

„Einzelhandelskonzept“, Gemarkung Gernsbach

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB

Abwägung, Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

1. Gewerbeverein Gernsbach	
<p>Schreiben vom 24.11.2018</p> <p>Nach lebhafter Diskussion mit unseren Mitgliedern wurden die unterschiedlichen Interessen und Argumente erörtert. Unstrittig ist, dass die vorhandenen Verkaufsflächen, sowohl im Lebensmittelbereich als auch im Nonfood Bereich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte liegen.</p> <p>Im Zusammenhang auch mit dem zunehmenden Internethandel ergibt sich ein starker Kaufkraftabfluss für die Stadt Gernsbach und ihren Einzelhandel. So mancher Gernsbacher Konsument kauft aktuell bereits woanders ein, durchaus bei Vollsortimentern, nur leider nicht auf Gernsbacher Gemarkung. Um diese Kunden zurück zu gewinnen sind zwei parallele Strategien als Ausweg deutlich erkennbar.</p> <p>Zum einen sind betroffene Unternehmen aufgefordert sich auf ihre Stärken und Alleinstellungsmerkmale zu konzentrieren und ihre besondere Leistungsfähigkeit da herauszustellen wo sie etabliert sind oder entwickelt werden können. Das können besondere Dienstleistungen sein, oder ein Sortiment das regionale Produkte in den Vordergrund stellt. Oder einfach auch besondere Nähe zum Kunden, weildieser vor Ort eben persönlich bekannt ist und auf seine individuellen Wünsche eingegangen werden kann. „Tue Gutes und rede darüber“ war in der Diskussion ein eindeutiger Aufruf die vorhandenen Stärken besser bekannt zu machen.</p> <p>Zum anderen können vielfältige, gerade kleinere Einzelhändler von einem sogenannten Frequenzbringer eigentlich nur profitieren. In anderen Städten hat sich gezeigt, dass die leichte Erreichbarkeit und das umfangreiche Sortiment in</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>der Kombination Vollsortimenter und Discounter die Kunden zunächst anlocken. Wenn dann, möglichst in Innenstadtnähe, die Fachgeschäfte ihr spezielles Angebot offerieren, kann von einer echten Belebung ausgegangen werden.</p> <p>Wir erkennen hierin mehr Chancen als Risiken und es wird Aufgabe des Gewerbeverein Gernsbach und seiner Mitglieder sein sich in diese Entwicklung aktiv einzubringen.</p>	
<p>2. B.I.G.G – Sprecher: Stefan Krieg</p> <p>Schreiben vom 22.11.2018</p> <p>Im Rahmen der Offenlegung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gernsbach finden Sie im Folgenden Anregungen, Fragen, Einwände und Stellungnahmen, welche wir im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Baugesetzbuch (BauGB) hiermit vorbringen, mit der Bitte diese an die entsprechenden Gremien weiterzuleiten.</p> <p>Anregungen, Fragen, Einwände und Stellungnahmen zur Offenlegung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gernsbach.</p> <p>Im Rahmen der Offenlegung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gernsbach finden sie im Folgenden Anregungen, Fragen, Einwände und Stellungnahmen, welche wir im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Baugesetzbuch (BauGB) hiermit vorbringen.</p> <p>Einwände, abweichende Auffassungen</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Nahkauf Schleicher wurde aus dem zentralen Versorgungsgebiet entfernt, um der Aussage auf Seite 9 des Einzelhandelskonzepts „Als wesentliches städtebauliches Ziel für die Einzelhandelssteuerung ist zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen.“ zumindest auf dem Papier gerecht zu werden? Wir sind der Auffassung, dass die Fläche des Nahkauf einberechnet werden muss.	<p>Einwände, abweichende Auffassungen</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bereits in der Vorgängeruntersuchung (Acocella) war der Bereich östlich der Bahnlinie und damit auch nahkauf Schleicher nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. (vgl. S. 37) Auch in der regionalplanerischen Abgrenzung ist dieser Bereich nicht enthalten. In städtebaulicher Hinsicht ist aufgrund der Barrierewirkung der Bahnlinie dieser Bereich nicht integraler Bestandteil der Innenstadt. Im Übrigen wurde der Anbieter nahkauf-Schleicher unabhängig von der Frage der Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich vollumfänglich berücksichtigt.

<p>2. Die Betrachtung der Größe der Verkaufsfläche ist nicht zwingend die Lösung , um den Kaufkraftabfluss zu stoppen. Das Fleisch eines spezialisierten Metzgers bietet auf kleinem Raum z.B. viel mehr Kaufanreize durch Qualität als die breitgefächerte, aber überhaupt nicht in die Tiefe gehende Auslage eines Vollsortimenters. Die Attraktivität einer Kühltruhe im auf Niedrigstpreise ausgerichteten Discounter soll hier gar nicht das Thema sein...</p> <p>Wie soll die bloße Erfassung und Beurteilung der Größe einer Verkaufsfläche eine Aussage über die Qualität oder wenigstens die Attraktivität der angebotenen Artikel ermöglichen, die zum Kaufen in Gernsbach statt woanders anregen soll? Eine Unterstützung der Absenkung des Qualitätsniveaus der konsumierten Produkte, wie sie auf Seite 12 des Einzelhandelskonzepts beschrieben wird, ist ein Beschleuniger für diesen unerfreulichen Trend, dem man sich doch eigentlich entgegenstellen müsste, um im Schnitt höhere Steuereinnahmen durch höhere Verkaufspreise und bessere Löhne der Angestellten zu generieren.</p> <p>3. Die Abbildung 6 auf Seite 34 des Einzelhandelskonzepts zeigt klar, dass Gernsbach im Schnitt mehr Lebensmittel anbietet als das benachbarte Gaggenau. Müsste ein Konzept sich dann nicht eher auf Nichtlebensmittel konzentrieren? Wieso wurde das der Abbildung 5 auf Seite 33 des Einzelhandelskonzepts zufolge eindeutig im Lebensmittelbereich übertersorgte Kuppenheim in der Grafik eingebunden? Wir sind der Auffassung, dass die dargestellte Grafik aufzeigt, dass Gernsbach nicht als unterversorgt bezeichnet werden kann.</p> <p>4. Seite 76 behauptet, dass Betriebe mit hoch spezialisiertem Sortiment oder mit hoher Serviceorientierung stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung hätten. Wie ist dann die allgegenwärtigen Verdrängung solcher Betriebe durch den Wettbewerb mit Discountern und Vollsortimentern in fast allen größeren Städten Deutschlands zu erklären?</p> <p>Anregungen und Fragen:</p> <p>5. Welche Fragen wurden den Einzelhändlern im Februar 2017 gestellt? Der auf Seite 36 des Einzelhandelskonzepts erwähnte "Interviewleitfaden im Anhang" war nicht in den auf der Homepage der Stadt veröffentlichten Dokumenten zu finden. Wir regen an, die Fragestellung zu veröffentlichen.</p>	<p>2. Für einen attraktiven Einzelhandelsbesatz sind beide Bereiche wichtig. Zum einen bilden modern und zukunftsfähig aufgestellte Lebensmittelmärkte die Basis für eine Versorgung der Bevölkerung. Die angeführten spezialisierten Geschäfte profitieren von der Grundfrequenz und profilieren sich durch die angesprochenen Themen.</p> <p>3. Die quantitative Einordnung der Wettbewerbssituation ist nur ein Bestandteil der Wettbewerbsanalyse. Bei einer qualitativen Analyse wird deutlich, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte Modernisierungsbedarf aufweisen und insgesamt – unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion von Gernsbach als Mittelzentrum – noch Potenziale vorhanden ist. Für den Nichtlebensmitteleinzelhandel ist es aufgrund der geringen Größe von Gernsbach i.V. mit der Wettbewerbssituation im Umland (v.a. Gaggenau, Baden-Baden, Kuppenheim) und dem Onlinehandel nicht realistisch die Angebotssituation deutlich auszubauen.</p> <p>4. Für diese Betriebe ist der Onlinehandel der Hauptkonkurrent. Lebensmittelmärkte sind hier nicht „Treiber“ dieser Entwicklung.</p> <p>Anregungen / Fragen</p> <p>5. der Interviewleitfaden wird veröffentlicht</p>
---	---

<p>6. Wie viele Einzelhändler wurden befragt und wie wurden Sie befragt? Telefonisch oder schriftlich? Wurden Fragebögen verschickt und wie sieht die Datenerhebung aus. Falls ja, sind diese Angaben aus den Veröffentlichungen nicht transparent herauszulesen. Hier fordern wir eine klare, gezielte Kommunikation.</p> <p>7. Wieso gibt das Einzelhandelskonzept keine Option für Gernsbach an, um die erwähnten aktuell leerstehenden Ladenflächen auch wieder zu nutzen? Wäre es nicht sinnvoller diese erst einmal vor größeren Erweiterungen der Verkaufsflächen zu reaktivieren?</p> <p>8. Seite 11 des Einzelhandelskonzepts bescheinigt einen Bedeutungsverlust für kleinere Lebensmittelgeschäfte. Wird dieser Trend dann nicht mit der vorgestellten Erweiterung durch einen Discounter und Vollsortimenter noch weiter verstärkt? Werden die kleineren Händler damit nicht noch weiter unter Druck gesetzt? Wir regen an den kleinflächigen Einzelhandel zu stärken statt zu schwächen.</p> <p>9. Wieso blendet das Gutachten auf Seite 17 des Einzelhandelskonzepts komplett aus, dass der Internet-Handel auch schon den Lebensmittel-Bedarf bedient und immer mehr bedienen wird? Schon 2017, als das Konzept erstellt worden ist, ging man teilweise von Wachstumsraten von über 10% pro Jahr aus. Aus diesem Grund regen wir an diesen Aspekt im Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen.</p>	<p>6. Es wurden 26 Betriebe persönlich befragt (vgl. Anhang 2).</p> <p>7. Die Leerstände sind mehrheitlich in der Altstadt vorhanden. Dort kann eine zeitgemäße Versorgung mit Lebensmitteln nicht sichergestellt werden. Insofern haben die Leerstände und die Beseitigung oder Vermarktung dieser Leerstände nichts mit den Planungen zur Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen zu tun. Beide Aufgabenstellungen sollten zeitgleich verfolgt werden. Dabei hilft bei der Suche nach geeigneten Interessenten für leerstehende Flächen die zusätzliche Frequenz im Innenstadtbereich durch die Entwicklungen auf dem Pfeleiderer Areal und die Realisierung einer Verbindung zwischen dem Pfeleiderer Areal und der Altstadt.</p> <p>8. Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist wie im gesamten Einzelhandel nicht aufzuhalten. Für die Stadt Gernsbach ist es vielmehr von zentraler Bedeutung, sich in der Nahversorgung modern und zukunftsfähig aufzustellen, um weiterhin als Wohnstandort gegenüber den Nachbargemeinden attraktiv zu bleiben. Die Stadt Gaggenau ist ebenfalls aktuell in den Fortschreibungsprozess des Einzelhandelskonzepts eingestiegen. Es ist auch hier zu erwarten, dass sich weitere Veränderungen in der Handelslandschaft und insb. im Lebensmitteleinzelhandel ergeben werden.</p> <p>9. Der Anteil des Onlinehandels am gesamten Lebensmitteleinzelhandel beträgt aktuell rd. 2 % (Quelle HDE: Onlinemonitor 2018). Dabei entfällt ein Großteil auf Spezialprodukte / Wein / Feinkost und ist nahezu ausschließlich im städtischen Raum relevant. In der Fläche und insb. in kleineren Kommunen wie Gernsbach wird der Onlinehandel im Lebensmitteleinzelhandel in den nächsten Jahren keine nennenswerte Rolle spielen.</p>
--	---

<p>10. Die Behauptung auf Seite 17 des Einzelhandelskonzepts, dass der Ausbau von Logistik- und Distributionsstrukturen sehr kostenintensiv sei, wirke sehr vage, wenn man die Größe der Reichweite eines einzelnen Logistik-Lagers betrachtet. Hat man jemals wirklich die Kosten für den Bau und Betrieb von Supermärkten mit gleicher Reichweitenabdeckung gegenüber gestellt? Wird der Stellenwert des Internet-Handels hier nicht künstlich kleiner gemacht als er tatsächlich ist? Wir fordern eine angemessene Gegenüberstellung und Vergleichsberechnung.</p> <p>11. Laut Seite 21 des Einzelhandelskonzepts sollten neue Standorte für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen sein. Wie soll das beim Pfeleiderer Areal erreicht werden? Die Bleichstraße ist für den Radverkehr jedenfalls zu stark befahren und somit zu gefährlich. Eine Radwegführung ist weder in der Bleich- noch in der Gottlieb-Klump- Straße vorhanden. Wir regen an, ein Ras- und Verkehrswegekonzept zu erstellen, damit die Einbindung der Märkte berücksichtigt werden kann.</p> <p>12. Laut der Statistik auf Seite 25 des Einzelhandelskonzepts gibt es momentan eine Aufteilung der Verkaufsflächen in Gernsbach von 47% Nahrungs- und Genussmitteln und 53% Nichtlebensmitteln. Wie würde diese Aufteilung nach der Umsetzung des vorgeschlagenen Konzepts aussehen? Außerdem wurden dort 10% zu viel beim Gesamtumsatz der Nichtlebensmittel angesetzt, was eine Summe von 110% Gesamtumsatz ergibt. Wurde diese falsche Zahl trotzdem für weitere, interne Betrachtungen verwendet? Wir regen an, dass die Berechnung dahingehend verbessert wird.</p> <p>13. Laut der Tabelle 4 auf Seite 26 des Einzelhandelskonzepts gibt es einen starken Überhang an Geschäften des kurzfristigen Bedarfs. Seite 33 des Einzelhandelskonzepts zeigt sogar eine massive Unterdeckung bei Hausrat, Einrichtung und Möbel auf. Wieso plant man dann nicht weitere Geschäfte für den mittel- oder langfristigen Bedarf?</p> <p>14. Seite 33 des Einzelhandelskonzepts weist auf die „starke Wettbewerbssituation im Umland“ hin, die Kaufkraft abgezogen hat. Wie sollen mehr Angebotsflächen einem Pendler, der in Gaggenau arbeitet und kurz vor Ladenschluss noch einkaufen will, ein größeres Angebot in Gernsbach helfen? Sollten die laut Übersicht 1 auf Seite 24 des Einzelhandelskonzepts angegebenen immerhin 2.129</p>	<p>10. Eine solche Untersuchung ist nicht Bestandteil des Einzelhandelskonzepts</p> <p>11. Die Belange des Radverkehrs werden bei der ins Visier genommenen Umgestaltung der Bleichstraße zu berücksichtigen sein. Eine Verbesserung der Anbindung wird sich durch die vorgesehene Brücke zur Färbtorstraße ergeben.</p> <p>12. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler im Text. Die Umsatzwerte sind korrekt.</p> <p>13. Im Einzelhandelskonzept wurde ausgeführt, dass bei der Bewertung möglicher Entwicklungspotenziale immer die konkrete Situation der Standortkommune im Zusammenspiel mit den sonstigen Marktbedingungen berücksichtigt werden muss. Dabei kommt man zum Ergebnis, dass nennenswerte Entwicklungspotenziale im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland i.V. mit dem Onlinehandel in Gernsbach nicht mehr vorhanden sind.</p> <p>14. Im Lebensmitteleinzelhandel ist es eher der Fall, dass die Leute zwar auf dem Nachhauseweg einkaufen, jedoch angesichts der Frische und Kühlkettenproblematik in der Tendenz eher am Wohnort einkaufen als am Arbeitsort. Dies gilt insb. für die Sommermonate und auch für längere Pendelstrecken. Durch die Schaf-</p>
---	---

<p>Pendlerüberhaupt in den darauffolgenden Statistiken und Betrachtungen voll eingerechnet werden? Denn der heute sehr viel typischere Einkaufsort dürfte wohl eher in der Umgebung des Arbeitsplatzes als im Wohnort liegen.</p> <p>15. Gibt es Zahlen zur etwas ungenauen Aussage auf Seite 37 des Einzelhandelskonzepts, dass das „die vorherrschende Standortstruktur mit den auseinandergezogenen Handelslagen zwischen Altstadt und Salmenplatz“ kritisch betrachtet wird? Wie viele der befragten Händler sahen das so? Solche Annahmen sollen faktisch mit Zahlen untermauert werden.</p> <p>16. Wieso werden die vermutlich zahlreichen Einzelhändler, die auf Seite 39 des Einzelhandelskonzepts ihre Bedenken über die erhöhte Konkurrenz zu bestehenden Lagen äußern, bei dem aktuellen Plan für einen Discounter und einen Supermarkt in der Entwicklung des Konzepts offensichtlich ignoriert?</p> <p>17. Wieso setzt man auf Seite 42 des Einzelhandelskonzepts mit dem Vergleich der Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner in Gernsbach mit dem bundesdeutschen Schnitt automatisch voraus, dass dies ein erstrebenswerter Zustand sei? Ist dieser Vergleich überhaupt noch relevant, wenn man dabei den nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel sowie Bäckereien und Metzgereien von vornherein rausrechnet? Wir regen an, die Flächen des kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit zu berechnen.</p> <p>18. Wie entsteht die Schlussfolgerung auf Seite 43 des Einzelhandelskonzepts, dass eine „deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowohl im Mittelzentrum Gernsbach selbst als auch im Marktgebiet von Gernsbach zeigt, dass noch Entwicklungspotentiale für eine Ergänzung und Modernisierung der Angebotsstrukturen vorhanden sind“? Rein objektiv betrachtet wird hier eine mathematische Differenz zum Bundes-Durchschnitt dargestellt, die über Potentiale oder gar Zielvorgaben keine zwingende Aussage treffen kann. Warum werden die Zahlen zum Durchschnitt in Baden-Württemberg nicht dargestellt?</p> <p>19. Würde man in Tabelle 6 auf Seite 44 des Einzelhandelskonzepts die Neuan siedlung des Vollsortimenters rausrechnen, erhält man eine Verkaufsfläche in $m^2/1.000$ EW von etwa $423 m^2$, was sehr viel dichter am angepriesenen Durchschnitt wäre. Müsste man sich nicht auf die Kernstadt anstatt das Marktgebiet zu konzentrieren, um einen offenen Verdrängungswettbewerb zu vermeiden?</p>	<p>fung eines zeitgemäßen Angebots vor Ort mit entsprechenden Öffnungszeiten wird die Kaufkraftückholung aus umliegenden Orten sichergestellt.</p> <p>15. Die Ergebnisse der Händlergespräche wurden zusammengefasst dargestellt um ein Stimmungsbild der Händler aufzuzeigen. Eine weitergehende Auswertung ist aufgrund der individuellen Gesprächsführung und der unterschiedlichen Schwerpunktthemen nicht möglich.</p> <p>16. Hierzu ist auf die Stellungnahme des Gewerbevereins zu verweisen. Dieser sieht in der Entwicklung auf dem Pfeleiderer-Areal mehr Chancen als Risiken für die weitere Einzelhandelsentwicklung.</p> <p>17. Diese Betrachtung dient der Verdeutlichung der Angebotssituation. Im Einzelhandelskonzept wurde dabei die Situation in Gernsbach mit unterschiedlichen Methoden sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht bewertet und daraus Empfehlungen abgeleitet. Eine isolierte Betrachtung anhand dieser Methodik fand nicht statt. Im Übrigen ist nochmals darauf zu verweisen, dass die für die Bewertung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel relevanten Kriterien nicht auf eine „Bedarfsprüfung“ abzielen, sondern andere städtebauliche und raumordnerische Kriterien von Relevanz sind.</p> <p>18. Vergleichswerte für Baden-Württemberg sind nicht vorhanden. Wie bereits dargestellt wurden die Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen nicht isoliert auf Basis dieser Methode entwickelt. Im Übrigen wird auf die vorangestellten Aussagen verwiesen.</p> <p>19. Ein Verdrängungswettbewerb i.S. einer städtebaulichen Schädigung der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum findet nicht statt. Das hierfür relevante Beeinträchtungsverbot wird durch die untersuchten Vorhaben eingehalten.</p>
