



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung



Einzelhandelskonzept für die Stadt Gernsbach

Zusammenfassung

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Ostenhellweg 62 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 5450866 ▪ F 0231 5450868
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. D. Acocella

Lörrach, 06.03.2009

INHALTSVERZEICHNIS:

| | |
|---|----------|
| 1. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG | 1 |
| 1.1 ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL VORRANGIG IN DER INNENSTADT..... | 1 |
| 1.2 GROßFLÄCHIGER ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL NUR NOCH IN DER INNENSTADT | 1 |
| 1.3 NICHT ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL IN DER INNENSTADT UND AUßERHALB | 2 |
| 1.3.1 Grundsatz | 2 |
| 1.3.2 Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten | 2 |
| 1.3.3 "Leerstandsdomino" | 3 |
| 2. RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN INNENSTADT | 4 |
| 2.1 OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DES BESCHLOSSENEN VERKEHRSKONZEPTES - "SALMENGASSENDURCHSTICH" | 4 |
| 2.2 MIT BERÜCKSICHTIGUNG DES BESCHLOSSENEN VERKEHRSKONZEPTES - "SALMENGASSENDURCHSTICH" | 4 |
| 2.3 MIT BERÜCKSICHTIGUNG DES B-PLAN INNENSTADT-MITTE VORENTWURF 1-5 | 6 |

1. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

In Gernsbach ergibt sich in den nächsten zehn Jahren ein rechnerischer Verkaufsflächenbedarf in der Gesamtstadt zwischen rd. 700 qm in der unteren Variante der Status-quo-Prognose und rd. 14.350 qm in der oberen Variante der Zielprognose. Hieraus ergibt sich ein quantitativer Entwicklungsspielraum für zusätzliche Verkaufsflächen in Gernsbach.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien verfolgt werden. Im Folgenden sind die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung formuliert.

1.1 ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL VORRANGIG IN DER INNENSTADT

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. hierzu Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben vorrangig in der abgegrenzten Innenstadt von Gernsbach zulässig sein.

Auch wenn in MI-Gebieten i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich sein sollte¹, ist zu prüfen, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

1.2 GROßFLÄCHIGER ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL NUR NOCH IN DER INNENSTADT

Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm², sollen zukünftig nur noch in der abgegrenzten Innenstadt von Gernsbach (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) angesiedelt werden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich neben erkennbaren Flächenpotenzialen durch Eigentümerwechsel, Umstrukturierungsprozesse etc. immer wieder aktuell noch nicht erkennbare Potenziale ergeben.

¹ Vgl. hierzu aber oben S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**, insbes. FN **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

² Entsprechend Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

1.3 NICHT ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL IN DER INNENSTADT UND AUßERHALB

1.3.1 Grundsatz

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Dabei muss jedoch nicht jedes Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe umfassen, weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden.

Neuansiedlungen sollten möglichst an bestehenden Einzelhandelsstandorten erfolgen. Des Weiteren sollte bei neuen Einzelhandelsstandorten auf eine Ansiedlung in der Nähe zur Innenstadt geachtet werden, um möglichst positive Synergieeffekte für diese zu erzielen - soweit solche bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten.

1.3.2 Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente.

Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der Innenstadt ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen auf die Innenstadt möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/ Porzellan/ Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf einen Anteil von rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist allerdings eine absolute Obergrenze festzulegen; begründbar sind dabei 800 qm (als Grenze zur Großflächigkeit).

Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich angegeben sein sollte, wie

groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

1.3.3 "Leerstandsdomino"

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es städtebaulich sinnvoll sein, Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt, aber auch in den bestehenden Gewerbegebieten, geschwächt wird. Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte beachtet werden, dass hier nur eine bestimmte Tragfähigkeit gegeben ist. Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in den Gewerbegebieten, was wiederum regelmäßig einen Umnutzungsdruck in höherwertige Nutzungen, d.h. fast immer zentrenrelevanter Einzelhandel, verursacht.

2. RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN INNENSTADT

2.1 OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DES BESCHLOSSENEN VERKEHRSKONZEPTES - "SALMENGASSENDURCHSTICH"

Aus Gutachtersicht ergibt folgender Vorschlag für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt von Gernsbach :

- Keine wesentliche räumliche Ausdehnung der Innenstadt - Vermeidung eines "dritten" Innenstadtstandortes.
- Nutzung der bestehenden Flächenpotenziale im östlichen Innenstadtbereich für die Realisierung möglichst großer zusammenhängender Verkaufsflächen.
- Entwicklung der Flächen mit anspruchsvoller, identitätsstiftender Architektur. Entwicklung des östlichen Innenstadtbereiches als Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines städtebaulichen Konzeptes zwischen Gottlieb-Klumpp-Straße und Bleichstraße/ Igelbachstraße.
- Westlicher Innenstadtbereich auf Grund der attraktiven städtebaulichen Situation und der bereits bestehenden Nutzungsstruktur als Schwerpunkt für Gastronomie und Tourismus entwickeln werden. Östliche Bereich Schwerpunkt für Einzelhandelsnutzungen.
- "Öffnung" der Salmengasse als Platzbereich

2.2 MIT BERÜCKSICHTIGUNG DES BESCHLOSSENEN VERKEHRSKONZEPTES - "SALMENGASSENDURCHSTICH"

Sofern es tatsächlich zu einer Realisierung des geplanten Verkehrskonzeptes kommt, müssen alternative räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Betracht gezogen werden. Da die Flächenpotenziale zwischen Bahnlinie und Murg relativ begrenzt sind, könnte auch das Pfeleiderer-Areal als Standort für den großflächigen Einzelhandel in Frage kommen (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Diese Option sollte jedoch nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn tatsächlich keine entsprechenden Flächen innerhalb der Innenstadt zur Verfügung stehen und damit keine grundsätzliche Verdrängung der Einzelhandelsfunktion aus der Innenstadt initiiert wird.

Angesichts der sich aus der Prognose ergebenden relativ geringen quantitativen Entwicklungsspielräume besteht jedoch gleichzeitig die Gefahr, dass der Investiti-

onsdruck auf die vorhandenen Flächenpotenziale in der Innenstadt deutlich sinkt bzw. eine Entwicklung dieser Flächen nicht stattfindet. Die östliche Innenstadt könnte hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Situation nicht aufgewertet werden.

Das ehemalige Gelände der Firma Pfeleiderer befindet sich zwischen Hördener Straße/ Bleichstraße und Murg gegenüber von Bahnhof- und Postgebäude. Das am Fluss gelegene Gelände ist teilweise durch Hallen, Nebengebäude und ein Bürogebäude bebaut.

Das Pfeleiderer-Areal liegt mit etwa 350 Metern in deutlicher Entfernung zur Innenstadt von Gernsbach, so dass positive Synergieeffekte für die Innenstadt relativ unwahrscheinlich sind³. Angesichts des Verkehrsaufkommens entlang der Bleichstraße, des relativ schmalen Straßenraumes und der Nutzungsstruktur erscheint eine städtebaulich-funktionale Anbindung des Pfeleiderer-Areals an die Innenstadt kaum möglich.

Der Stadt Gernsbach liegt eine Anfrage zur Ansiedlung eines Supermarktes und eines Lebensmitteldiscounters auf dem Pfeleiderer-Areal vor. Hinsichtlich des Lebensmitteldiscounters soll es sich um eine Verlagerung des bestehenden Betriebes im nördlichen Kernstadtbereich handeln.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Belegung des Pfeleiderer-Areals durch Lebensmittelbetriebe kaum zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation führt. Eine Verbesserung der innerstädtischen Situation ist angesichts der deutlichen Entfernung ebenfalls unwahrscheinlich. Somit sollte die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben auf dem Pfeleiderer-Areal nur dann in Betracht gezogen werden, wenn tatsächlich keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Innenstadt bestehen.

An dieser exponierten Stelle, die einer Stadteingangssituation gleichkommt, sollte es das Interesse der Stadt sein, die Umnutzung auch zu einer deutlichen Verbesse-

³ Neben Erfahrungen des Büros Dr. Acocella, die eine Entfernung von etwa 200 Metern als Grenzwert für eine mögliche positive Synergie für die Innenstadt erweisen, hat eine Arbeit über innenstadtnahe Shopping-Center dies bestärkt. Vgl. Popp, Monika: Innenstadtnahe Einkaufszentren. Besucherverhalten zwischen neuen und traditionellen Einzelhandelsstandorten, Passau 2002, z.B. S. 142.

zung der städtebaulichen Situation zu nutzen. Daher ist - unabhängig von der zukünftigen Nutzung - eine anspruchsvolle städtebauliche und architektonische Bebauung anzustreben. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass auch Betreiber von Lebensmittelbetrieben mehrgeschossige Gebäude mit attraktiven Fassaden realisieren.

2.3 MIT BERÜCKSICHTIGUNG DES B-PLAN INNENSTADT-MITTE VORENTWURF 1-5

Mit dem genannten Vorentwurf zum B-Plan Innenstadt-Mitte sind die Rahmenbedingungen hinsichtlich einer großflächigen Einzelhandelsnutzung dieses Innenstadtbereiches geklärt: sie ist zumindest für den Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr möglich!

- Die Lebensmittelbetriebe können somit auf dem Pfeleiderer-Areal angesiedelt werden. Allerdings bleibt der städtebauliche Anspruch für diese Ansiedlung bestehen. An anderer Stelle haben die Betreiber der Lebensmittelbetriebe bewiesen, dass sie mehr können als kaschierte "Pappschachteln. Dieses sollte auch weiterhin Ziel für Gernsbach bleiben.



- Bei einer Verlagerung bestehender Betriebe ist auf eine bauordnungsrechtliche Verlagerung zu achten.
- Die verfügbare Fläche sollte zudem möglichst effizient genutzt werden, um - angesichts der mangelnden sonstigen Angebote in Gernsbach - Flächen für eine gewerbliche Nutzung ebenfalls bereit zu stellen.