrenzung des EHI bei 5.000 qm und mehr.

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und höchstens 2.500 qm ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. **Große Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe mit in etwa gleicher Sortimentsstruktur (i.d.R. etwas höherer Anteil anderer Branchen) mit einer Verkaufsfläche von 2.500 und 5.000 qm.

Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit relativ hoher Serviceintensität und an Standorten in Innenstädten oder in Einkaufszentren anbieten. Der Schwerpunkt liegt i.d.R. im Bereich Bekleidung. Neben Einzelhandelsangeboten werden auch Dienstleistungs- sowie gastronomische Angebote vorgehalten. Insgesamt ist eine verstärk-



te Entwicklung von Shop-in-Shop-Systemen, d.h. Vermietung von Flächen an andere Betriebe (Konzessionäre), festzustellen, wobei dies für den Kunden häufig nicht vor-dergründig ersichtlich ist bzw. teilweise erst beim Bezahlen an einer eigenen Kasse erkennbar wird.

Zentraler Versorgungsbereich

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind. In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

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

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁵⁹.

⁵⁹ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Mühlacker: Anzahl und Verkaufsfläche

Verkaufsfläche in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm ¹⁾	Anteil
< 50 qm	51	32,7%	1.450	3,3%
50 bis < 100 qm	41	26,3%	2.850	6,4%
100 bis < 200 qm	21	13,5%	3.075	6,9%
200 bis < 400 qm	16	10,3%	4.800	10,8%
400 bis < 800 qm	15	9,6%	9.225	20,6%
800 bis < 2.000 qm	8	5,1%	8.425	18,8%
>= 2.000 qm	4	2,6%	14.825	33,2%
Gesamt	156	100,0%	44.650	100,0%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen

Verkaufsfläche in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm ¹⁾	Anteil
< 50 qm	16	34,8%	401	2,8%
50 bis < 100 qm	7	15,2%	440	3,0%
100 bis < 200 qm	9	19,6%	1289	8,9%
200 bis < 400 qm	4	8,7%	1346	9,3%
400 bis < 800 qm	6	13,0%	3373	23,4%
>= 800 qm	4	8,7%	7.600	52,6%
Gesamt	46	100,0%	14.450	100,0%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; eigene Berechnungen



Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Verkaufsfläche und Umsatz des zentralen Versorgungsbereichs, Kaufkraft in Mühlacker sowie unechte Bindungsquote

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	unechte Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	2.875	16,1	57,4	28%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	875	10,6	19,9	53%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,0	2,4	43%
Blumen/ Zoo	300	0,7	2,8	27%
kurzfristiger Bedarf	4.375	28,4	82,4	34%
Bekleidung und Zubehör	5.050	12,6	14,5	87%
Schuhe, Lederwaren	475	1,2	3,7	32%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	1.850	5,1	8,7	58%
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus- und Heimtextilien	1.350	1,5	3,8	39%
mittelfristiger Bedarf	8.725	20,3	30,6	66%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	575	2,8	4,3	66%
Medien; Elektro/ Leuchten	500	1,6	13,5	12%
sonstiger langfristiger Bedarf	275	1,5	25,9	6%
langfristiger Bedarf	1.350	6,0	43,7	14%
Summe	14.450	54,7	156,8	35%

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2012); Sta-
tistisches Landesamt Baden Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in Mühlacker 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		50,9	54,4	52	59
Drogerie/ Parfümerie		7,1	7,6	7	8
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		2,4	2,6	2	3
Blumen/ Zoo		2,8	3,0	3	3
kurzfristiger Bedarf		63,2	67,6	65	73
Bekleidung und Zubehör		15,1	16,1	15	17
Schuhe, Lederwaren		3,7	4,0	4	4
Sport/ Freizeit		2,8	3,0	3	3
Spielwaren		3,3	3,5	3	4
Bücher		2,9	3,1	3	3
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		1,8	1,9	2	2
Haus-/ Heimtextilien		2,1	2,2	2	2
mittelfristiger Bedarf		31,7	33,9	33	37
Uhren/ Schmuck		1,8	2,0	2	2
Foto/ Optik und Zubehör		2,6	2,8	3	3
Medien		9,5	10,2	10	11
Elektro/ Leuchten		4,3	4,6	4	5
Teppiche/ Bodenbeläge		1,0	1,0	1	1
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		10,5	11,2	11	12
Möbel, Antiquitäten		8,9	9,5	9	10
Sonstiges		6,7	7,2	7	8
langfristiger Bedarf		45,3	48,4	46	52
Summe		140,2	150,0	144	162

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

Quelle: Stadt Mühlacker; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH (2013); eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Entwicklungsprognose

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		200	900	500	1.700
Drogerie/ Parfümerie		100	200	100	300
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	100	100	200
Blumen/ Zoo		0	100	100	200
kurzfristiger Bedarf		300	1.300	800	2.400
Bekleidung und Zubehör		300	800	500	1.300
Schuhe, Lederwaren		0	200	100	300
Sport/ Freizeit		100	200	100	300
Spielwaren		200	300	400	500
Bücher		200	200	300	400
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		0	200	100	300
Haus-/ Heimtextilien		400	500	800	900
mittelfristiger Bedarf		1.200	2.400	2.300	4.000
Uhren/ Schmuck		0	0	0	100
Foto/ Optik und Zubehör		0	100	100	100
Medien		900	1.000	1.500	1.700
Elektro/ Leuchten		400	500	700	900
Teppiche/ Bodenbeläge		200	200	400	400
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		2.100	2.600	3.700	4.700
Möbel, Antiquitäten		2.500	2.800	4.200	5.000
Sonstiges		0	100	100	200
langfristiger Bedarf		6.100	7.300	10.700	13.100
Summe		7.600	11.000	13.800	19.500

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Entwicklungsspielraum nach Sortimenten in Mühlacker bis zum Jahr 2025 bei Wettbewerbsprognose

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	200	---	400
Drogerie/ Parfümerie		0	100	---	100
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	0	100
Blumen/ Zoo		---	0	---	100
kurzfristiger Bedarf		0	300	0	700
Bekleidung und Zubehör		---	300	---	400
Schuhe, Lederwaren		---	0	---	100
Sport/ Freizeit		0	100	0	100
Spielwaren		200	200	300	400
Bücher		200	200	300	300
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	0	---	100
Haus-/ Heimtextilien		300	400	600	800
mittelfristiger Bedarf		700	1.200	1.200	2.200
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	0
Medien		800	800	1.300	1.500
Elektro/ Leuchten		300	400	500	700
Teppiche/ Bodenbeläge		200	200	300	300
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		1.600	2.000	2.800	3.600
Möbel, Antiquitäten		2.000	2.300	3.500	4.100
Sonstiges		0	0	---	100
langfristiger Bedarf		4.900	5.700	8.400	10.300
Summe		5.600	7.200	9.600	13.200

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen