

EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Östringen



Einzelhandelskonzept für die Stadt Östringen als Teil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030

Im Auftrag der Stadt Östringen

Jana Fieseler
Stefan Kruse



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Oktober 2015

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	6
2	Methodik der Untersuchung	9
2.1	Angebotsanalyse	9
2.2	Nachfrageanalyse	16
2.3	Städtebauliche Analyse.....	17
2.4	Prozessbegleitung.....	18
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	20
3.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	20
3.2	Einzugsgebiet des Östringer Einzelhandels	23
3.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich	26
4	Angebotssituation in Östringen	28
4.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern	28
4.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in Östringen.....	31
4.3	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes	36
4.4	Wohnungsnaher Grundversorgung	45
4.5	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	49
5	Entwicklungsspielräume des Östringer Einzelhandels	50
6	Einzelhandelskonzept für die Stadt Östringen	58
6.1	Räumliches Entwicklungsleitbild	58
6.2	Ziele der Einzelhandelsentwicklung	60
6.3	Standortstrukturmodell	63
6.4	Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich	67
6.5	Sonderstandort Thomas-Howie-Straße	73
6.6	Solitäre Nahversorgungsstandorte.....	75
6.7	Östringer Sortimentsliste	78
6.7.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste	78
6.7.2	Herleitung der Östringer Sortimentsliste	81
6.8	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung	86
Anhang	93
Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....		95

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Trend zu größer werdenden Betriebsformen und der damit einhergehenden Ausdifferenzierung des Warenangebotes, auch im Bereich der Nicht-Lebensmittel, sowie die in vielen Regionen drastisch angestiegene Anzahl dieser Einzelhandelsbetriebe führte bei einem nahezu gleichbleibenden teilweise sogar rückläufigen Nachfragepotenzial und rückläufiger Bevölkerungszahlen zu einem verschärften Wettbewerb. Dadurch wächst der Druck auf Konzerne und Betriebe zunehmend, was sich auch in den ständig wandelnden Betriebskonzepten und -strategien ausdrückt. Einhergehend mit dieser Neuorientierung sind auch veränderte Standortanforderungen für raumbezogene Planungen von Bedeutung. Bevorzugt werden vor allem dezentrale Standorte wie Gewerbegebiete oder Hauptverkehrsstraßen nachgefragt, integrierte Standorte dagegen werden zunehmend in Frage gestellt. Die Folge ist eine Schwächung von ehemals funktionierenden Nahversorgungsnetzen und von gewachsenen Zentren. Die Beobachtungen treffen in jedem Fall auf Groß- und Mittelstädte zu, wirken sich aber auch auf kleine Städte wie die Stadt Östringen aus. Hinzu kommt die zunehmende Konkurrenz von Nachbarstädten, die die Wettbewerbssituation noch einmal verschärfen. Darüber hinaus wird der Einzelhandel in Östringen durch die unmittelbare Nähe zu den Mittelzentren (u. a. Bruchsal, Wiesloch, Walldorf und Sinsheim) und den Oberzentren (Karlsruhe, Heidelberg und Heilbronn) mitgeprägt.

Die Stadt Östringen hat beschlossen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 zu erarbeiten, um wichtige Entwicklungsziele und Handlungserfordernisse aufzustellen. Wesentliche inhaltliche Bausteine sind die Themenfelder:

Mobilität / Verkehr, Energie / Ökologie, Demographie / Bürgerbefragung, Städtebau und Einzelhandel. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses werden die Bausteine der Stadtentwicklungsplanung durch mehrere Büros unterschiedlicher Fachrichtungen gemeinsam entwickelt.

Dazu zählen:

- Städtebau: Zoll Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- Demographie / Bürgerbefragung: Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart
- Mobilität / Verkehr: Köhler & Leutwein, Karlsruhe
- Energie / Ökologie: ebök Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen
- Einzelhandel: Junker + Kruse, Dortmund

Grundsätzlich sollen mit diesem integrierten Ansatz auf der Basis fundierter Analysen und Bewertungen der Ausgangssituation in Östringen Entwicklungserfordernisse und Ideen entwickelt werden, die ihrerseits, so sie denn dann anschließend als entsprechende Ziele und Leitideen beschlossen werden, eine Grundlage für zukünftige stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen in der Stadt Östringen darstellen sollen.

Bezogen auf den Einzelhandel bedeutet dies, dass mit Hilfe des Bausteins Einzelhandelskonzept sowohl eine Entscheidungsgrundlage für ggf. aktuell anstehende Vorhaben wie auch für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Östringen geschaffen werden. Ebenso soll das Einzelhandelskonzept als wichtige Abwägungsgrundlage für aktuelle und zukünftige bauleitplanerische Maßnahmen in der Stadt dienen.

Für die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Östringen stehen somit folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Östringen dar? Welche darüber hinausgehenden (regionalen) angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Stadt Östringen relevant?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Östringen (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Einkaufsbereiche in der Stadt Östringen (Hauptgeschäftszentrum, ggf. Nahversorgung(szentren), Sonderstandort(e)) dar?
- Wie kann die wohnungsnaher Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden? Wie sind die Nahversorgungsbereiche abzugrenzen und welche Maßnahmen sind zur Sicherung der Nahversorgung (auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) erforderlich?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Östringen insgesamt formulieren?
- Welche (unter speziell einzelhandelsspezifischen) städtebaulichen Verbesserungsmaßnahmen lassen sich insbesondere für die Östringer Innenstadt formulieren?
- Welche potenziellen Standorte in der Stadt Östringen eignen sich für – auch großflächige – Einzelhandelsnutzungen (sowohl unter absatzwirtschaftlichen als auch städtebaulichen Aspekten)?
- Welche grundsätzlichen Strategien müssen ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Östringen zu stärken bzw. die Defizite abzubauen?
- Welche grundsätzlichen Strategien (z. B. auch bauleitplanerisch in den „Außenbereichen“) müssen ergriffen werden, damit den / die zentralen Versorgungsbereich(e) in der Stadt Östringen – und hier insbesondere die Innenstadt – auch zukünftig diese Rolle und Funktion wahrnehmen kann?
- Welche grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Strategien sind zur zukünftigen gemeinde- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde erforderlich (u. a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich, Östringer Sortimentsliste)?

Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept

Im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist nicht entscheidend „ob“, sondern vielmehr „wie“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten) eine Kommune im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie perspektivische) städtebauliche Missstände vermeiden kann.

Insbesondere für das „wie“ werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO) sowie
- von zahlreichen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und insbesondere der Obergerichte

klare Anforderungen formuliert.

Im Rahmen des Beurteilungs- und Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben sind klare Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept zu stellen. Es ist hervorzuheben, dass auf der Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse folgende Bausteine unabdingbare Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes darstellen¹ und daher auch wesentliche Bestandteile des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Östringen sind:

- die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereiches nach der
 - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung
 - konkreten Versorgungsfunktion.
- die Darstellung der möglichen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches.
- die Entwicklung eines räumlichen Standortstrukturmodells mit Darstellung der einzelnen Standorte und entsprechenden Funktionszuweisungen.
- die Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen ohne umfassende Versorgungsfunktion.
- die Ermittlung spezifischer Sortimentsverteilungen und der Vorschlag für die ortstypische Sortimentsliste.

Darüber hinaus geht es aber auch um die künftige Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Östringen – als Baustein des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 – werden daher drei Grundsätze zur Umsetzung des Konzeptes und damit zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert, die den aktuellen gesetzlichen Rahmen (insbesondere BauGB und BauNVO) sowie die darauf aufbauende Rechtsprechung berücksichtigen.

¹ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der standortgerechte Einzelhandel“, Münster, 2007, S. 239 ff

2 Methodik der Untersuchung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Östringen stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Östringer Stadtgebiet sowie Dienstleistungserhebungen in zentralen Bereichen. Ergänzend wurde eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken von ausgewählten Einzelhändlern in Östringen vorgenommen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich zu den in der Stadt Östringen gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte und für die Untersuchung relevante Bereiche ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellt und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich ist. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation im Östringer Stadtgebiet ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Mai 2014 eine flächendeckende **Vollerhebung des Östringer Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut jüngstem Urteil (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten **17 Warengruppen** zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik von Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Freiverkäufliche Apothekenwaren</u> (pharmazeutische Artikel)
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> , dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u. a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u>
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u>
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	<u>Bettwaren / Matratzen</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	<u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>
	Wohneinrichtungsartikel	<u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohneinrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u>
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u. a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitten, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge, sonstige baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z. B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Östringer Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 6.7).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler Versorgungsbereich

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)

Beispiel: Hauptstraße (Kreuz + quer)



Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Östringer Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Östringen städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Beispiel: Wiesenstraße (Bäckerei Würker)



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Hauptstraße (Kaufland)



Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine **Zuordnung** der Betriebe unter Einbezug der Östringer Stadtteile vorgenommen und entsprechend in vier Erhebungseinheiten unterteilt: Östringen, Odenheim, Tiefenbach und Eichelberg.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Östringer Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in der Stadt Östringen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur des Östringer Stadtgebietes (u. a. Topographie) wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Hauptzentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder Bereiche einnehmen. Folgende Sorti-

mente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel
	Brot und Backwaren
	Fleisch- und Wurstwaren
	Getränke
	Drogerie- und Körperpflegeartikel
	Apothekerwaren
Zusatzausstattung	Post, Bank
	Ärzte, Friseur, Lotto
	Spirituosen, Tabakwaren
	Zeitungen, Zeitschriften
	Bücher, Schreibwaren
	Blumen
	Café, Gaststätte
Reinigung, Reisebüro	

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Analyse der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Östringer Bevölkerung und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Östringer Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Östringer Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (im Juni 2014) bei Östringer Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich 16 Betriebe bei der Erhebung in Östringen und somit rund 17 % der Gesamtzahl aller Betriebe. Von den 16 Betrieben befinden sich zwölf im Stadtteil Östringen. Die restlichen Betriebe verteilten sich auf die anderen beiden Stadtteile Odenheim (3 Betriebe) und Tiefenbach (1 Betrieb).

Die Kundenherkunft wurde, jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben, für das Östringer Stadtgebiet differenziert nach Stadtteilen aufgenommen. Die übrigen Kunden (aus den Nachbarkommunen und darüber hinaus) wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

2.3 Städtebauliche Analyse

Für die Prosperität eines Zentrums sind neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des Östringer Stadtraumes bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht.

Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation

- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Östringen (vgl. Kapitel 4.3). Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Prozessbegleitung

Das Einzelhandelskonzept ist eingebettet in den Prozess des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 und damit Bestandteil eines intensiven Kommunikationsprozesses.

Projektbegleitender Arbeitskreis („Jour fixe“ / Kommunale Klausurtagung)

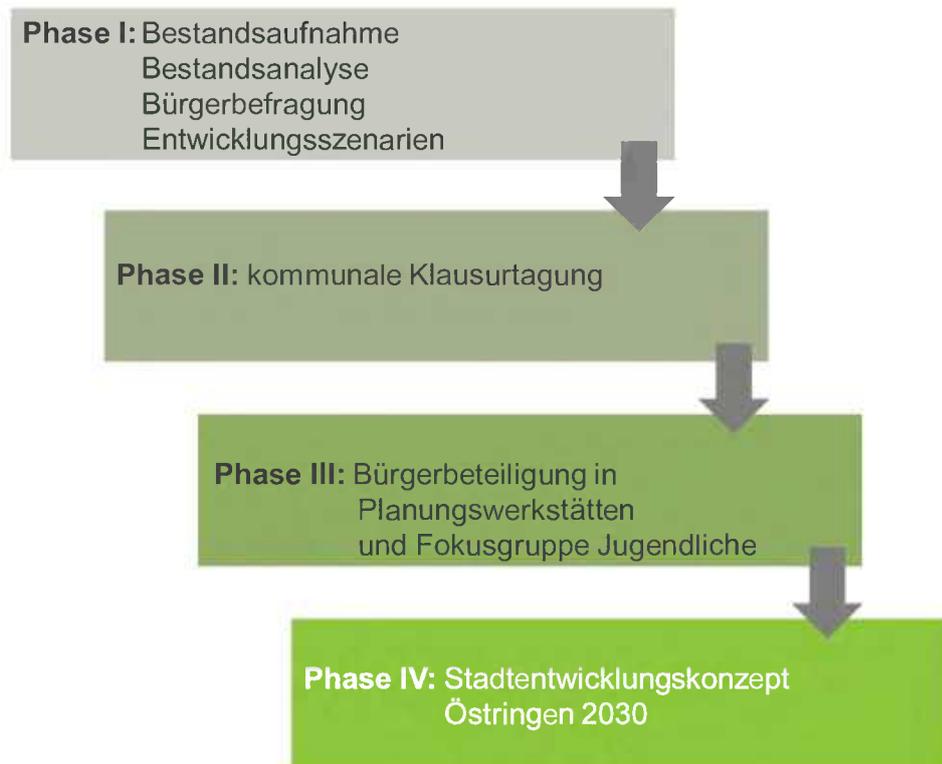
Der projektbegleitende Arbeitskreis mit verschiedenen anderen beteiligten Fachplanern im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 traf sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt. Hier wurden die Untersuchungsinhalte der einzelnen Disziplinen vorgestellt, diskutiert und die relevanten einzelnen Erkenntnisse / Ergebnisse für die anderen Bereiche bewertet. Sodann wurden die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte konsensual verabschiedet.

Zu den Mitgliedern des Östringer Arbeitskreises gehörten neben den beteiligten Fachplanungsbüros, die Fraktionen des Gemeinderates sowie die Stadtverwaltung der Stadt Östringen. Außerdem wurde die Bürgerschaft aktiv in den gesamten Stadtentwicklungskonzeptprozess (siehe Abbildung 1) in Form von Planungswerkstätten eingebunden. Dort hatten die Östringer Bürger die Möglichkeit sich mit den Fachplanern auszutauschen. Darüber hinaus fand parallel zu den Arbeitsgruppen ein intensiver Austausch innerhalb von kommunalen Klausurtagungen mit dem Gemeinderat der Stadt Östringen statt.

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 19. und 20. September 2014 (Kommunale Klausurtagung)
- 2. Arbeitskreis: 05. März 2015 („Jour fixe“)
- 3. Arbeitskreis: 20. Juni 2015 (Kommunale Klausurtagung)

Abbildung 1: Prozessablauf des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 der Stadt Östringen



Quelle: eigene Darstellung nach der Präsentation vom 13. März 2014 des Büros Reschl und Hörschele im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Durch diesen breit angelegten Kommunikationsprozess wurde insbesondere der lokale Sachverständigenstand sowie die verschiedenen Fachplanungen in den Prozess eingebracht, dies führte somit nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und eines Informationstransfers in die entsprechenden Institutionen, Gremien bzw. zu den betroffenen Akteuren. Darüber hinaus ist das hier vorliegende Einzelhandelskonzept auch im Beteiligungsverfahren den Östringer Bürgern vor Ort vorgestellt und diskutiert worden.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

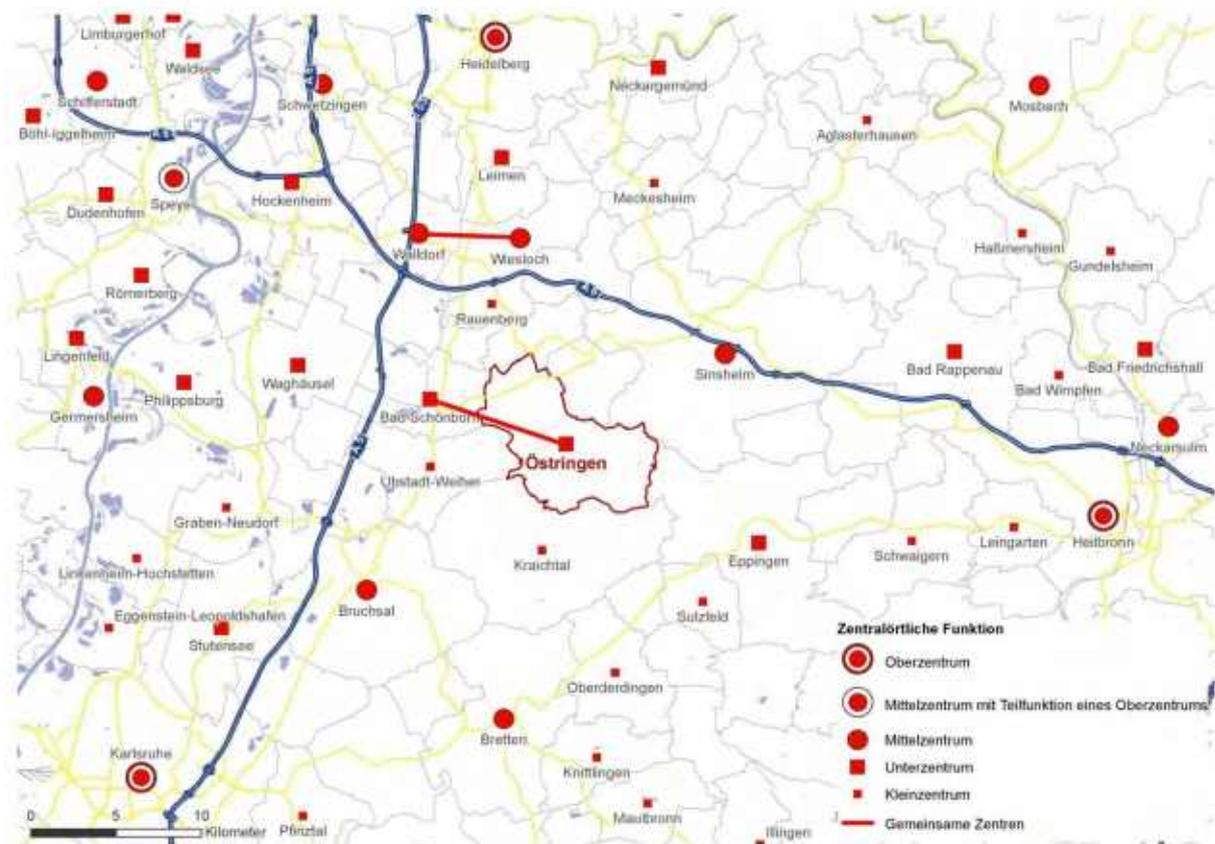
Im Folgenden werden die allgemeinen standortrelevanten Rahmenbedingungen dargestellt, die zur Einordnung der Stadt Östringen hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation dienen. Die Rahmenbedingungen wirken sich sowohl direkt als auch indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Östringen aus.

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Östringen liegt im Nordwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg am westlichen Rand des Kraichgaus und gehört zu dem Landkreis Karlsruhe. Im Süden und Osten grenzen die Stadt Kraichtal sowie die Gemeinden Ubstadt-Weiher und Bad Schönborn an das Östringer Stadtgebiet. Der Landkreis Rhein-Neckar-Kreis bildet mit den Gemeinden Mühlhausen, Angeltal und der Stadt Sinsheim die nördliche bzw. nordöstliche Begrenzung. Die Stadt Eppingen im Landkreis Heilbronn grenzt im Osten an die Stadt Östringen an.

Karte 1: Lage der Stadt Östringen im Raum



Quelle: eigene Darstellung gemäß der zentralörtlichen Gliederung nach LEP Baden-Württemberg 2002

Aus **landesplanerischer Sicht** ist der Stadt Östringen gemeinsam mit der Gemeinde Bad Schönborn die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen². Unterzentren sollen gemäß dem Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg (LEP 2002) als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können³.

Nächstgelegene Mittelzentren in der Region mit einem konkurrierenden einzelhandelsrelevantem Angebot sind die nördlich gelegenen und ein Doppelzentrum bildenden Städte Wiesloch und Walldorf (rund 15 Minuten Fahrzeit), die südwestlich gelegene Stadt Bruchsal (rund 20 Minuten Fahrzeit) sowie die östlich angrenzende Stadt Sinsheim (rund 20 Minuten Fahrzeit). Darüber hinaus sind mit den Städten Heidelberg, Karlsruhe und Heilbronn die nächstgelegenen Oberzentren in rund 25 bis 40 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Östringens mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bietet die Bundesstraße B 292 (Bad Schönborn – Sinsheim) eine gute überörtliche Straßenverbindung. Anbindungen an das Autobahnnetz bieten vor allem die rund 10 km westlich liegende Anschlussstelle zur A 5 (Frankfurt – Basel) sowie der rund 10 km nördlich liegende Anschluss an die A 6 (Mannheim – Heilbronn).

Im Stadtteil Odenheim befindet sich der Endhaltepunkt der Stadtbahn S 31 des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV). Neben dem stadterschließenden Nahverkehr, der die Stadtteile untereinander verbindet, ist die Stadt Östringen regional durch Schnellbusse sowie Regionalbusse an die nächstgelegenen Mittelzentren angebunden.

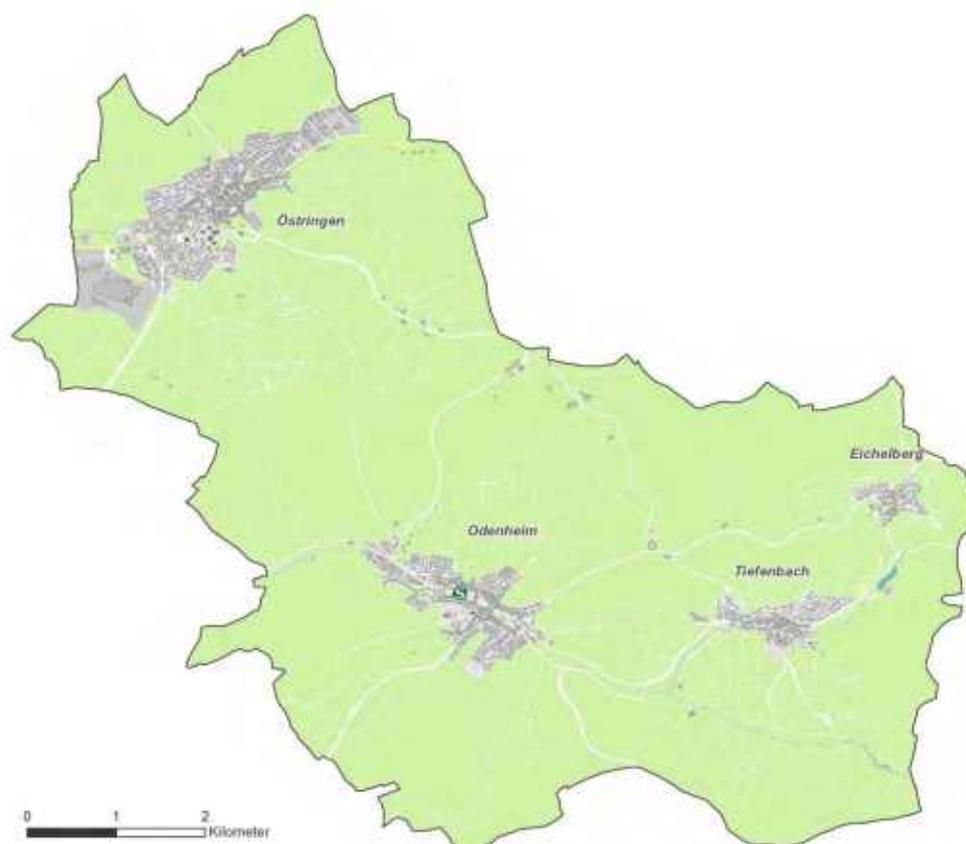
Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

Die Stadt Östringen entstand in ihrer heutigen Form im Zuge von Eingemeindungen in den 1970er Jahren der ehemals eigenständigen Gemeinden Odenheim, Tiefenbach und Eichelberg. Das heutige Stadtgebiet umfasst rund 53 km² und wird durch die Kraichgauer Hügellandschaft geprägt. Die Stadt Östringen setzt sich aus vier Stadtteilen zusammen.

² vgl. Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2002), Stand Juli 2006, S. 46ff.

³ vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002), S. 22

Karte 2: Siedlungsstruktur der Stadt Östringen



Quelle: eigene Darstellung

Die Stadtteile bilden eigenständige Siedlungskörper, die deutlich siedlungsstrukturell abgesetzt sind und dörfliche Strukturen aufweisen. Den Siedlungsschwerpunkt stellt der Stadtteil Östringen (rund 7.300 Einwohner) dar. Im südlich anschließenden Stadtteil Odenheim leben rund 3.700 Einwohner, was einem Anteil von ca. 30 % der gesamten Bevölkerung Östringens entspricht. In den Stadtteilen Tiefenbach und Eichelberg leben insgesamt rund 1.900 Einwohner. Größere gewerblich genutzte Flächen befinden sich westlich (Gewerbegebiet West) und östlich (Gewerbegebiet Ost) der Östringer Innenstadt sowie am westlichen Rand des Siedlungskörpers des Stadtteils Odenheim.

Tabelle 4: Östringer Stadtteile mit Einwohnerzahlen

Stadtteil	Einwohner
Östringen	7.275
Odenheim	3.725
Tiefenbach	1.193
Eichelberg	717
Gesamt	12.910

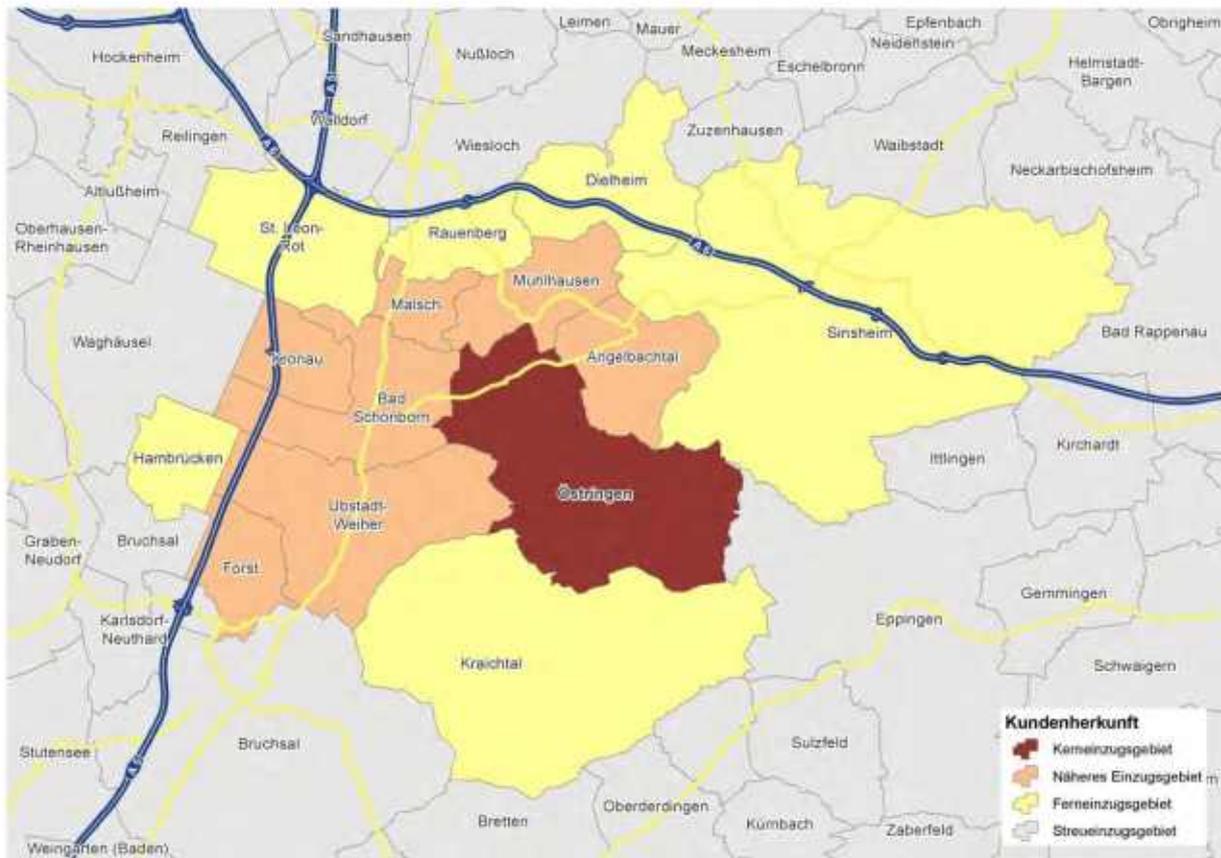
Quelle: Stadt Östringen (Stand: März 2014)

3.2 Einzugsgebiet des Östringer Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen den Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Östringer Stadtgebiet, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Zur **empirischen Bestimmung des Einzugsgebietes des Östringer Einzelhandels** wurde im Juni 2014 eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Östringer Einzelhandelsbetrieben durchgeführt (vgl. Kapitel 2.2). Die im Rahmen dieser Erhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen ($n = 3.505$) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung des Standortes als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf dieser Grundlage sind bereits Tendenzaussagen zum Verflechtungsbereich des Östringer Einzelhandels möglich. Zusätzlich wurden jedoch auch die Lage und Erreichbarkeit weiterer überörtlich bedeutsamer Angebotsstandorte im Östringer Stadtgebiet, Raumwiderstände (v. a. in Fahrtzeiten) und die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt. In der Gesamtschau lässt sich das Einzugsgebiet des Östringer Einzelhandels wie folgt definieren:

Karte 3: Einzugsgebiet des Einzelhandels in Östringen



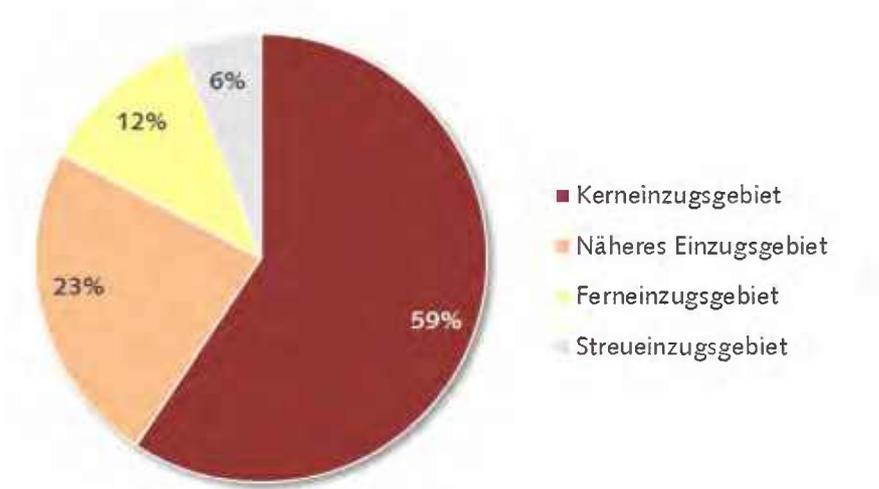
Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im Juni 2014, n = 3.505

Kerneinzugsgebiet

Die Stadt Östringen mit den vier Stadtteilen Östringen, Odenheim, Tiefenbach und Eichelberg werden mit einem gesamten Kundenpotenzial von rund 12.900 Einwohnern als Kerneinzugsgebiet definiert. Rund 59 % und damit etwas mehr als die Hälfte der während der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet.

Näheres Einzugsgebiet

Zum näheren Einzugsgebiet zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen. Diese liegen somit auch im direkten Verflechtungsbereich des Unterzentrums. Zu den Städten dieses Einzugsgebietes zählen u. a. Ubstadt-Weiher, Bad Schönborn und Angelbachtal. Aus diesem Bereich kamen rund 23 % der erfassten Kunden. Das Einzugsgebiet verfügt über ein Kundenpotenzial von insgesamt rund 44.400 Einwohnern.

Abbildung 2: Zusammensetzung der Kundenherkunft des Östringer Einzelhandels

Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im Juni 2014, n = 3.505

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet (rund 12 % aller Kunden) umfasst zusätzlich all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Einzelhandel in Östringen noch mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Östringen ausgerichtet sind. Im Östringer Ferneinzugsgebiet leben rund 98.500 Einwohner und somit der größte Anteil an Bewohnern. Im Gegensatz zu anderen Städten dieser Größenordnung generiert der Östringer Einzelhandel eine vergleichsweise hohe Bindung an Kunden aus dem weit gefassten Gebiet, welches sich mit den Einzugsbereich der Stadt Sinsheim überschneidet. Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet spielen vor allem bei Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine Rolle. Somit überschreitet der Wirkungsbereich des Östringer Einzelhandels bereits heute die ihm aus landesplanerischer Sicht zugewiesene Funktion eines Unterzentrums. Dies ist in erster Linie auf den Standort Thomas-Howie-Straße zurückzuführen.

Streuumsätze

Als sogenannte Streuumsätze des Östringer Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe“ von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Rund 6 % der ermittelten Kunden des Östringer Einzelhandels kommen aus diesem Streugebiet. Für den Einzelhandel hat die Stadt Östringen deshalb nur eine geringe Bedeutung als Ausflugsziel für Tagestouristen und Reiseziel für Übernachtungsgäste.

Der relativ hohe Anteil von Kunden aus dem Näheren- und Ferneinzugsgebiet zeigen deutlich, dass dem Östringer Einzelhandel eine wichtige **Versorgungsbedeutung** für die kleinen Kommunen im Umland zukommt. Insgesamt wird das Einzugsgebiet aufgrund der räumlichen Nähe zu Wettbewerbsstandorten in den Mittelzentren (u. a. Sinsheim, Bruchsal, Walldorf und Wiesloch) und Oberzentren (Heidelberg, Heilbronn und Karlsruhe) räumlich begrenzt. Allerdings wird bereits heute die landesplanerische Versorgungsfunktion als Unterzentrum übererfüllt.

3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in der Stadt Östringen wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Östringen stellt sich derzeit wie folgt dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in der Stadt Östringen nach Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Östringer Wohnbevölkerung		
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)	Anteil an Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2.182	28,2	40 %
Blumen (Indoor) / Zoo	106	1,4	2 %
Gesundheits- und Körperpflege	346	4,5	6 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	194	2,5	4 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.827</i>	<i>36,5</i>	<i>52 %</i>
Bekleidung / Textilien	494	6,4	9 %
Schuhe / Lederwaren	137	1,8	3 %
GPK** / Haushaltswaren	67	0,9	1 %
Spielwaren / Hobbyartikel	117	1,5	2 %
Sport und Freizeit	100	1,3	2 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>915</i>	<i>11,8</i>	<i>17 %</i>
Wohneinrichtung	126	1,6	2 %
Möbel	308	4,0	6 %
Elektro / Leuchten	154	2,0	3 %
Elektronik / Multimedia	410	5,3	7 %
Medizinische und orthopädische Artikel	76	1,0	1 %
Uhren / Schmuck	64	0,8	1 %
Baumarktsortimente	473	6,1	9 %
Gartenmarktsortimente	82	1,1	2 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.693</i>	<i>21,9</i>	<i>31 %</i>
Sonstige	41	0,5	1 %
Gesamtsumme	5.476	70,7	100 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Östringen, Mai 2014

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Stadt Östringen rund 71 Mio. Euro (2014)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei sehr un-

terschiedlich, wobei der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 28 Mio. Euro bzw. rund 40 % den höchsten Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial ausmacht. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bekleidung (rund 7 Mio. Euro bzw. 9 %), Baumarktsortimente (rund 6 Mio. Euro bzw. 9 %) und Elektronik / Multimedia (rund 5 Mio. Euro bzw. 7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.

Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Östringen vom Bundesdurchschnitt ($D = 100$) an. Derzeit ergibt sich für die Stadt Östringen eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,7**, welche im Bundesdurchschnitt liegt.

Die Karte 4 veranschaulicht die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im **regionalen Vergleich**. Insgesamt liegt das Kaufkraftniveau in der Region über dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zu den direkt angrenzenden Kommunen wie Ubstadt-Weiher, Bad Schönborn, Malsch oder Mühlhausen zeigt sich, dass die Stadt Östringen ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweist. Die südöstlich befindliche Kommune Eppingen weist das geringste Kaufkraftniveau von knapp unter 100 auf.

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014 (Indexwert: Bundesdurchschnitt $D = 100$)

4 Angebotssituation in Östringen

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Östringen unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im gesamten Stadtgebiet erfolgen.

4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Östringen getroffen werden.

Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation in Östringen zum Erhebungszeitpunkt (Mai 2014) stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen **93 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **18.400 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **200 m²** und liegt damit unter dem bundesdeutschen Referenzwert von rund 230 m² Verkaufsfläche je Betrieb. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern (rund 280 m²) ist dieser Wert ebenfalls unter dem Durchschnitt.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,42 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – im bundesdeutschen Mittel von rund 1,4 m² pro Einwohner. Im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung liegt dieser Wert jedoch unter dem Durchschnitt. Zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,90 m² pro Einwohner.
- Erwartungsgemäß liegt der **quantitative Angebotsschwerpunkt** in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 7.500 m² Verkaufsfläche). Aber auch die in der Regel (innerstädtische) Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 2.600 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Östringen, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 6 gegliedert dar:

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Östringen nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufs- fläche (in m ² , gerundet)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsflächen- ausstattung (in m ² / Einwohner)	
			Östringen	Junker + Kruse Datenbank
Nahrungs- und Genussmittel	7.500	39	0,58	0,43
Blumen (Indoor) / Zoo	700	4	0,05	0,05
Gesundheit und Körperpflege	1.300	4	0,10	0,08
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	800	7	0,06	0,03
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>10.400</i>	<i>54</i>	<i>0,80</i>	<i>0,59</i>
Bekleidung	2.600	14	0,20	0,17
Schuhe / Lederwaren	500	1	0,04	0,05
GPK** / Haushaltswaren	1.000	4	0,08	0,08
Spielwaren / Hobbyartikel	400	2	0,03	0,03
Sport und Freizeit	300	3	0,02	0,04
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>4.800</i>	<i>24</i>	<i>0,37</i>	<i>0,36</i>
Wohn Einrichtung	600	3	0,05	0,08
Möbel	< 100	1	0,01	0,32
Elektro / Leuchten	100	-	0,01	0,04
Elektronik / Multimedia	100	-	0,01	0,03
Medizinische und orthopädische Art.	200	3	0,01	0,02
Uhren / Schmuck	100	4	0,01	0,01
Baummarktsortimente	1.600	4	0,12	0,44
Gartenmarktsortimente	300	-	0,02	
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>3.200</i>	<i>15</i>	<i>0,24</i>	<i>0,93</i>
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	18.400	93	1,42	1,90

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt Östringen Mai 2014 sowie der Junker + Kruse Datenbank für Städte zwischen 10.000 bis < 25.000 Einwohner,

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Umsätze und Zentralitäten des Östringer Einzelhandels

Ein weiterer wichtiger Ansatzpunkt zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels ist der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt. Im Verhältnis zur lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich hierdurch die Zentralität. Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand der Stadt Östringen ergeben sich für die einzelnen Warengruppen folgende Umsätze (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Östringen 2014

Warengruppe	Einzelhandels-relevanter Umsatz (in Mio. Euro)	Einzelhandels-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	Einzelhandels-relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	36,2	28,2	1,29
Blumen (Indoor) / Zoo	1,6	1,4	1,18
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,4	4,5	1,65
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3,4	2,5	1,37
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>48,7</i>	<i>36,5</i>	<i>1,33</i>
Bekleidung	6,7	6,4	1,06
Schuhe / Lederwaren	1,7	1,8	0,95
GPK**/ Haushaltswaren	2,3	0,9	2,68
Spielwaren / Hobbyartikel	1,0	1,5	0,67
Sport und Freizeit	0,8	1,3	0,59
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>12,5</i>	<i>11,8</i>	<i>1,06</i>
Wohneinrichtung	1,0	1,6	0,61
Möbel	0,1	4,0	0,03
Elektro / Leuchten	0,5	2,0	0,23
Elektronik / Multimedia	0,9	5,3	0,18
medizinische und orthopädische Art.	1,1	1,0	1,15
Uhren / Schmuck	0,9	0,8	1,11
Baummarktsortimente	2,5	6,1	0,41
Gartenmarktsortimente	0,3	1,1	0,32
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>7,3</i>	<i>21,9</i>	<i>0,34</i>
Sonstiges	-	0,5	-
Gesamtsumme	68,5	70,7	0,97

Quelle: IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2014; eigene Berechnung

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren ** Glas / Porzellan / Keramik

Die **Ausstrahlungskraft** des Östringer Einzelhandels wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet (vgl. Tabelle 7). Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Betrachtet man den generierten **Umsatz** des Östringer Einzelhandels, zeigt sich ein für ein Unterzentrum tendenziell positives Bild. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels in Östringen liegt bei **rund 68,5 Mio. Euro**. Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt mit rund 36,2 Mio. Euro im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel**, gefolgt von der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit rund 7,4 Mio. Euro. Den dritten Rang nimmt die innerstädtische Leitbranche Bekleidung mit rund 6,7 Mio. Euro ein.

- Eine Gegenüberstellung des ermittelten Gesamtumsatzes von rund 68,5 Mio. Euro mit dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 70,7 Mio. Euro (vgl. Kapitel 3.3) ergibt eine Zentralitätskennziffer von 0,97 über alle Warengruppen. Das bedeutet für den Östringer Einzelhandel, dass das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde nicht gänzlich am Standort gebunden wird und 3 % der Kaufkraft in das regionale Umfeld abfließen.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch qualitative und räumliche Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Stadt Östringen daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Östringen

Das Einzelhandelsangebot in Östringen weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 7.500 m² entfällt der größte Einzelanteil (rd. 41 %) der Gesamtverkaufsfläche in Östringen auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (39 Betriebe, ca. 42 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (bspw. Bäckereien, Metzgereien) für die Nahversorgung eine wichtige Rolle spielen (19 Betriebe im gesamten Östringer Stadtgebiet).
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von ca. 0,58 m² pro Einwohner liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 - 0,40 m² pro Einwohner sowie über dem Vergleichswert von Kommunen zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern (0,41 m² pro Einwohner). Dies unterstreicht einerseits eine gute quantitative Angebotsausstattung hinsichtlich der Grundversorgung der Östringer Bevölkerung sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Zu den Betrieben des Lebensmittelhandwerks kommen noch ein Verbrauchermarkt, vier Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt hinzu. Es besteht somit ein – von der räumlichen Verteilung losgelöst – überdurchschnittliches Angebot in diesem Bereich. Dies macht sich auch in dem vergleichsweise hohen **Zentralitätswert von 1,29** bemerkbar.
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Östringen wider. Rund 1.300 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**. Mit rund 0,10 m² Verkaufsfläche je Einwohner besteht hier eine für Städte dieser Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (Schnitt: 0,08 m² / EW)⁴. Bedeutendster Anbieter dieser Warengruppe ist der Drogeriemarkt dm, der sich im Stadtteil Östringen an der Thomas-Howie-Straße in nicht wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befindet. Das inner-

⁴ Junker + Kruse Datenbank; eigene Erhebungen in Unterzentren bzw. Städte der Größenordnung 10.000 – 25.000 Einwohner.

städtische Angebot besteht lediglich aus einer Apotheke. Darüber hinaus finden sich Gesundheits- und Körperpflegeartikel vor allem als Randsortimente der Lebensmittelanbieter.

- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt rund 700 m² Verkaufsfläche vor allem bei dem Zoofachmarkt Fressnapf sowie drei Blumenfachgeschäften. Ansonsten finden sich Angebote als Randsortimente der Lebensmittelanbieter.
- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfallen rund 60 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund 800 m² auf typische Fachangebote wie Buch-, Presse- oder Schreibwarenhandel. Größter Anbieter ist das Fachgeschäft Hawe SB Spengler an der Hauptstraße im Stadtteil Östringen. Das innerstädtische Angebot besteht aus zwei Buchläden. Das übrige sortimentspezifische Angebot entfällt auch auf Randsortimentsangebote, vor allem Schreibwaren und Zeitschriften in den Lebensmittelmärkten.

Insgesamt entfällt mit rund 10.400 m² rund 56 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rund 72 % des Umsatzes im Östringer Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 1,33 per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Insgesamt ist ein gutes quantitatives Angebot zu verzeichnen. Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Östringen folgen in Kapitel 4.4 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 2.600 m² Verkaufsfläche (ca. 14 % der Gesamtverkaufsfläche), 14 Betrieben (ca. 15 % aller Östringer Betriebe) und rund 7 Mio. Euro Umsatz in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Die sortimentspezifische Zentralität von 1,06 zeigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem in Östringen erzielten Umsatz und der örtlichen Kaufkraft. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt mit 0,20 m² leicht über dem Wert anderer Städte zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern (0,17 m² / EW)⁵.

Diese aus quantitativer Sicht hohe Angebotsausstattung täuscht jedoch bei oberflächlicher Betrachtung über den Umstand hinweg, dass lediglich 12 % des Angebots dieser Warengruppe in der Östringer Innenstadt verortet sind. Gleichzeitig entfallen rund 81 % des Verkaufsflächenangebots auf den Sonderstandort Thomas-Howie-Straße.

Die größten Bekleidungsanbieter in Östringen sind der großflächige Bekleidungsfachmarkt AWG sowie die Textildiscounter Kik, Takko, NKD und Ernsting's Family, die sich in nicht integrierter Lage an der Thomas-Howie-Straße befinden. Das innerstädtische Angebot entfällt auf sechs kleinteilig strukturierte und inhabergeführte Betriebe, die durchweg Gesamtverkaufsflächen von weniger als 100 m² aufweisen.

- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** ist mit rund 500 m² Verkaufsfläche vertreten, was einem Anteil von rund 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. In der Innenstadt ist diese Warengruppe nur in sehr geringem Umfang als Randsortiment vertreten. Einziger Anbieter mit einem Kernsortiment in dieser Warengruppe ist der Schuhanbieter Deichmann an der Thomas-Howie-Straße. Das übrige Angebot entfällt auf Randsortimente.

⁵ Junker + Kruse Datenbank, Werte aus eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen

- Ein weiterer Angebotsbaustein der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche und rund 2,3 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet zum einen zwar inhabergeführte Fachanbieter (Hammer, Kaffee & Co.), aber auch Angebote von preisorientierten Billiganbietern (Tedi), Randsortimente oder wechselnde Aktionswaren von Lebensmittelanbietern (v. a. Lebensmitteldiscounter). Trotz der sehr hohen Zentralität (2,68) ist in dieser Branche insgesamt eine eher durchschnittliche bis niedrige Angebotsqualität festzuhalten.
- In den Warengruppen **Spielwaren / Hobbyartikel** sowie **Sport und Freizeit** sind unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,67 bzw. 0,59 die mit deutlichem Abstand niedrigsten Zentralitäten zu verzeichnen.
Knapp die Hälfte des Verkaufsflächenangebots von rund 400 m² der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** entfällt auf zwei Fachanbieter von Spielwaren (Kinderstübchen) und Musikinstrumenten (Musikladen Mortag). Darüber hinaus werden Spielwaren als Randsortiment oder Aktionsware von Lebensmittelanbietern oder Niedrigpreisanbietern (Kik, Tedi) angeboten. Es ist anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war.
Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit rund 300 m² Verkaufsfläche vertreten. Rund dreiviertel davon entfallen auf das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör, was sich auf zwei Fahrradfachgeschäfte zurückführen lässt.

Insgesamt entfällt mit rund 4.800 m² rund ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rund 18 % des Umsatzes im Östringer Einzelhandel auf die **Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe**. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs zeigt mit 1,06 per Saldo ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem in Östringen erzielten Umsatz und der örtlichen Kaufkraft. Insgesamt ist ein gutes quantitatives Angebot zu verzeichnen. Aus **räumlich-struktureller bzw. qualitativer** Sicht bestehen hingegen noch **Entwicklungsmöglichkeiten**. So weisen die Anbieter am Sonderstandort (u. a. auch preisorientierte Fachmarkt- und Randsortimentsangebote) außerhalb der Innenstadt die größten Angebotsanteile auf und leisten ihren Beitrag zu einer quantitativ hohen Zentralität.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Der überwiegend langfristige Bedarfsbereich nimmt mit rund 3.200 m² und damit 17 % der Gesamtverkaufsfläche einen eher untergeordneten Stellenwert in Östringen ein. Der mit Abstand größte Anteil der Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppe **Baumarktsortimente** (rund 1.600 m²), gefolgt von der Warengruppe **Wohneinrichtung** (rund 600 m²). Größter Anbieter in der Warengruppe Baumarktsortimente ist der Baumarkt Essenpreis an der Justus-von-Liebig-Straße. Die Warengruppe Wohneinrichtung wird neben drei inhabergeführten Fachgeschäften, hauptsächlich als Randsortiment vorgehalten. Alle weiteren Warengruppen sind größtenteils unterdurchschnittlich vertreten, dies ist für ein Unterzentrum, wie Östringen, jedoch nicht als untypisch zu bezeichnen.

Zwischenfazit – Angebotsstruktur des Einzelhandels in Östringen:

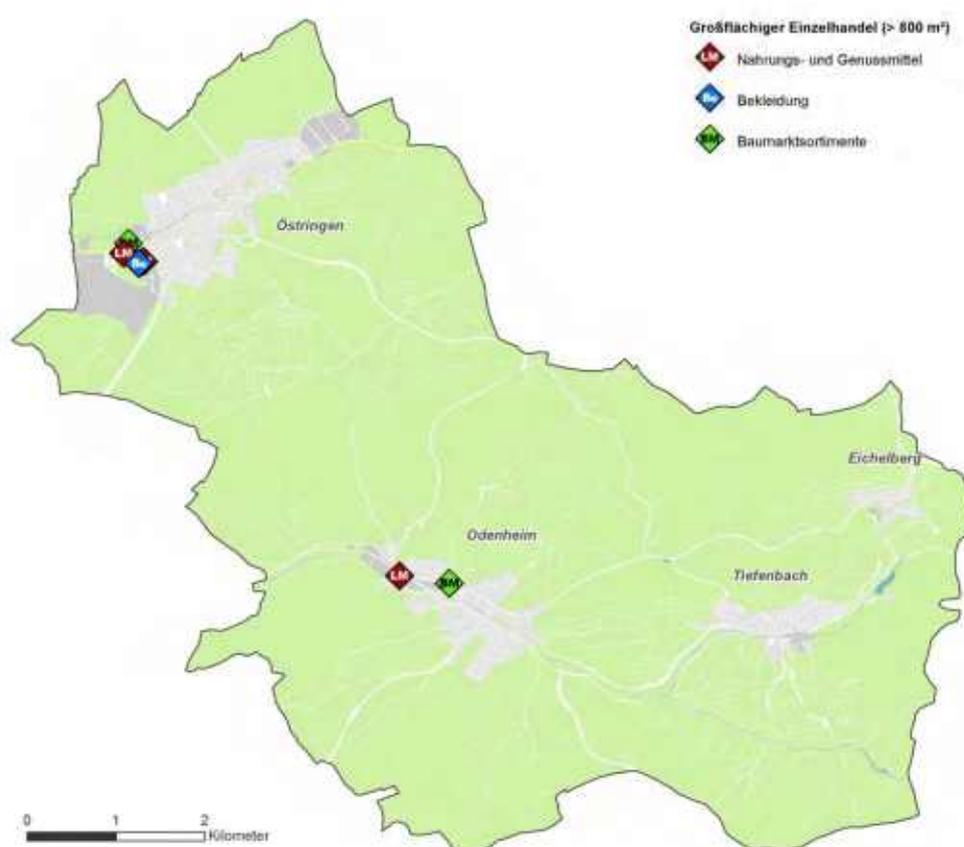
Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung und der Angebotsschwerpunkte der Betriebe, dass in jeder Warengruppe ein gewisses Angebot in Östringen vorhanden ist. Gleichwohl sind in manchen Warengruppen Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe, der Betriebsgrößenstrukturen sowie der Angebotsqualität festzustellen,

die einen Entwicklungsspielraum für qualitative wie räumliche Verbesserungen erkennen lassen. Zwar bewegen sich die sortimentspezifischen Zentralitäten insbesondere innerhalb der kurzfristigen Bedarfsstufe auf einem insgesamt hohen Niveau, sind diese jedoch weitgehend auf Angebote in Streulagen außerhalb der Innenstadt zurückzuführen.

Großflächiger Einzelhandel in Östringen

- Aktuell existieren in der Stadt Östringen **6 großflächige Anbieter⁶** mit einer Verkaufsfläche von rund 7.900 m² (siehe Karte 5). Obwohl diese Betriebe nur rund 6 % aller Betriebe darstellen, umfassen sie **rund 43 %** des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit drei Betrieben und rund 4.900 m² Verkaufsfläche, d. h. ca. 62 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfällt die Hälfte der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Der Verbrauchermarkt Kaufland stellt dabei mit mehr als 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche den mit Abstand größten Betrieb dar.
- Neben zwei großflächigen Anbietern mit dem Kernsortiment Baumarkt existiert mit dem Bekleidungsmarkt AWG ein großflächiger Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment Bekleidung, der sich in nicht integrierter Lage an der Thomas-Howie-Straße befindet.

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Östringen



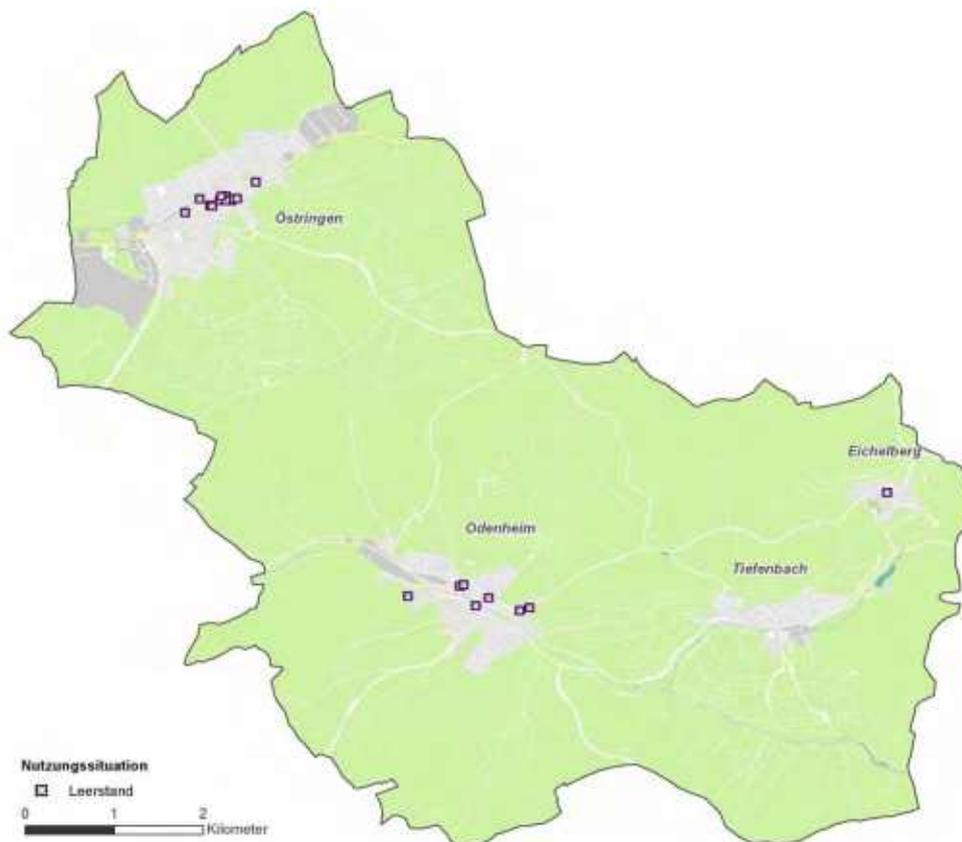
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in der Stadt Östringen, Mai 2014

⁶ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Leerstände

- Zum Erhebungszeitpunkt (Mai 2014) wurden im Östringer Stadtgebiet insgesamt **21 Ladenleerstände** (siehe Karte 6) erfasst, die eine Fläche von rund 2.000 m² umfassen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 10 % der Verkaufsfläche bzw. einer Leerstandsquote von rund 18 % der Betriebe. Die Leerstandsquote liegt damit über der üblichen Fluktuationsrate von bis zu 10 % (der Betriebe).
- Insgesamt zehn Leerstände befinden sich in der Östringer Innenstadt. Die Leerstandsquote beträgt rund 30 % der Ladenlokale und rund 25 % der Fläche. Räumlich betrachtet gibt es in der Östringer Innenstadt keinen Schwerpunkt, vielmehr verteilen diese sich linear entlang der Hauptstraße. Die leerstehenden Ladenlokale sind kleinteilig und verfügen über zumeist deutlich weniger als 100 m² Fläche.
- Im Stadtteil **Odenheim** existieren insgesamt sieben Leerstände, die sich über den gesamten Siedlungsbereich des Stadtteils verteilen.

Karte 6: Leerstände in der Stadt Östringen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014

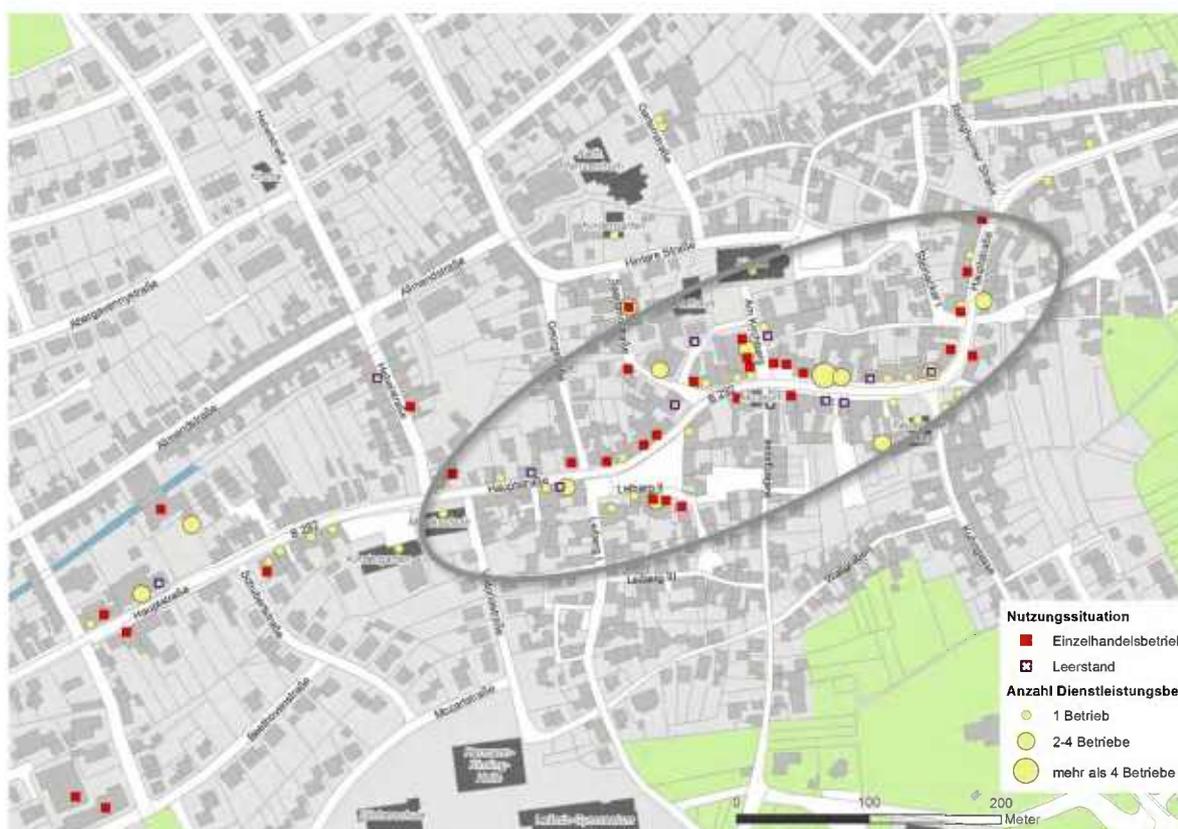
4.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Östringer Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Östringen lässt sich das vorhandene Einzelhandelsangebot auf **zwei** wesentliche **Standortbereiche** räumlich differenzieren. Dazu zählt zum einem die Östringer Innenstadt mit lediglich rund 9 % der Gesamtverkaufsfläche und zum anderen der eindeutige Angebotschwerpunkt am Sonderstandort Thomas-Howie-Straße, der als städtebaulich nicht integrierter Standort rund 62 % der Gesamtverkaufsfläche in Östringen auf sich vereint.

Die Östringer Innenstadt

Die Östringer Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen bandförmig entlang der Hauptstraße (B 292) zwischen Hebelstraße im Westen und Rettigheimer Straße im Osten (vgl. Karte 7).

Karte 7: Die Einzelhandelslagen der Östringer Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014

Der Innenstadtbereich wird durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen geprägt. Der Einzelhandel, Leitfunktion einer Innenstadt, ist vor allem straßenbegleitend entlang der Ortsdurchfahrt, also an der Hauptstraße (B 292), lokalisiert. Dadurch ist er zwar besonders gut erreichbar, leidet aber auch gleichzeitig unter den verkehrlichen Belastungen, den erheblichen Raumansprüchen des mobilisierten Individualverkehrs sowie den Luft- und Lärmemissionen. Die Erdgeschosslagen entlang der Straße waren ursprünglich überwiegend durchgängig von Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Heute weist die Hauptstraße zahlreiche Lücken im Nutzungsbestand auf, die teilweise durch

Dienstleistungsanbieter gefüllt wurden oder noch als Leerstände zu erkennen sind. Einhergehend mit einem Frequenz- und Attraktivitätsverlust hat diese Entwicklung zu starken Veränderungen beigetragen. Zudem hat das zeitweise hohe Verkehrsaufkommen (Durchfahrtsverkehr) in der Hauptstraße diese Entwicklung zusätzlich mitbeeinflusst. Die städtebauliche Situation ist vor allem durch ein hohes Verkehrsaufkommen und z. T. sehr schmale Fußwege geprägt, die eine geringe Aufenthaltsqualität zur Folge haben.

Eine städtebauliche Mitte, welche einen wichtigen Identitätsfaktor eines Zentrums bildet (z. B. ein bespielter Marktplatz), lässt sich derzeit nicht ablesen. Der einzige öffentliche Platz am Leiberberg wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die insgesamt betrachtet relativ geringe Einzelhandelsdichte fällt in beide Richtungen entlang der Hauptstraße weiter ab. Der vorhandene lückenhafte Besatz „konzentriert“ sich überwiegend auf den Bereich Hauptstraße zwischen Saarlandstraße und der Straße Am Kirchberg. Das dort vorhandene Einzelhandelsangebot wird neben einigen Dienstleistern insbesondere durch zwei Gastronomiebetriebe mit Außenflächen ergänzt, welche zur Belebung der Östringer Innenstadt beitragen.

In der Östringer Innenstadt befinden sich neben den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auch das Rathaus der Stadt Östringen, die städtische Feuerwehr, ein Museum sowie eine Kirche. Somit ist der Angebotsstandort im Hinblick auf die öffentlichen und kulturellen Einrichtungen gut durchmischt. Dies reicht jedoch nicht aus, um eine entsprechende Zentrumsqualität zu schaffen. Diesbezüglich fehlen dem zentralen Bereich insgesamt gesehen eine ansprechende Dichte sowie ein wichtiger größerer Einzelhandelsmagnet.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (Mai 2014) befanden sich insgesamt **23 Einzelhandelsbetriebe** in der Östringer Innenstadt, die eine **Verkaufsfläche von rund 1.700 m²** auf sich vereinen. Die nachstehende Tabelle 8 zeigt eine differenzierte Angebotsverteilung in der Östringer Innenstadt nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche.

Tabelle 8: Angebotsituation im zentralen Bereich

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ² , gerundet)	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Östringen
Nahrungs- und Genussmittel	6	310	4,1 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	60	8,6 %
Gesundheit und Körperpflege	1	70	5,3 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	2	140	17,3 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>10</i>	<i>580</i>	<i>5,6 %</i>
Bekleidung	6	320	12,3 %
Schuhe / Lederwaren	-	< 50	6,0 %
GPK** / Haushaltswaren	2	260	25,7 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	< 50	2,6 %
Sport und Freizeit	2	170	63,0 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>10</i>	<i>790</i>	<i>16,5 %</i>
Wohneinrichtung	-	50	8,1 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	< 50	33,3 %
Elektronik / Multimedia	-	50	38,5 %
Medizinische und orthopädische Art.	2	130	76,5 %
Uhren / Schmuck	1	< 50	25,0 %
Baummarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	< 50	9,4 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>3</i>	<i>330</i>	<i>10,4 %</i>
Gesamtsumme (inkl. „Sonstiges“)	23	1.700	9,3 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014; aufgrund von Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik;

In der **quantitativen Betrachtung** des Warenangebotes lässt sich folgendes feststellen:

- Das hier vorhandene Angebot umfasst rund 9 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots bzw. rund ein Viertel der Betriebe in Östringen. Das Einzelhandelsangebot ist über alle Warengruppen sehr kleinteilig strukturiert und durch inhabergeführte Fachgeschäften geprägt, während Filialunternehmen und großflächige Betriebe fehlen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb innerhalb der Östringer Innenstadt beträgt nur rund 74 m².
- Der Angebotsschwerpunkt der Östringer Innenstadt liegt mit rund 800 m² Verkaufsfläche und zehn Einzelhandelsbetrieben in der überwiegend **mittelfristigen Bedarfsstufe**. Die üblicherweise innenstadttypischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe / Lederwaren sind allerdings sehr gering vertreten. Mit sechs kleinflächigen Bekleidungsanbietern werden in der Innenstadt nur rund 12 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes vereinigt. Die Warengruppen Schuhe / Lederwaren sowie Spielwaren / Hobbyartikel sind lediglich als Randsortiment vertreten. Die größten Anteile am gesamtstädtischen Angebot weisen die

Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren und Sport / Freizeit auf. Beide Warengruppen sind jeweils durch zwei Anbieter vertreten, welche über rund ein Viertel (GPK / Haushaltswaren) bzw. knapp zwei Drittel (Sport / Freizeit) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verfügen.

- Die Warengruppen der **kurzfristigen Bedarfsstufe** werden in der Innenstadt auf einer Verkaufsfläche von knapp 600 m² Verkaufsfläche angeboten. Ein differenziertes Angebot innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Innenstädten ist ein maßgeblicher Bestandteil der funktionalen Heterogenität einer Innenstadt und ist regelmäßig zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Insbesondere strukturprägende Lebensmittelanbieter sind für Kommunen der Größenordnung Östringens unverzichtbare Grundpfeiler (Frequenzbringer) eines funktionierenden Ortskerns (auch für andere Nutzungsbausteine). Ein Anteil von lediglich rund 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von Nahrungs- und Genussmitteln zeigt allerdings, dass die Östringer Innenstadt erheblichen Nachholbedarf hat. Positiv zu bewerten ist das Angebot an kleinteiligen, inhabergeführten Anbietern (u. a. Bäcker, Metzger sowie Obst- und Gemüsehandel). Zudem existieren in der Östringer Innenstadt neben einer Apotheke und zwei Blumenläden auch zwei Buchhandlungen.
- Auf die **langfristige Bedarfsstufe** entfallen rund 300 m² Verkaufsfläche, was einem Anteil von rund 10 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Positiv fällt auf, dass mit zwei Fachanbietern rund drei Viertel der Verkaufsfläche der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel in der Östringer Innenstadt bereitgestellt werden. Daneben existiert ein Anbieter mit dem Kernsortiment Uhren / Schmuck, während die übrigen Warengruppen als Randsortimente angeboten werden.
- Im Rahmen der Erhebung wurden in der Östringer Innenstadt zehn **Leerstände** verzeichnet, die insgesamt sehr kleinteilig sind und sich größtenteils entlang der Hauptstraße befinden.
- Auch im quantitativen **Vergleich** zu anderen Städten und Gemeinden (vgl. Tabelle 9) zeigt sich, dass die Östringer Innenstadt unterdurchschnittlich aufgestellt ist. Vergleichsstädte bzw. Gemeinden, wie Nordkirchen oder Wetrtingen (beide in Nordrhein-Westfalen), verfügen trotz einer geringeren Einwohnerzahl über deutlich mehr Betriebe und sind auch hinsichtlich der Verkaufsfläche deutlich besser aufgestellt.

Tabelle 9: Vergleich der Östringer Innenstadt mit anderen Innenstädten

Stadt / Gemeinde	Östringen	Steinheim	Nordkirchen	Wettringen	Ditzingen
Einwohner (gerundet)	12.910	12.015	10.200	8.200	24.250
Verkaufsfläche Innenstadt	1.700 m ²	1.500 m ²	3.950 m ²	6.670 m ²	7.550 m ²
Einzelhandelsbetriebe Innenstadt	23	18	27	28	50
Durchschnittliche Verkaufsfläche	74 m ²	83 m ²	146 m ²	238 m ²	151 m ²
Verkaufsfläche Innenstadt / Einwohner	0,13	0,12	0,39	0,81	0,31
Anteil Innenstadt VKF am Gesamtbestand	9,3 %	8,9 %	41,6 %	51,7 %	35,0 %

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen (Mai 2014) sowie Vergleichsstädte aus der Junker + Kruse Datenbank

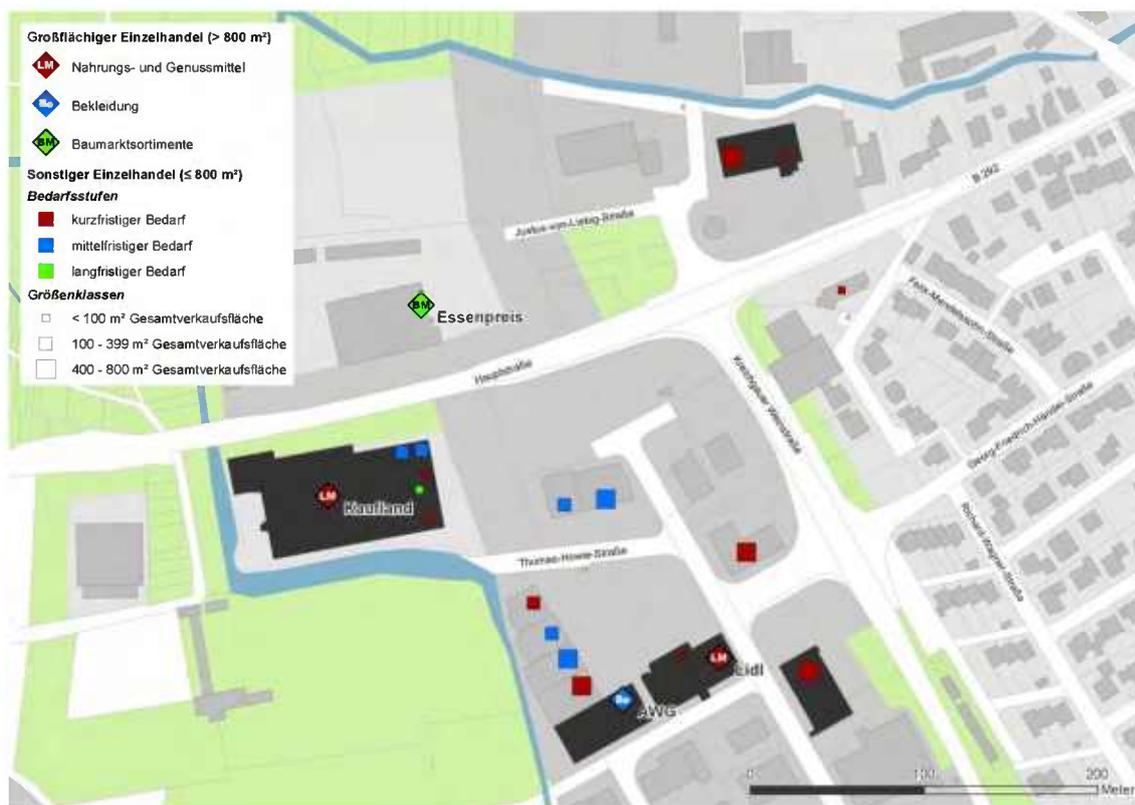
Aufgrund des **dünnen und lückenhaften Einzelhandelsbesatzes**, des immer wieder unterbrochenen und höchstens einseitig verlaufenden Geschäftsbesatzes, ist **kein** klares (Hauptgeschäfts) Zentrum ablesbar. Dem Standort fehlt zudem ein **Magnetbetrieb**, z. B. in Form eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters, welcher zu positiven Synergieeffekten zu dem übrigen Einzelhandel beitragen kann. Durch das dünne Angebot – vor allem im kurzfristigen Bedarf – ist eine Funktion als Versorgungsstandort derzeit nicht gegeben.

Aus **einzelhandelsrelevanter** und **städtebaulicher** Sicht erfüllt die Östringer Innenstadt derzeit **nicht die Anforderungen** eines zentralen Versorgungsbereiches.

Sonderstandorte des Einzelhandels

Von hohem quantitativen Gewicht und auch regionaler Bedeutung ist ein **Sonderstandort** des Einzelhandels im Stadtgebiet. Dabei handelt es sich um eine Standortagglomeration für Fachmärkte in autokundenorientierter Lage.

- Dazu zählt die **Standortagglomeration Thomas-Howie-Straße**, welche im westlichen Bereich des Stadtteils Östringen in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße 292 liegt. Mit einem Einzelhandelsangebot von rund 11.300 m² Verkaufsfläche ist dieser Standort der quantitativ umfangreichste räumliche Angebotsschwerpunkt innerhalb der Gesamtstadt, an dem knapp 62 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche vorgehalten wird. Insgesamt sind am Sonderstandort 20 Einzelhandelsbetriebe ansässig, von denen vier Anbieter eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und damit das charakteristische Merkmal der Großflächigkeit erfüllen. Auf diese vier Betriebe entfallen mit rd. 6.100 m² Verkaufsfläche rund 54 % der Gesamtverkaufsfläche am Standort. In Karte 8 wird der Einzelhandelsbesatz am Standort Thomas-Howie-Straße, differenziert nach Bedarfsstufen und großflächigen Anbietern in einem räumlichen Zusammenhang dargestellt.

Karte 8: Die Einzelhandelslagen des Standortes Thomas-Howie-Straße

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014

Entgegen der typischen Strukturen nicht integrierter Sonderstandorte liegt der Angebotschwerpunkt am Standort Thomas-Howie-Straße mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.600 m² in den Warengruppen des überwiegend **kurzfristigen Bedarfs** und hier insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.800 m² Verkaufsfläche). Somit werden fast zwei Drittel der gesamten Lebensmittelverkaufsfläche der Stadt Östringen am Standort Thomas-Howie-Straße und damit außerhalb von Siedlungsbereichen vorgehalten. Eine dahingehende Entwicklung, dass sich Angebotsschwerpunkte der nahversorgungsrelevanten Warengruppe zu Lasten städtebaulich integrierter Lagen und zu Gunsten verkehrsgünstiger, nicht integrierter Lagen verschieben bzw. verschoben haben ist grundsätzlich als bedenklich einzustufen. Insbesondere Lebensmittel sollten mit Blick auf weniger mobile Bevölkerungsschichten regelmäßig in direkter Wohnungsnähe angeboten werden. Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln am Standort Thomas-Howie-Straße wird vorrangig durch den großflächigen Verbrauchermarkt Kaufland bestimmt. Darüber hinaus sind mit den Lebensmitteldiscountern Netto, Lidl und Penny jedoch auch weitere strukturprägende Anbieter vertreten.

Außerdem stark vertreten sind die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe**, insbesondere die **typisch zentrenrelevanten Warengruppen** Bekleidung und Schuhe / Lederwaren. Mit den Bekleidungsanbietern AWG, Kik, Takko, NKD und Ernsting's Family sowie dem Schuhanbieter Deichmann besitzt der Standort größere Filialisten, die mehr als 80 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots in den beiden genannten Warengruppen an diesem Standort auf sich vereinen.

Rund 1.700 m² Verkaufsfläche entfällt auf die **langfristige Bedarfsstufe** und hier vor allem

auf die Warengruppe Baumarktsortimente (rund 1.100 m² Verkaufsfläche). Das Angebot wird im Wesentlichen durch den regionalen Anbieter Essenpreis vorgehalten.

Eine detaillierte Aufstellung der gesamten Angebotsstruktur am Standort Thomas-Howie-Straße, differenziert nach Warengruppen, ist der folgenden Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Angebotssituation am Standort Thomas-Howie-Straße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ² , gerundet)	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Östringen
Nahrungs- und Genussmittel	8	4830	64,1 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	520	74,3 %
Gesundheit und Körperpflege	1	980	74,2 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	230	28,4 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>11</i>	<i>6560</i>	<i>63,3 %</i>
Bekleidung	5	2120	81,2 %
Schuhe / Lederwaren	1	440	88,0 %
GPK** / Haushaltswaren	1	380	37,6 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	90	23,1 %
Sport und Freizeit	-	20	7,4 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>7</i>	<i>3050</i>	<i>63,8 %</i>
Wohn Einrichtung	1	280	45,2 %
Möbel	-	20	25,0 %
Elektro / Leuchten	-	30	25,0 %
Elektronik / Multimedia	-	70	53,8 %
Medizinische und orthopädische Art.	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	10	8,3 %
Baumarktsortimente	1	1.120	70,0 %
Gartenmarktsortimente	-	150	46,9 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>2</i>	<i>1.680</i>	<i>53,2 %</i>
Gesamtsumme (inkl. „Sonstiges“)	20	11.290	61,5 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014

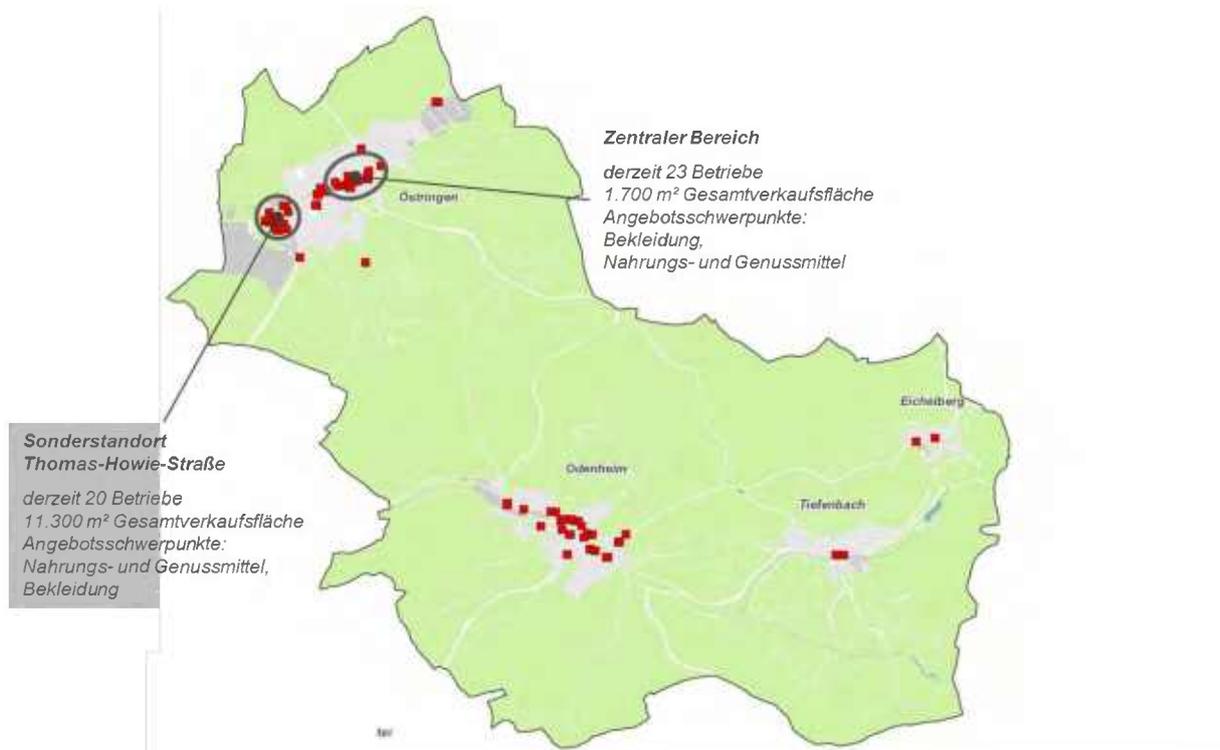
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Der Sonderstandort entfaltet aufgrund der großflächigen und strukturprägenden Anbieter eine **gesamstädtische** und regionale Ausstrahlung und stellt aufgrund seines überdurchschnittlichen Anteils zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (rund 85 % Verkaufsflächenanteile in der kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsstufe) einen bedeutsamen Konkurrenzstandort sowohl zur Östringer Innenstadt als auch zu wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten dar.

Neben diesen räumlichen Standortagglomerationen existieren auch zahlreiche Einzelbetriebe in solitären Lagen, die von hoher Bedeutung für die Östringer Einzelhandelsstruktur sein können.

Die nachfolgende Karte zeigt die räumlichen Angebotsschwerpunkte sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Östringen.

Karte 9: Einzelhandelsschwerpunkte in Östringen



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis und der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse, Mai 2014

Insbesondere die Angebote im Ortsteil Östringen am Sonderstandort nehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet wahr. Das Angebot in den übrigen Stadtteilen dient hingegen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend der Lage dieser räumlichen Angebotsschwerpunkte zeigen sich bei der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet teilweise deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Östringer Stadtteilen:

Tabelle 11: Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Östringer Stadtteile

Stadtteil	Anzahl der Betriebe	Anteil Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ² *	Anteil Verkaufsfläche
Östringen	58	62,4 %	14.600	79,4 %
Odenheim	30	32,3 %	3.580	19,5 %
Tiefenbach	3	3,2 %	130	0,7 %
Eichelberg	2	2,1 %	70	0,4 %
Gesamtsumme	93	100 %	18.380	100 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014, gerundete Werte

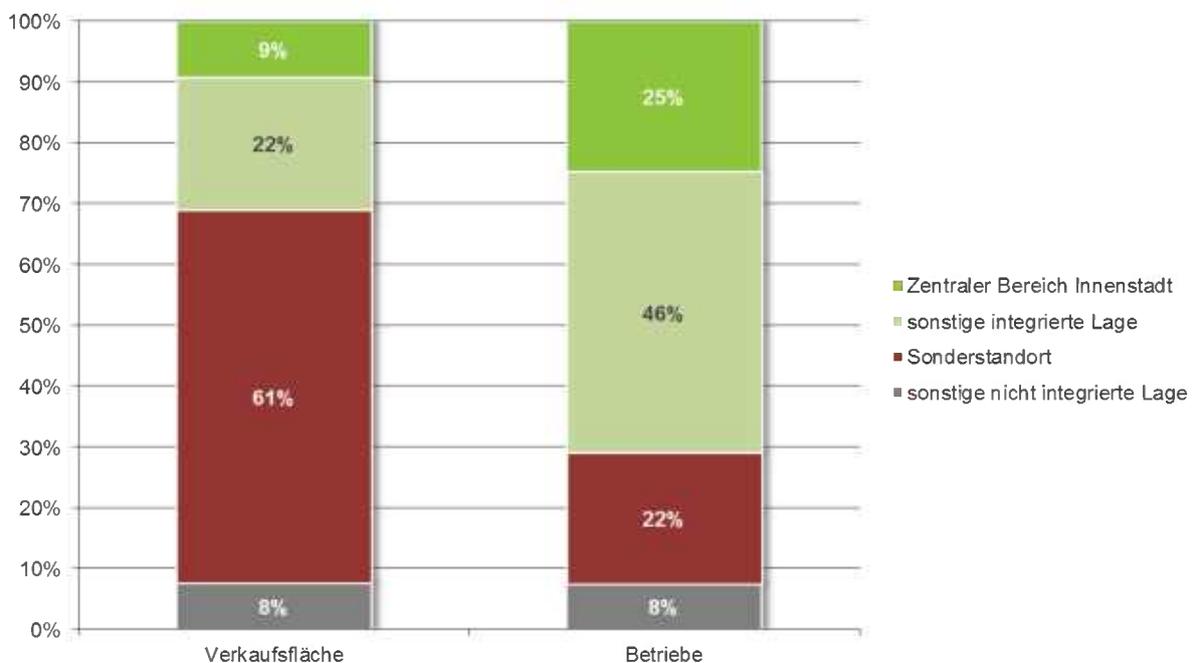
- Bezüglich der Betriebsanzahl und der Verkaufsflächenausstattung setzen sich die Stadtteile Östringen und Odenheim deutlich vom übrigen Stadtgebiet ab. In dem Stadtteil **Östringen**

konzentrieren sich sowohl die größte Anzahl an Betrieben (rund 62 %) als auch der Großteil der gesamten Verkaufsfläche des Östringer Stadtgebietes (rund 79 %). Weitere rund ein Drittel der Betriebe und rund ein Fünftel der Verkaufsflächen sind im Stadtteil **Odenheim** verortet.

- Auf die beiden anderen Stadtteile **Tiefenbach** und **Eichelberg** entfallen insgesamt nur rund 200 m² Verkaufsfläche bei insgesamt fünf Betrieben. Die vorhandenen kleinteiligen Betriebe haben mehrheitlich Verkaufsflächen von unter 50 m² und sind vornehmlich inhabergeführt. Insgesamt konzentriert sich das Angebot auf kleine Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzger) sowie auf Fachhändler (z. B. Blumengeschäft).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche** pro Betrieb von rund 250 m² im Stadtteil Östringen liegt über dem gesamtstädtischen Wert (rund 200 m²) und zeigt, dass die vorhandenen Betriebe über eine hohe Verkaufsflächenausstattung verfügen. Dies lässt sich insbesondere auf die großflächigen Betriebe am Standort Thomas-Howie-Straße zurückführen.

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den drei städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereiche, integrierte Lage und nicht integrierte Lage (vgl. hierzu Kapitel 2.1) vorgenommen. Es ergibt sich folgendes aktuelles Bild:

Abbildung 3: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in der Stadt Östringen differenziert nach städtebaulicher Lage



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014

- Auf **den Sonderstandort Thomas-Howie-Straße** entfällt mit knapp 11.300 m² deutlich mehr als die Hälfte (61 %) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, während nur 22 % der Betriebe an diesen Standorten angesiedelt sind. Die durchschnittliche Betriebsgröße am Sonderstandort liegt bei rund 560 m² Verkaufsfläche und damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von rund 200 m². Quantitative Schwerpunkte liegen hier in den üblicherweise nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung.
- Auf die **städtebaulich integrierten Lagen** innerhalb des Östringer Stadtgebiets entfallen mit rund 4.000 m² weitere 22 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, die sich auf 43 Einzelhandelsbetriebe aufteilen. Bezogen auf die Betriebe entspricht dies einem Anteil von rund 46 % an der Gesamtheit der Einzelhandelsgeschäfte. Den Angebotsschwerpunkt in den integrierten Lagen bildet die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² verteilt auf 19 Einzelhandelsbetriebe. Hier spielen vor allem kleinere Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle.
- Im zentralen Bereich, der **Östringer Innenstadt** werden 1.700 m² Verkaufsfläche vorgehalten, was einem Anteil von weniger als 10 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei sind mit 23 Einzelhandelsbetrieben rund ein Viertel aller Östringer Einzelhandelsbetriebe dort lokalisiert. Die Östringer Innenstadt stellt damit nicht den Einzelhandelschwerpunkt innerhalb der Stadt dar, sondern der Sonderstandort Thomas-Howie-Straße.
- In **städtebaulich nicht integrierter Lage** befinden sich sieben Betriebe, die eine Verkaufsfläche von rund 1.400 m² aufweisen. Dies entspricht jeweils rund 8 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. aller Betriebe in der Stadt Östringen.

4.4 Wohnungsnahe Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungsnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden⁷. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Östringen eine **quantitativ überdurchschnittliche Angebotsausstattung** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Derzeit führen **39 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen **rund 7.500 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von knapp **41 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.

Mit rund **36 Mio. Euro Umsatz** entfällt **mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes** des Östringer Einzelhandels auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der **Zentralitätswert**

⁷ vgl. hierzu die Definition der Nahversorgung im Kapitel 2.1

von **1,29** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel knapp 29 % über dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Östringer Bevölkerung und somit oberhalb des als „Vollversorgung“ zu interpretierenden Orientierungswertes von 1,00 liegt. Die Angebotsausstattung⁸ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich aktuell auf **0,58 m² pro Einwohner**, einem Wert der deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35 bis 0,40 m² pro Einwohner liegt und somit auf keine quantitativen Defizite schließen lässt.

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den **Östringer Stadtteilen** wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung zum Teil erhebliche Unterschiede, entsprechend der Einwohnergröße beziehungsweise der vorhandenen Mantelbevölkerung, gibt.

Tabelle 12: Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf die Stadtteile in Östringen

Stadtteile	Einwohner	Anzahl der Betriebe im NuG*	VKF NuG* in m ²	VKF NuG* / EW in m ²
Östringen	7.275	22	5.800	0,79
Odenheim	3.725	14	1.700	0,45
Tiefenbach	1.193	2	< 100	0,07
Eichelberg	717	1	< 100	0,06
Gesamtsumme	12.910	39	7.600	0,58

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in der Stadt Östringen, Mai 2014, * Nahrungs- und Genussmittel

- Die Verkaufsflächenausstattung im **Stadtteil Östringen** ist mit 0,79 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner sowohl im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (0,35 m² - 0,40 m² pro Einwohner) als auch auf den gesamtstädtischen Durchschnitt (0,58 m² pro Einwohner) als überdurchschnittlich einzustufen. Dies ist maßgeblich auf die Angebotskonzentration am Standort Thomas-Howie-Straße in nicht integrierter Lage zurückzuführen, an welchem sich mit einem Verbrauchmarkt (Kaufland) und drei Lebensmitteldiscounter insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelanbieter (> 400 m² Verkaufsfläche) befinden.
- Der Ausstattungswert im **Stadtteil Odenheim** liegt bei 0,45 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner und damit ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt (0,35 m² - 0,40 m² pro Einwohner). Strukturprägende Anbieter sind der Supermarkt nah & gut sowie der Lebensmitteldiscounter Netto.
- Die dünner besiedelten **Stadtteile Tiefenbach** und **Eichelberg** verfügen nur über eine sehr rudimentäre Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (maximal 0,07 m² / Einwohner).

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Diese Schwelle ist – mit Ausnahme des Stadtteils Östringen – in allen Stadtteilen signifikant unterschritten. Grundsätzlich

⁸ gemessen in m² Verkaufsfläche pro Einwohner (VKF/ Einwohner)

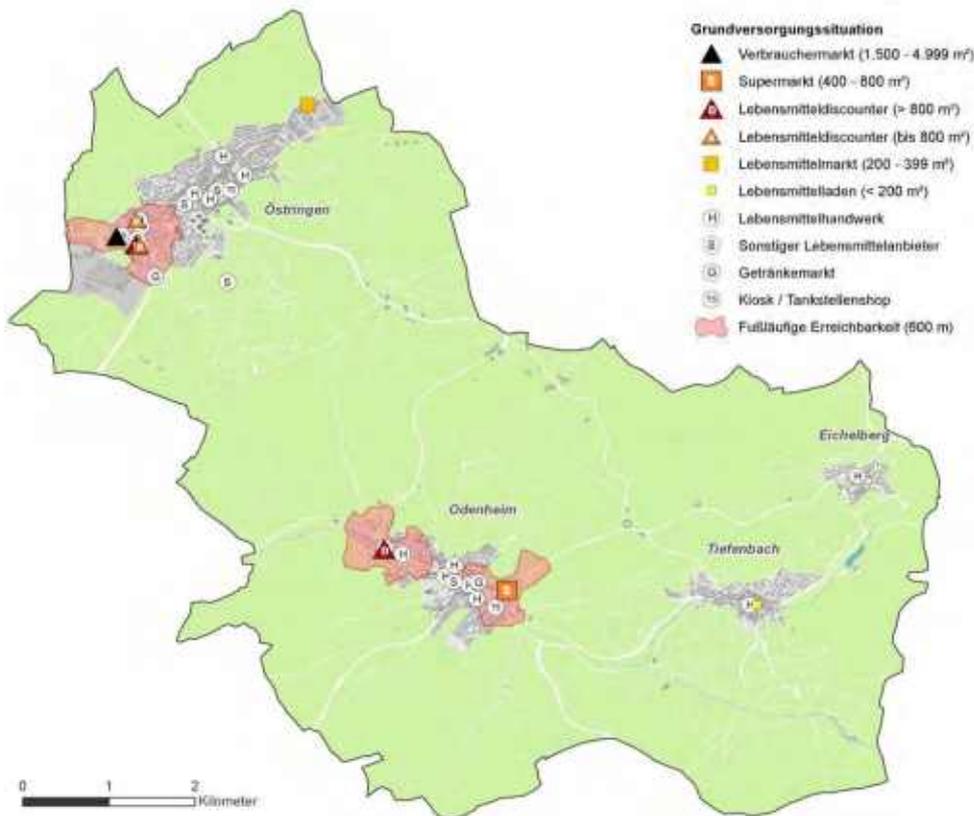
ist eine kleinteilige Angebotsarrondierung bzw. die Ansiedlung eines Marktes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit für die Versorgung der dünner besiedelten Stadtteile aus konzeptueller Sicht denkbar. Voraussetzungen dafür sind eine **am Nachfragevolumen** der Bevölkerung **orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung**, ein Standort in **städtebaulich integrierter Lage** sowie die **Stärkung der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen**.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Verbrauchermarkt, einem Supermarkt und vier Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen kleineren Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Getränkefachmärkten, Kiosks und Tankstellenshops ist grundsätzlich positiv zu bewerten, wenngleich eine discountlastige Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmittelsegment festzustellen ist.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle. In einem nächsten Schritt muss daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebensmitteln vor allem auch **räumlich differenziert** betrachtet werden. Als Bewertungsmaßstab können vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte werden alle größeren Lebensmittelanbieter in Östringen mit einer Fußwegedistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht⁹.

9 Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Karte 10: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Stadt Östringen mit 600 m-Isochronen



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in der Stadt Östringen, Mai 2014

Insgesamt zeigt sich, dass **strukturprägende Lebensmittelanbieter** ausschließlich in den **Stadtteilen Östringen** und **Odenheim** lokalisiert sind. Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter im Stadtteil Östringen, die sich ausnahmslos am Sonderstandort Thomas-Howie-Straße konzentrieren, überlappen sich teilweise mehrfach. Aufgrund einer fehlenden städtebaulichen Integration, der Ausrichtung auf den fast ausschließlich autokundenorientierten Versorgungseinkauf und nicht zuletzt durch die Lage am westlichen Ortsausgang übernimmt dieser Standort nur eine sehr eingeschränkte wohnungsnah Grundversorgungsfunktion. Folglich zeigt sich ein räumliches Versorgungsdefizit in den zentralen und östlichen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Östringen. Es lassen sich darüber hinaus weitere räumlich unterversorgte Bereiche definieren. Dies betrifft zum einen Siedlungsrandbereiche des Stadtteils Odenheim. Zum anderen zeigt sich ein räumliches Versorgungsdefizit in den Stadtteilen Tiefenbach und Eichelberg.

Es bleibt festzuhalten, dass die Stadt Östringen mit dem Supermarkt nah & gut an der Untere Klosterstraße im Stadtteil Odenheim derzeit über lediglich einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in **städtebaulich integrierter Lage** verfügt. Der Standort dieses Marktes ist aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auch fußläufig gut erreichbar und spielt unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als **Nahversorgungsstandort**.

Gesamtstädtisch zeigt sich zwar in Östringen eine **quantitativ gute Ausstattung** im Nahversorgungsangebot. Dennoch sind aufgrund der räumlichen Verteilung **weite Teile** des Stadtgebietes **räumlich (fußläufig) unterversorgt**.

Grundsätzlich ist eine **qualitative Verbesserung** der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Standorte sowie gegebenenfalls eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Angebotsarrondierungen anzustreben. Insbesondere die Östringer Innenstadt und somit zentrale sowie östliche Siedlungsräume sind unterversorgt. Auch das Angebot in den Stadtteilen Tiefenbach und Eichelberg ist ausbaufähig. Trotz der relativ geringen Einwohnerzahl ist eine Versorgung mit kleinteiligen Angeboten, z. B. sogenannte „Dorfläden“ oder Nachbarschaftsläden, in den beiden Stadtteilen anzustreben.

4.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **93 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **18.400 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Östringen in der Gesamtbetrachtung über alle Bedarfsstufen derzeit zunächst mit einer guten quantitativen Angebotsausstattung. Umgerechnet auf aktuell rund 12.900 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 1,42 m² je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m² / EW) einen **durchschnittlichen Wert** darstellt.
- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 71 Mio. Euro** weist Östringen ein im bundesweiten Vergleich durchschnittliches und im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer: 100,7) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 69 Mio. Euro** im Östringer Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **0,97** ergibt. Per Saldo sind leichte Kaufkraftabflüsse nachweisbar. Hohe Zentralitäten von z. T. deutlich über 1 und Kaufkraftzuflüsse zeigen sich u. a. in allen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, wie Nahrungs- und Genussmittel. Grundsätzlich wird die Stadt Östringen damit der landesplanerischen Versorgungsfunktion als **Unterzentrum** gerecht.
- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandortes Östringen erstreckt sich vor allem auf die angrenzenden Nachbarkommunen. Im Rahmen der Kundenherkunftserhebung wurde ein Anteil auswärtiger Kunden von rund 40 % ermittelt. Rund 60 % der Kunden des Östringer Einzelhandels stammen aus Östringen selbst.
- Rund 9 % der Verkaufsfläche der Stadt Östringen (1.700 m² von insgesamt 18.400 m² Verkaufsfläche) befinden sich in der **Innenstadt** im Stadtteil Östringen. Aufgrund der derzeitigen Angebotssituation (u. a. lückenhafter Besatz und fehlender Magnetbetrieb) ist eine Funktion als Versorgungsstandort derzeit nicht gegeben.
- Im Östringer Stadtgebiet ist eine autokundenorientierte **Standortagglomeration** lokalisiert (**Thomas-Howie-Straße**) an der sich **20 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **11.300 m²** befinden. Der Standort verfügt über ein Angebot in allen Warengruppen mit Schwerpunkt im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Bekleidung**. Der Standort bildet den **Einzelhandelsschwerpunkt** der Stadt Östringen.
- Mit Blick auf eine **räumlich ausgewogene wohnungsnahe Grundversorgung** ist festzustellen, dass gesamtstädtisch eine quantitativ gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden ist, die jedoch **Schwächen hinsichtlich der räumlichen Verteilung** bzw. der „Flächendeckung“ aufweist. Dies betrifft neben Siedlungskernbereichen des Stadtteils Östringen und Siedlungsrandbereichen des Stadtteils Odenheim, vor allem die **Stadtteile Tiefenbach** und **Eichelberg**.

5 Entwicklungsspielräume des Östringer Einzelhandels

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (**Prognosehorizont: 2030**) des Einzelhandels in der Stadt Östringen erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Östringen fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 2.4 und Kapitel 4). Insbesondere der warengruppenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität¹⁰ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die Zukunft von Östringen von einer konstanten Entwicklung der Flächenproduktivitäten ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Östringen bis 2030

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg¹¹ prognostizieren für die nächsten Jahre für die Stadt Östringen eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Für den gesamten Landkreis Karlsruhe wird hingegen eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Ausgehend vom Basisjahr 2014 wird für die **Stadt Östringen** bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungsabnahme von **-5 %** und – im selben Zeitraum – für den **Landkreis Karlsruhe** eine Bevölkerungszunahme von **+2,5 %** prognostiziert. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen von leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Ent-

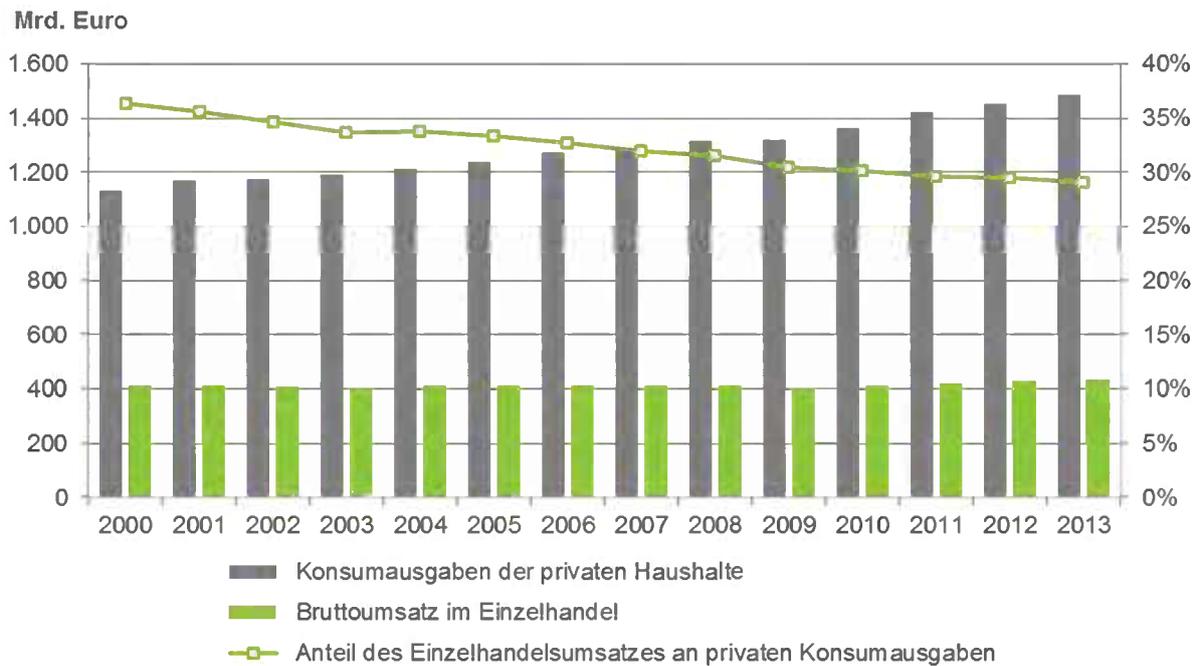
¹⁰ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

¹¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg;
www.statistik.baden-wuerttemberg.de (zuletzt zugegriffen am 11.05.2015)

wicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Abbildung 4: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 29 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend¹².
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 und +2 % weitestgehend stagniert (2013: rd. 440 Mrd. Euro)¹³.

¹² EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2003 bis 2013 (in Prozent)

¹³ EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2013 mit Prognose für 2014 (in Milliarden Euro)

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen¹⁴ Kaufkraft zu rechnen ist.

Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 13: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen

Warengruppe	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	↗
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	↗
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	→
Bekleidung	→
Schuhe / Lederwaren	→
GPK / Haushaltswaren	↘
Spielwaren / Hobbyartikel	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	↘
Elektro / Leuchten	→
Elektronik / Multimedia	↗
Medizinische und orthopädische Artikel	↗
Uhren / Schmuck	→
Bau- und Gartenmarktsortimente	↘

Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2014

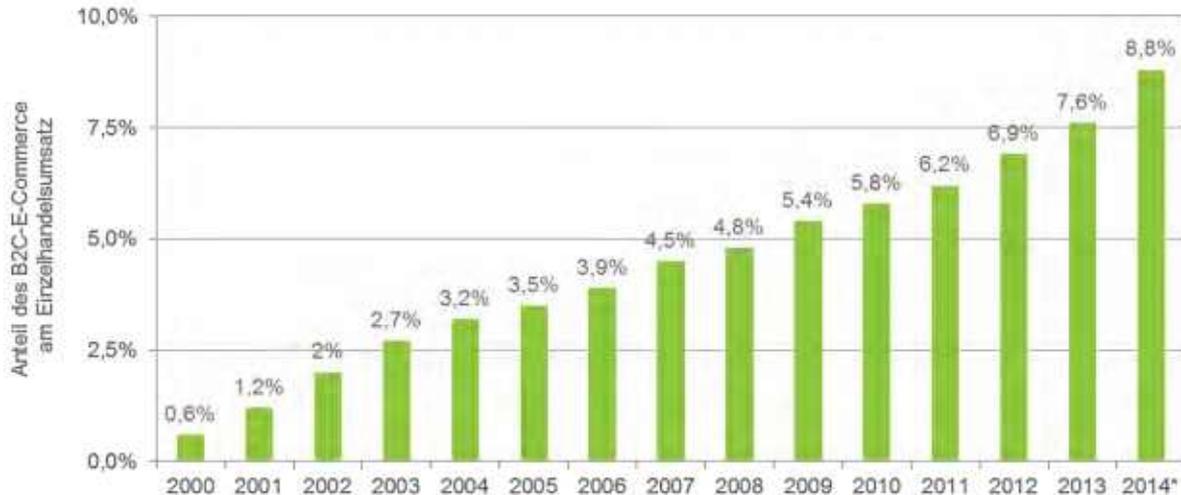
Entwicklung des E-Commerce in Deutschland

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce (=Onlinehandel). Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 33 Mrd. Euro im Jahr 2013. Für das Jahr 2014 wird eine weitere Zunahme auf rund 38,7 Mrd. prognostiziert. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte

¹⁴ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

relativen Umsatzanteilen von ca. **0,6 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **7,6 %** im Jahr 2013¹⁵ (vgl. nachfolgende Abbildung 5).

Abbildung 5: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)



Basis: Bruttoumsätze; Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken

* Prognose

Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Dabei ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß aktueller Angaben des Bundesverbandes des Deutschen Versandhandels wurden im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel¹⁶ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rd. 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)¹⁷. Alle übrigen Sortimentsgruppen¹⁸ leisteten hingegen einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig¹⁹ die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellen-

¹⁵ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014); Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

¹⁶ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

¹⁷ vgl. Bundesverband des deutschen Versandhandels 2013. Daten abrufbar unter www.bvh.info (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

¹⁸ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

¹⁹ vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

wert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung: So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 12 % von 109 Mio. m² im Jahr 2000 auf knapp 122,4 Mio. m² im Jahr 2011 angestiegen²⁰.

Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel über das sogenannte „**Multi-Channel-Konzept**“²¹ von der Attraktivität des Onlinevertriebs profitieren. So gaben bei einer Befragung des Handelsverbandes Deutschland im Jahr 2013 knapp **29 %** der befragten Einzelhandelsunternehmen an, dass sie bereits über einen eigenen Online-Shop verfügen. Knapp **9 %** der befragten Unternehmen planten die Einführung eines eigenen Online-Shops in den nächsten 12 Monaten.²² Eine aktuelle Umfrage unter 2.287 Expansionsverantwortlichen in Deutschland ergab zudem, dass 93 % der Befragten das Multi-Channel-Konzept als „wesentlichen Erfolgsfaktor“ ihrer Vertriebsstrategie bewerten und bereits heute knapp 19 % den Onlinehandel eher nicht als Konkurrenz des stationären Einzelhandels in den Innenstädten sehen.²³

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept²⁴.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Um sich weiterhin im Wettbewerb um den Kunden behaupten zu können, gilt es vor allem, auch zukünftig die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes in die städtischen Zentren, sogenannte kompakte Strukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der **raumordnerischen Versorgungsfunktion** der Stadt Östringen als Unterzentrum mit einer Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden sowie der **regionalen Wettbewerbssituation**.

²⁰ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

²¹ Bei dem *Multi-Channel-Konzept* verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

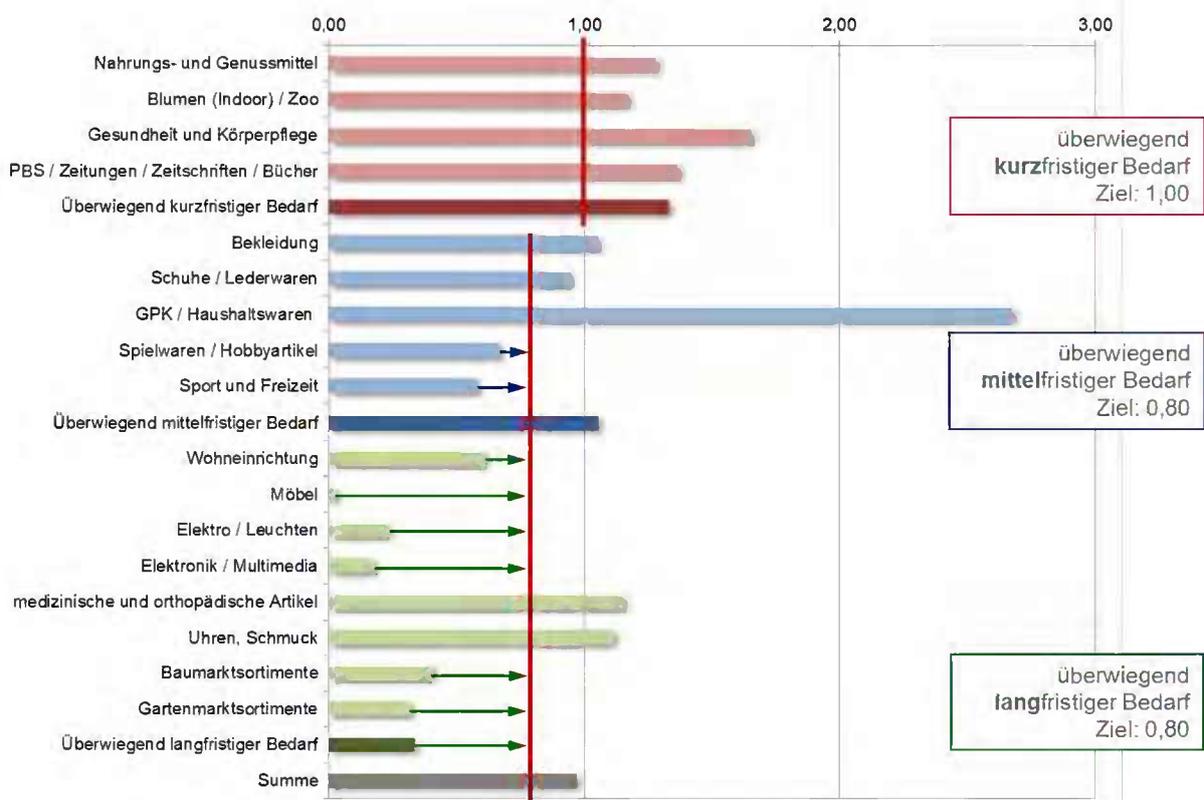
²² vgl. Handelsverband Deutschland 2013. Daten abrufbar unter www.einzelhandel.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

²³ vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 30-31

²⁴ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine **optimale Vollversorgung** der in Östringen lebenden Bevölkerung in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** eine **Zielzentralität von 1,0** angenommen. Dieser Wert wird heute in allen Warengruppen nennenswert überschritten. Es bestehen allerdings strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** können entsprechend der unterzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Östringen, vor allem aber auch in Anbetracht der regionalen Konkurrenzsituation, warengruppenspezifische **Zielzentralitäten von maximal 0,8** angenommen werden. Die angesetzten Werte werden in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und GPK / Haushaltswaren bereits jetzt erreicht bzw. überschritten. Entwicklungsspielräume sind hier eher unter qualitativen wie räumlichen Aspekten zu betrachten. In den Warengruppen Sport und Freizeit sowie Spielwaren / Hobbyartikel sind aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennbar.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden ebenfalls über alle Warengruppen **Zielzentralitäten von 0,8** definiert. Die Werte werden in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren, Schmuck bereits erreicht und auch überschritten. In den übrigen Warengruppen sind dagegen aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennbar.

Abbildung 6: Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Östringen



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der bestehenden Zentralitätskennziffern

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Östringen in Bezug auf die vorhandenen Zielzentralitäten in einigen Warengruppen – mit Ausnahme der kurzfristigen Bedarfsstufe – absatzwirtschaftlich

tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung der Innenstadt** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu **Umsatzverlusten** bzw. einer **Marktverdrängung** bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit von der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird diese Warengruppe in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- seiner Art (Betriebsform und -konzept),
- seiner Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- seinem Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen in der Stadt Östringen – trotz bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) – Potenziale zur **Konzentration** insbesondere **zentrenprägender Warengruppen** innerhalb der Innenstadt. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich oder dem ergänzenden Versorgungsstandort zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in der Innenstadt, beitragen. Die Tatsache, dass dies möglicherweise zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, kann dabei bewusst in Kauf genommen werden.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Östringer Einzelhandelsangebots** weiter beitragen.

Dies gilt im Falle Östringens insbesondere für das quantitative Angebot, welches in der Östringer Innenstadt durch die Ansiedlungen attraktiver Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen zur Profilierung der Innenstadt und Stärkung bzw. Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen kann. Magnetanbieter, wie ein Lebensmittelmarkt, tragen maßgeblich zur Kundenbindung an einen Standort bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung wie ausreichend große Ladeneinheiten (z. B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m² bzw. auch 400 m² Verkaufsfläche). Vor allem geht es jedoch um die gezielte **räumliche** Einzelhandelsentwicklung.

In diesem Zusammenhang wird mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept eine klare politische und planerische Zielvorstellung formuliert, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Östringen und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen sowie eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass Einzelhandelsansiedlungen und / oder -erweiterungen unter anderem sinnvoll sind, wenn ...

- ...sie die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Östringen stärken;
- ...sie den zentralen Bereich stärken;
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen;
- ...die wohnungsortnahe Grundversorgung gesichert oder ausgebaut wird;
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Östringen

Die Betrachtung der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation (vgl. Kapitel 2.4 und Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsspielräumen (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Spielräume** hinsichtlich stadtentwicklungspolitisch wünschenswerter Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotsituation** ergeben. Darüber hinaus sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städttebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den (perspektivischen) zentralen Bereich der Stadt Östringen zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung – insbesondere für die Östringer Stadtteile – auszubauen sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu definieren. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Östringen umfasst dabei im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 6.1)
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 6.2)
- Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.3)
- Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 6.4)
- Identifikation und Definition von Ergänzungs- bzw. Sonderstandorten für insbesondere großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kapitel 6.5)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 6.6)
- Östringer Sortimentsliste (vgl. Kapitel 6.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 6.8)

6.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Östringen soll entsprechend seiner Potenziale, aber auch mit Blick auf die identifizierten Defizite gefördert werden. Insbesondere gilt es, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich sowie eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung zu richten.

Es wird daher eine stadtentwicklungspolitische Strategie (Leitbild) empfohlen, die im Hinblick auf die künftige Einzelhandelsentwicklung durch eine stringente Planungspraxis gekennzeichnet ist:

Die Verfolgung der Strategie (Leitbild), die eine „räumlich-funktionale Gliederung“ der Stadt aufgreift, ist zu empfehlen, da es sich hierbei um ein dynamisches Modell handelt, das als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels zur Erlangung gemeinschaftlich getragener stadtentwicklungspolitischer Ziele für die Stadt Östringen am besten geeignet ist. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches in der Östringer Innenstadt.

Karte 11: Räumliches Entwicklungsleitbild



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Östringen (vgl. Kapitel 6.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auf die Östringer Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Östringens können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden.

- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Östringer Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Innenstadt unterstützt.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Östringen ist in sich konsequent und es erfolgen klare **räumliche Begrenzungen** und **Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen** im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt. Zugleich wird ein **ruinöser Wettbewerb** ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Östringer Innenstadt geht.

6.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Für die Stadt Östringen werden auf Basis allgemeiner Entwicklungstrends und stadtspezifischer Analyseergebnisse (angebots- und nachfrageseitig) übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten²⁵.

Erhaltung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion

(Unterzentrum mit Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich)

Ein bedeutendes stadtentwicklungspolitisches Ziel für die Stadt Östringen bleibt die Erfüllung der raumordnerisch zugewiesenen Funktion als **Unterzentrum**. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von **0,97**). Weitere Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren jedoch ein anhaltendes Investitionsinteresse am Standort Östringen. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte (in erster Linie der perspektivische zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt) eine weitere Angebotsverschiebung in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadt Östringen muss es daher sein, einer weiteren Verschärfung dieser räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation zu begegnen und die

²⁵ Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Funktion als Unterzentrum – insbesondere jedoch mit Fokus auf die Östringer Innenstadt als bedeutsames „Aushängeschild“ – langfristig zu entwickeln.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Östringen attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ein Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen, das der Versorgungsfunktion der Stadt Östringen gerecht wird. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Östringer Innenstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern auch für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe des Sonderstandortes Thomas-Howie-Straße, die Angebotssituation des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches zu ergänzen.

Sicherung und Ausbau des Stadtkerns in Östringen

Der perspektivische zentrale Versorgungsbereich in der Östringer Innenstadt muss zukünftig den städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt darstellen, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Der Fokus bei zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) ist somit in erster Linie auf diesen Bereich zu lenken. Als alleiniger perspektivischer zentraler Versorgungsbereich der Stadt genießt dieser bei allen zukünftigen Entwicklungsvorhaben und Entscheidungen oberste Priorität.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation der Stadt Östringen ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den beiden wesentlichen Einzelhandelsstandorten Innenstadt und Sonderstandort Thomas-Howie-Straße ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dem ergänzenden Versorgungsstandort Thomas-Howie-Straße. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. dem Angebotsstandort Thomas-Howie-Straße, in dem bereits heute eine Angebotskonzentration an nahver-

sorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) die Entwicklungsperspektiven der Östringer Innenstadt verhindern.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Wobei der Fokus auf der Entwicklung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches liegt. Eine Funktionsteilung zwischen dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem ergänzenden Sonderstandort Thomas-Howie-Straße ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Stärkung der Versorgungsfunktion der Östringer Innenstadt durch die Ansiedlung eines (strukturprägenden) Nahversorgers

Wesentliche Grundlage für eine attraktive Einzelhandelssituation in der Stadt Östringen ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Deshalb gilt es die Östringer Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln und einen Nahversorger zur Stärkung der (fußläufigen) Versorgung anzusiedeln. Eine Öffnung neuer Standorte (in der Regel autokundenorientiert) außerhalb des Östringer Stadtkerns, an denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, würde zwangsläufig zu einer weiteren Schwächung Innenstadt führen.

Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten²⁶ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf die dörflich geprägten Stadtteile Tiefenbach und Eichelberg mit ihren niedrigen Einwohnerzahlen (zusammen < 2.000 Einwohner) zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in Östringen zu schaffen. Die hohe Zentralität in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Ent-

²⁶ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

wicklung dieser Betriebe in den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. an den Sonderstandort Thomas-Howie-Straße zu lenken.

Standorte bzw. Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb eines Zentrums befinden, sind – im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung – ausschließlich als Sonderstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i. d. R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Grundsätzlich ist der Sonderstandort Thomas-Howie-Straße für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass er – in Ergänzung zu den Einzelhandelsstrukturen in dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich – zu einer Komplettierung des städtischen Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere die Entwicklung einer kompakten Östringer Innenstadt mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für das Entstehen eines urbanen Raumes. Vor diesem Hintergrund ist das Ziel der Östringer Stadtentwicklung, keine Handelsstandorte an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten zu schaffen.

Mithilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Östringen entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

6.3 Standortstrukturmodell

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Östringen sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsstandorte

im Östringer Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Aktuell sind folgende Standortkategorien im Östringer Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 7: Standortstrukturmodell für die Stadt Östringen



Quelle: eigene Darstellung

Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Innenstadt“

Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- zukünftiges Vorhandensein mindestens eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, bisher hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,

- Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie

Zukünftig wird die Östringer Innenstadt innerhalb der Standortstruktur als ein **perspektivischer zentraler Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Innenstadt“** eingestuft und muss entsprechend weiterentwickelt werden (vgl. Kapitel 6.4.). Aufgrund der Angebotskomponente ist der Bereich in der Innenstadt von Östringen aktuell zu schwach aufgestellt, um im Sinne der heutigen Rechtsprechung als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Östringer Bevölkerung, die nicht allein durch den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Östringen ist derzeit folgender Angebotsstandort als solitärer Nahversorgungsstandort zu definieren:

- Untere Klosterstraße, Stadtteil Odenheim (derzeit Supermarkt nah & gut)

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Östringer Bevölkerung, die nicht allein durch den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich und die solitären Nahversorgungsstandorte geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In der Stadt Östringen ist auf Basis der Bestandserhebung (Mai 2014) ein Angebotsstandort in der Straße Im Brühl im Stadtteil Odenheim (Lebensmitteldiscounter Netto) als sonstiger Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren. Eine weitergehende Entwicklung oder auch mögliche Neuansiedlungen an diesem Standort sollten vermieden werden.

Sonderstandorte

Dieser Typ von Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,

- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien kann der Angebotsstandort Thomas-Howie-Straße als ergänzender Sonderstandort bezeichnet werden.

Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattung und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesem Standort in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden.

Trotz des weitreichenden Einzugsgebiets und der Versorgungsfunktion kann der Sonderstandort aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

Die räumliche Verteilung (s. Karte 12) der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Östringen stellt sich wie folgt dar:

Karte 12: Perspektivische Standortstruktur in Östringen



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

6.4 Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Östringen dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁷ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund-*

²⁷ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs, versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.²⁸

Ergänzungs-/ Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur²⁹ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Jedoch muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.³⁰

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Mittlerweile auch weitgehend geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Östringen dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

²⁸ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

²⁹ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

³⁰ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Östringen ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet, also in erster Linie die Östringer Innenstadt. Aufgrund der Angebotsausstattung (Einzelhandelserhebung: Mai 2014) der Östringer Innenstadt wird dieser als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Übergeordnetes Entwicklungsziel ist die Ansiedlung eines Nahversorgers in dem Bereich sowie die städtebauliche Qualifizierung wichtiger Teilbereiche, um nicht nur die wohnungsnah Grundversorgung zu stärken, sondern auch die Innenstadt durch einen neuen Magnetbetrieb zu beleben und positive Synergieeffekte für den Einzelhandelsstandort auszulösen.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Östringer Sortimentsliste; siehe Kapitel 6.7) unabdingbar.

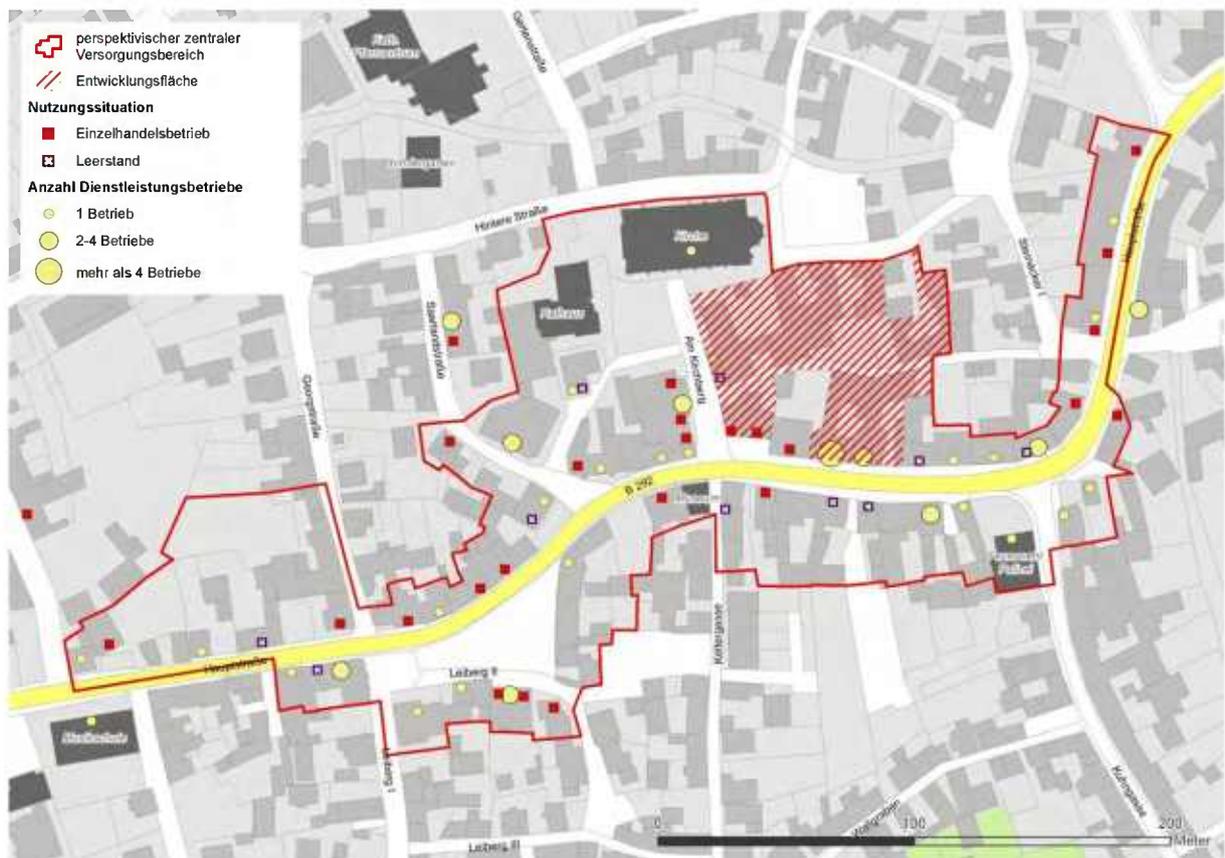
Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der Versorgungssituation in den jeweiligen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gilt der (perspektivische) zentrale Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich für den Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil der Stadt Östringen orientiert.

Perspektivisches Grundversorgungszentrum Innenstadt Östringen

In der folgenden Karte 13 wird der perspektivische zentrale Versorgungsbereich in der Östringer Innenstadt auf mikroräumlicher Ebene gleichsam parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und ist als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsfläche“) heranzuziehen.

Die räumliche Ausdehnung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Die Abgrenzung orientiert sich an dem Entwicklungsziel, ein räumliches „Ausfließen“ des Zentrums zu unterbinden (vgl. Kapitel 4.3) und die vorhandenen Flächen – insbesondere die leerstehenden Betriebe – einer neuen Nutzung zuzuführen. Die überschaubare Ausdehnung und Kompaktheit des Zentrums sollen als Stärke gesichert werden.

Karte 13: Perspektivisches Grundversorgungszentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in der Stadt Östringen, Mai 2014

Der perspektivische zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Hauptstraße. Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich im westlichen Teil des Ortskerns durch die Hebelstraße. Den nördlichen Grenzverlauf stellt die nördliche Straßenrandbebauung der Hauptstraße dar. Er umfasst zudem den Bereich zwischen der Saarlandstraße, Hintere Straße sowie der Straße Steinacker I einschließlich des Östringer Rathauses und der St. Cäcilia-Kirche. Der Kreuzungsbereich Rettigheimer Straße / Hauptstraße bildet die östliche Abgrenzung. Im Verlauf Hauptstraße begrenzt die südliche Straßenrandbebauung den zentralen Versorgungsbereich, bis der Leiberg II diese Funktion einnimmt.

Unter der Berücksichtigung des übergeordneten Entwicklungszieles, der Ansiedlung eines (strukturprägenden) Lebensmittelanbieters, wurde eine Teilfläche als Entwicklungsfläche ausgewiesen. Es handelt sich dabei um den Bereich nördlich der Hauptstraße und östlich der Straße Am Kirchberg. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 sieht vor, dass dieser Bereich einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung leisten soll und dort zukünftig die Entwicklung eines Angebotes aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen angestrebt wird.

Auch aus **städtebaulicher Sicht** kann die Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers einen wichtigen Beitrag zur Frequenzverbesserung leisten und (nachhaltige) Synergieeffekte für die Östringer Innenstadt erzeugen. Mit der Ansiedlung eines neuen Lebensmittelanbieters soll das vorhandene qualitative und quantitative Defizit in der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes in der Östringer Innenstadt geschlossen werden (vgl. Kapitel 4.3) und räumlich unterversorgte Siedlungskernbereiche des Östringer Stadtgebietes (vgl. Kapitel 4.4) zukünftig mitversorgt werden. Die Entwicklungsfläche direkt angrenzend an die Hauptstraße bietet die Mög-

lichkeit, einen Lebensmittelanbieter anzusiedeln sowie die geringen Verkaufsflächenkapazitäten des zentralen Bereiches auszubauen und somit der kontinuierlichen Nachfrage nach (größeren) Verkaufsflächen mit modernen Zuschnitten nachzukommen. Die anhaltende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Östringer Stadtgebiet zeigt, dass der Standort Östringen seitens der Investoren grundsätzlich attraktiv ist.

Der für innerstädtische (Haupt-)Geschäftslagen typische Zusammenhang der Einzelhandelsanbieter ist jedoch derzeit sehr gering, die Betriebsgrößen sind vorwiegend kleinteilig (durchschnittliche Verkaufsflächengröße pro Betrieb rund 74 m²), größere Einheiten sind kaum zu finden. Großflächige, strukturprägende Angebote sind nicht vorhanden. Aufgrund des dünnen und lückenhaften Einzelhandelsbesatzes, des immer wieder unterbrochenen und höchstens einseitig verlaufenden Geschäftsbesatzes, der Vielzahl an Baulücken im Baubestand und einer insgesamt unklaren städtebaulichen Struktur bleibt die Differenzierung des Einzelhandels in unterschiedliche Lagequalitäten in Östringen aus. Insgesamt betrachtet wirkt damit auch die leichte Angebotskonzentration im Kernbereich der Hauptstraße zwischen Saarlandstraße und Am Kirchberg nur schwach und kann dem Stadtkern insgesamt nicht zu einer stabilen inneren Struktur verhelfen.

Insbesondere die zielgerichtete, branchenspezifische **Weiterentwicklung** mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten und auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. Neben den grundversorgungsrelevanten Leitbranchen der kurzfristigen Bedarfsstufe (z. B. Nahrungs- und Genussmittel oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel) bieten sich aufgrund der hohen Leitfunktion für zentrale Einzelhandelslagen die Warengruppen Bekleidung, Bücher und Elektro / Multimedia an.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum Innenstadt Östringen – und auch unter Einbeziehung der Entwicklungsfläche – liegt aus gutachterlicher Sicht eine ausreichende Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Deshalb ist es auch zukünftig ratsam, das Östringer Zentrum von Innen nach Außen zu entwickeln und einzelhandelsrelevante Entwicklungen auf die Innenstadt zu konzentrieren.

Die Östringer Innenstadt wird, wie in Kapitel 4.3 beschrieben, von einem hohen Verkehrsaufkommen durch die B 292 (Durchfahrtsverkehr) geprägt. Die langfristige Planung einer Umgehungsstraße wird deshalb von der Stadt Östringen stark vorangetrieben, um den Ortskern zu entlasten. Wenngleich eine Umgehungsstraße zu einer Verringerung des Durchgangsverkehrs und damit auch zu einer tendenziellen Reduzierung der "Zufallseinkäufe" führen wird, besteht andererseits durch die Verkehrsentlastung die Chance zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Attraktivität des öffentlichen Raums. Insgesamt würde die Realisierung der Umgehungsstraße für den Östringer Kern und insbesondere die dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe positive Effekte zur Folge haben.

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Einzelhandel

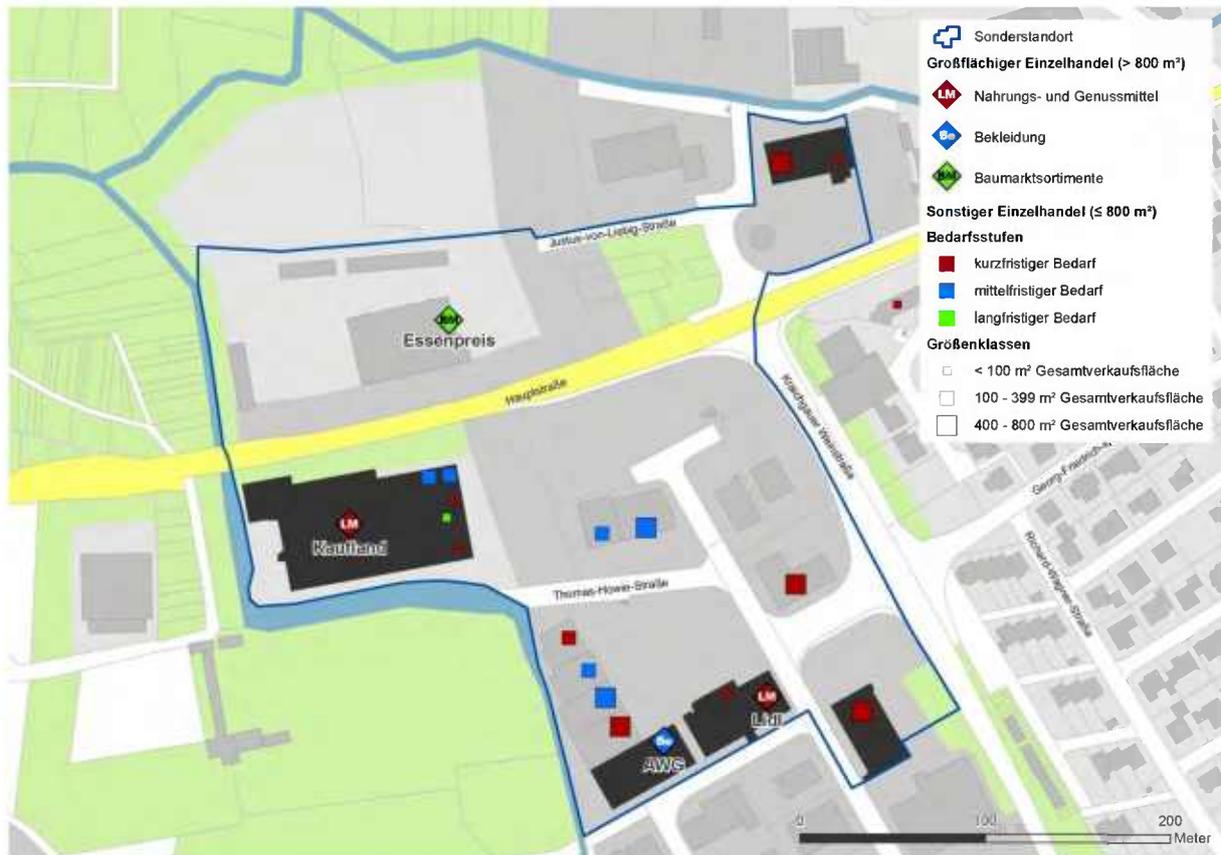
Oberstes Ziel ist die Entwicklung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Entwicklung eines Grundversorgungszentrums mit einer Versorgungsfunktion für die Stadt Östringen
- qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots und Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters auf der Entwicklungsfläche zur Erfüllung der Funktion als zentraler Versorgungsbereich
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der Stadt Östringen
- Stärkung des Stadtkerns durch Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen in dem perspektivischen Grundversorgungszentrum
- kompakte Strukturen sichern, keine weitere räumliche Ausdehnung; Entwicklung von innen
- Erschließung der Entwicklungsfläche an der Hauptstraße, um eine konsequente Innenentwicklung zu sichern
- Ausbau hinzu einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt (auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebauliche Qualität)
- Steigerung der Attraktivität und Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch verbesserte Außendarstellung (z. B. durch die Aufwertung von Fassaden, Schaufenstern, Werbeanlagen, Sondernutzungen) und Verbesserung der Zugangsbereiche der Einzelhandelsbetriebe für mobilitätseingeschränkte Personengruppen.

6.5 Sonderstandort Thomas-Howie-Straße

Neben dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich besteht mit dem Sonderstandort Thomas-Howie-Straße in Östringen ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet. Dabei handelt es sich um eine Agglomeration von Fachmärkten mit Angebotsschwerpunkten sowohl im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. bau- und gartenmarktspezifische Sortimente) als auch mit grundversorgungsrelevanten Angeboten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Die räumliche Ausdehnung dieses Standortes sowie seine zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar.

Karte 14: Abgrenzung Sonderstandort Thomas-Howie-Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in der Stadt Östringen, Mai 2014
 Hinweis: Die Abgrenzung des Sonderstandortes hat – anders als bei dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 6.4) – keine rechtlich verbindliche Wirkung.

Der Sonderstandort Thomas-Howie-Straße liegt in städtebaulich nicht-integrierter Lage an der B 292 im westlichen Bereich des Stadtteils Östringen. Er besteht aus einem Standortverbund um den Verbrauchermarkt Kaufland. Das Einzelhandelsangebot an diesem autokundenorientierten Fachmarktstandort umfasst aktuell rund 20 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 11.300 m² Verkaufsfläche über alle Bedarfsstufen.

Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geschieht und sich weder zulasten des städtebaulich schützenswerten Bereiches (perspektivischer zentraler Versorgungsbereich) noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich. Der gesamte Standortbereich sollte dementsprechend planungsrechtlich abgesichert werden, wobei bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Eine Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente muss jedoch konsequent vermieden werden.

Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an dem Standort lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das zentrenrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß (vgl. Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Kapitel 6.8) zu begrenzen ist.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungs- bzw. Sonderstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zum perspektivischen zentralen Versorgungsbereich und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau / keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches und der wohnungsnahen Grundversorgung (Veränderungen bestehender Betriebe ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes);
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zum perspektivischen zentralen Versorgungsbereich; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung).
- **Umstrukturierung** von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment zu Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, infolgedessen auch größerer Verkaufsflächen möglich sein können.
- **Veränderungen** im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.
- Für den Sonderstandort ist eine **Neuaufstellung** des vorhandenen Bebauungsplans („Sandwiesen“) unter Wahrung des Bestandschutzes sinnvoll. Dies beinhaltet die Festsetzung eines zusammenhängenden Sondergebietes gemäß BauNVO § 11 (3) in denen ein Fachmarktzentrum / Einkaufszentrum entsprechend der aktuellen vorhandenen Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig ist. Innerhalb dieser maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind sortimentspezifische Verkaufsflächen für einzelne Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche (X) allgemein zulässig (sog. „Flächenpool“). Alternativ ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechenden Teilflächen mit konkreten Festsetzungen für einzelne Sondergebietsteilflächen möglich.
- Darüber hinaus ist die **Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig.

6.6 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Östringen nicht ausschließlich über die vorhandenen Standorte sichergestellt werden kann, können die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken abdecken. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen grundsätzlich der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Östringen nicht allein durch die definierten Standorte geleistet werden kann.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind grundsätzlich städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb von der Stadt Östringen – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine Funktion als Nahversorger (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Zum Erhebungszeitpunkt kann in Östringen ein integrierter Nahversorgungsstandort mit einem nahversorgungsrelevanten Anbieter definiert werden (nah & gut, Untere Klosterstraße in Odenheim).

Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage, von denen es im Östringer Stadtgebiet einen Standort gibt (Netto, Brühlstraße in Odenheim), erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken (beispielsweise in den Siedlungsbereichen des Stadtteils Östringen und in den Stadtteilen Eichelberg bzw. Tiefenbach) geschlossen werden können. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen Anbieter in dem zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet der Grundsatz 1 in Kapitel 6.8) dieser Unter-

suchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere die dünn besiedelten Stadtteile Tiefenbach und Eichelberg bieten jedoch kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

In diesen räumlich unversorgten, jedoch zu dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von alternativen Nahversorgungskonzepten möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservices für Lebensmittel fungiert. Die Convenience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z. T. fließend sind³¹:

- klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland, u. a. Baden-Württemberg, sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen.
- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z. B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind i. d. R. soziale Einrichtungen aus der Region.
- Bewohnergetragene Ansätze
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 - 200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z. B. im Rahmen eines genossenschaftlichen An-

31 Vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster

satzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.

- Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zu Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Durch die siedlungsräumige Struktur in Östringen besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Östringer Stadtgebiet in erster Linie durch **ein funktionsfähiges Zentrum** zu sichern, hohe Priorität. Es gilt daher die Entwicklung und Ansiedlung von strukturprägenden Lebensmittelanbietern auf den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich zu lenken, um größere Siedlungsteile der Östringer Kernstadt wohnungsnah zu versorgen.

6.7 Östringer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches und der Definition der Ergänzungs- sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt vor allem die „Östringer Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.

6.7.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt³². Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sorti-

³² vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

mentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie

- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbepflanzten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mithilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden³³. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m²³⁴, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Zur Steuerung des Einzelhandels sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen³⁵. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Im Rahmen der Aufstellung der Östringer Sortimentsliste wurde insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die (sehr ungewöhnliche) lokale Situation und die daraus entstehende räumliche Verteilung des Angebotes (vgl. Kapitel 4.3) sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Östringen näher betrachtet.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem **zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante** und **nicht-zentrenrelevante Sortimente**³⁶ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie

³³ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

³⁴ vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

³⁵ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

³⁶ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i. d. R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung von Betrieben an Einzelstandorten außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

Regionalplanerische Vorgaben in Baden-Württemberg³⁷

Bei der Aufstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind auch die regionalplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen. Hinsichtlich der regionalplanerischen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung sind die Vor- und Maßgaben des Regionalplanes für die Region Mittlerer Oberrhein einschlägig.³⁸ Die Liste aus dem Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein orientiert sich an der Sortimentsliste, die aus dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg vom 21.02.2001 hervorgeht. Gegenüber dieser Liste gibt es keine grundsätzlichen Abweichungen, sondern es erfolgt eine sortimentspezifische Differenzierung. Anwendung findet die Liste bei der regionalplanerischen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

³⁷ Der Regionalplan der Region Stuttgart weist darauf hin, dass es sich bei der Liste aus dem Regionalplan um keine abschließende oder verbindliche Liste handelt. Auch andere Sortimente können in Hinblick auf die ortsspezifische Situation als zentrenrelevant eingestuft werden. Die Liste bildet einen wichtigen Orientierungsrahmen bei der regionalplanerischen Bewertung und Einordnung für großflächige Einzelhandelsprojekte. Zur Erstellung der „Östringer Sortimentsliste“ werden diese regionalplanerischen Vorgaben im Rahmen der Herleitung mitberücksichtigt. (vgl. Regionalplan der Region Stuttgart (2010), in der Fassung vom 22. Juli 2009, S. 134ff.)

³⁸ vgl. Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein (2006), S. 81.

Folgende Sortimente gelten gemäß dem Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein als...

... zentrenrelevant (wenngleich unter Würdigung der jeweiligen örtlichen Situation über die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente sowie die nähere inhaltliche Konkretisierung im Einzelfall zu entscheiden ist ³⁹):

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

... nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevant:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

... in der Regel zentrenrelevante Sortimente:

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten in der Regel stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen beziehungsweise -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Östringer Sortimentsliste wurden neben den regionalplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Östringen näher betrachtet.

6.7.2 Herleitung der Östringer Sortimentsliste

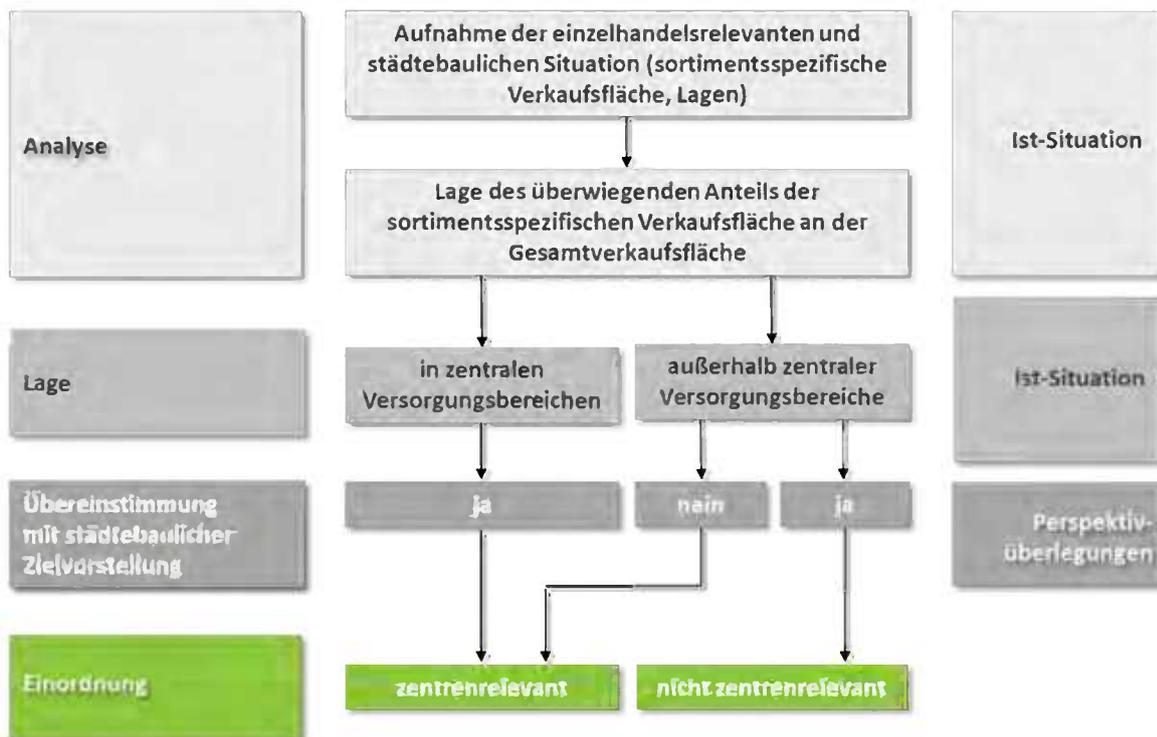
Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁴⁰ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

³⁹ ebenda

- Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten – Standorten angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumstbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der gerade dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Östringen:

⁴⁰ vgl. Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rn 530

Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in der Stadt Östringen ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Östringen aufgeteilt.

Im Rahmen der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich zwei Kategorien beschreiben:

- Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich < 55 %) und in der Östringer Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant eingestuft sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen in zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere in kleineren Städten – eine wichtige Magnetfunktion für die Zentren. In diesem Zusammenhang ist heute schon kritisch anzumerken, dass alle nahversorgungsrelevanten Sortimente ihren Angebotsschwerpunkt außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs haben. So liegt das Gros der Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 96 %) außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs. Dies ist überwiegend auf die Anbieter am Sonderstandort Thomas-Howie-Straße zurückzuführen. Für den Bereich der Drogeriewaren ist festzuhalten, dass die gesamte sortimentspezifische Verkaufsfläche außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs liegt, bei Zeitschriften

und Zeitungen sind es knapp 100 %. In den Sortimenten Schnittblumen und Apothekenwaren liegen rund 35 % der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Im Sinne der Zielvorstellungen zur künftigen Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Östringen (insbesondere Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Östringer Innenstadt durch die Ansiedlung eines (strukturprägenden) Nahversorgers) sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant einzustufen.

- Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche > 55 %) und in der Östringer Sortimentsliste aufgrund stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen als zentrenrelevant eingestuft sind.

Aufgrund der Bestandssituation liegt der überwiegende Teil einer Vielzahl von Sortimenten außerhalb des abgegrenzten perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs. Dazu gehören: Bekleidung (88 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs), Elektronik / Multimedia (63 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs), Glas, Porzellan, Keramik sowie Haushaltswaren (74 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Papier, Büroartikel, Schreibwaren (98 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Schuhe / Lederwaren (94 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Spielwaren / Hobbyartikel (98 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), Uhren / Schmuck (71 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sowie Wohndekorationsartikel (92 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Diese sind im Sinne der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Östringen künftig als zentrenrelevant einzustufen.

Auch wenn der weitaus überwiegende Anteil nahezu aller Sortimente außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs liegt, müssen diese dennoch als zentrenrelevant eingestuft werden. Nur durch eine entsprechende zukünftige Sortimentsvielfalt kann der funktionale wie städtebauliche Charakter eines Zentrums als zentraler Versorgungsbereich erreicht werden.

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen in Östringen ergibt sich die nachfolgend in der Tabelle 14 dargestellte Östringer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Östringen

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe
Backwaren / Konditoreiwaren	Heim- und Kleintierfutter ⁶
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Fleisch- und Metzgereiwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Getränke ¹	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel ²	Medizinische und orthopädische Artikel ⁷
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bastel- und Künstlerartikel	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Bekleidung	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Elektronik und Multimedia ³	Sportbekleidung / Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Teppiche (Einzelware)
Glas / Porzellan / Keramik ⁴ , Haushaltswaren ⁵	Uhren / Schmuck
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Wohndekorationsartikel
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
	<i>Zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein (2006)</i>
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Angler-, Jagdartikel, Waffen	Kinderwagen
Bauelemente, Baustoffe ⁸	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Baumarktspezifisches Sortiment ⁹	Matratzen
Bettwaren ¹⁰	Möbel ¹⁴
Büromaschinen	Pflanzen / Samen
Campingartikel ¹¹	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Elektrogroßgeräte	Reitsportartikel
Erotikartikel	Rollläden / Markisen
Gartenartikel und -geräte ¹²	Sportgroßgeräte ¹⁵
Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Tapeten
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze) ¹³	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
7. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
8. inkl. Holz
9. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallations-material, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
10. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
11. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
12. Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
13. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
14. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
15. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

6.8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Östringen** (vgl. Kapitel 6.2) die übergeordnete Betrachtungsebene aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Östringen abgeleitet werden.

Diese als **Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle –

abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Innenstadt liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Östringer Stadtteilen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils dienen sowie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Östringer Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig nur in dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Innenstadt liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment positiv zu steuern**.

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern**. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in der Stadt Östringen nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen

werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen)⁴¹ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Das funktionale Versorgungsgebiet wird für einzelne Teilbereiche in Östringen anhand der zugewiesenen Versorgungsfunktion wie folgt definiert:

- perspektivischer zentraler Versorgungsbereich: Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt
- (solitärer) Nahversorgungsstandort
 - in Odenheim: Versorgungsfunktion für die Stadtteile Odenheim, Tiefenbach und Eichelberg
 - in Tiefenbach: Versorgungsfunktion für den Stadtteil Tiefenbach
 - in Eichelberg: Versorgungsfunktion für den Stadtteil Eichelberg

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung, unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren, durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dem **Sonderstandort Thomas-Howie-Straße** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und Convenience-Stores) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

⁴¹ Diese liegt derzeit bei rund 2.182 Euro pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014).

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Östringer Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) müssen konsequent in dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Innenstadt liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen grundsätzlich nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen; Ausnahme: „Handwerkerprivileg“.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit und die Entwicklung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Östringer Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen demnach zukünftig in den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden, um diesen Standort in der Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung sollte dabei in Anbetracht der Funktion als Grundversorgungszentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich der Östringer Innenstadt liegen.

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches** in der Stadt Östringen. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Denn z. B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50 % und auch mehr. Dass in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies beispielsweise in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar.

Denn die Stadt Östringen, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weist z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Östringen entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete in den Östringer Stadtteilen ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsät-

zen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Östringen entspricht.

In **Gewerbe-** und **Industriegebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „**Handwerkerprivileg**“, worunter Verkaufsflächen von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben zu verstehen sind, die

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

Grundsatz 3: Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁴² im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Östringer Sortimentsliste können im perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Innenstadt liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten Sonderstandort Thomas-Howie-Straße zu konzentrieren.

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplanes der Region Mittlerer Oberrhein sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen zulässig sowie in der Regel darüber hinaus nur, wenn sie in der Raumnutzungskarte dargestellt sind und als Vorranggebiete mit gebietscharfen Standorten festgelegt sind⁴³.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 3 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als maximal 350 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die

⁴² Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

⁴³ vgl. Regionalplan der Region Stuttgart (2010), in der Fassung vom 22. Juli 2009, S. 103.

zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Erläuterung:

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandelskonzept (mit Einschränkungen) den Sonderstandort Thomas-Howie-Straße im Östringer Stadtgebiet. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägung an diesem Sonderstandort ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch im perspektivischen zentralen Versorgungsbereich realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment regelmäßig sogenannte **Randsortimente** führen. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Östringen eine Begrenzung auf 3 % der gesamten Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als höchstens 350 m² Verkaufsfläche, vor.⁴⁴ Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb des Sonderstandortes an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden. In sonstigen bestehenden **Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung** ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Entwicklung des Vorrangstandortes ge-

⁴⁴ Der Regionalplan der Region Stuttgart (2010) sieht eine Begrenzung der Randsortimente auf 3 % bzw. maximal auf 350 m² der gesamten Verkaufsfläche vor. Diese Werte sind jedoch nach gängiger Planungs- und Gutachterpraxis üblicherweise auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² angesetzt, um die heutige Marktsituation im Einzelhandel abzubilden.

fährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Ergänzende Empfehlung zu Grundsatz 3:

Es wird darüber hinaus empfohlen, **kleinflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches bzw. am Sonderstandort Thomas-Howie-Straße anzusiedeln.

Eine bauleitplanerische Steuerung von **kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist grundsätzlich nicht möglich.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Prozessablauf des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 der Stadt Östringen.....	19
Abbildung 2:	Zusammensetzung der Kundenherkunft des Östringer Einzelhandels...25	
Abbildung 3:	Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in der Stadt Östringen differenziert nach städtebaulicher Lage	44
Abbildung 4:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	51
Abbildung 5:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)	53
Abbildung 6:	Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Östringen	55
Abbildung 7:	Standortstrukturmodell für die Stadt Östringen	64
Abbildung 8:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	83

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik von Junker + Kruse	11
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	14
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung.....	16
Tabelle 4:	Östringer Stadtteile mit Einwohnerzahlen.....	22
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in der Stadt Östringen nach Warengruppen.....	26
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in Östringen nach Warengruppen	29
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Östringen 2014.....	30
Tabelle 8:	Angebotssituation im zentralen Bereich	38
Tabelle 9:	Vergleich der Östringer Innenstadt mit anderen Innenstädten.....	40
Tabelle 10:	Angebotssituation am Standort Thomas-Howie-Straße	42
Tabelle 11:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Östringer Stadtteile.....	43
Tabelle 12:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf die Stadtteile in Östringen	46
Tabelle 13:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen	52
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Östringen	85

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Östringen im Raum	20
Karte 2:	Siedlungsstruktur der Stadt Östringen	22
Karte 3:	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Östringen	24
Karte 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich ..27	

Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Östringen	34
Karte 6:	Leerstände in der Stadt Östringen	35
Karte 7:	Die Einzelhandelslagen der Östringer Innenstadt	36
Karte 8:	Die Einzelhandelslagen des Standortes Thomas-Howie-Straße	41
Karte 9:	Einzelhandelsschwerpunkte in Östringen.....	43
Karte 10:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Stadt Östringen mit 600 m-Isochronen	48
Karte 11:	Räumliches Entwicklungsleitbild	59
Karte 12:	Perspektivische Standortstruktur in Östringen.....	67
Karte 13:	Perspektivisches Grundversorgungszentrum Innenstadt	71
Karte 14:	Abgrenzung Sonderstandort Thomas-Howie-Straße	74

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in

Begriff	Erläuterung
	dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich unterge-

Begriff	Erläuterung
	<p>ordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.</p>
Lebensmitteldiscounter	<p>Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².</p>
Lebensmittelvollsortimenter	<p>Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).</p>
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	<p>Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.</p>
Nahversorgungsstandort	<p>Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbe- reich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebau- lich integrierten Lagen anzutreffen.</p>
Nahversorgungszentrum	<p>Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestal- tung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versor- gungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Ange- botsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvoll- sortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittel- fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie verein-</p>

Begriff	Erläuterung
<p>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>zelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.</p> <p>Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.</p> <p>Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltwaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.</p>
<p>SB-Warenhaus</p>	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).</p>
<p>Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort</p>	<p>Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine auto-kundenorientierte Lage.</p>
<p>Sortimentsliste (ortstypische)</p>	<p>Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindesp-</p>

Begriff	Erläuterung
	zifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Östringer Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Östringen städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² - max. 1.500 m ² . Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den

Begriff	Erläuterung
	<p>gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>
<p>Verbrauchermarkt</p>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 - 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.</p>
<p>Verkaufsfläche</p>	<p>Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p>
<p>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</p>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>
<p>Zentraler Versorgungsbereich</p>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Be-</p>

Begriff	Erläuterung
Zentrenrelevante Sortimente	<p>trachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweitung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.</p> <p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen</p>

Begriff	Erläuterung
	schen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).
Zielzentralität	Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.