---	--

<p>20. Laut Seite 96 des Einzelhandelskonzepts sind in „sonstigen Spezialbetrieben in Gernsbach Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 6-7% zu erwarten“ oder für andere im gleichen Absatz genannte Geschäfte wären es 8%. Ist die Gewinnmarge dieser Betriebe wirklich groß genug, um diese Verluste zu verkraften?</p> <p>21. In Loffenau und Weisenbach nennt das Einzelhandelskonzept auf Seite 97 Umsatzumverteilungseffekte von 5-6%. Wie existenzbedrohend sind diese Effekte für die dort betroffenen Geschäfte?</p> <p>22. Seite 97 des Einzelhandelskonzepts sieht die Abflüsse aus Gaggenau als nicht kritisch an. Wurde jemals erhoben wo die Kunden des Edeka in Hörden wohnen, um das sicher feststellen zu können? Wir fordern eine Berechnung des Abflusses speziell für den Edeka Markt in Gaggenau-Hörden.</p> <p>23. Lässt sich die Aussage auf Seite 102 und 103 des Einzelhandelskonzepts zum Nahkauf Schleicher so zusammenfassen: Da der Nahkauf Schleicher wegen der Bahnschiene aus dem zentralen Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept entfernt worden ist, ist eine Schließung des Nahkauf als „wettbewerblicher Effekt“ zu bewerten und damit eine der zu erwartenden Folgen des Konzepts? Wie bereits erwähnt halten wir die Gebietsabgrenzung für willkürlich und regen an diese soweit zu verlegen, dass der Nahkauf innerhalb der Gebietsbetrachtung liegt. Die städtebaulich trennende Funktion der Bahnlinie halten wir hier nicht für gegeben.</p> <p>Stellungnahmen:</p> <p>24. Auf Seite 50 des Einzelhandelskonzepts wird grundsätzlich die Erweiterung von Rewe und Aldi begrüßt. Dem Konzept zufolge wäre damit unwichtig, was auf dem Pfleiderer-Areal angesiedelt wird. Wie passt das zu dem vorläufigen Stopp der Erweiterung durch die Verwaltung, wenn diese das vorgestellte Konzept eigentlich verfolgen will? Hier finden wir in der Aussage einen Widerspruch der aufgelöst werden muss.</p> <p>25. Auf Seite 55 des Einzelhandelskonzepts wird erläutert, „der bestehende Einzelhandel und die Entwicklung der integrierten Lagen anderer Kommunen darf nicht beeinträchtigt werden“. Diese Regel wird bei Nutzung des Pfleiderer-Areals für einen Discounter eklatant verletzt, wenn man sich die Auswirkungen auf den Edeka im nahe gelegenen Hörden ansieht. Eine Betrachtung hinsicht-</p>	<p>20. & 21. Für alle Standorte wurde eine Einordnung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im Einzelhandelskonzept durchgeführt (vgl. S. 95-98) Auf diese Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>22. Die Umsatzumverteilungsquote für diesen Standort beträgt rd. 7 % (vgl. S. 97). Mit einem Marktaustritt ist nicht zu rechnen.</p> <p>23. Nein. Dies ist nicht der Fall. Selbst wenn der nahkauf-Schleicher Markt dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wäre, würde es sich um Umsatzumverteilungseffekte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs handeln. In städtebaulicher und raumordnerischer Hinsicht würde dies bedeuten, dass der Standortbereich insgesamt durch die Rückholung von Flächen aus Gewerbegebietslage und die Steigerung der Kundenfrequenz in der Innenstadt in Verbindung mit der besseren Anbindung der Altstadt gestärkt wird.</p> <p>Stellungnahmen:</p> <p>24. Dieser Widerspruch besteht nicht.</p> <p>25. hier wird auf die Ausführungen oben verwiesen</p>
--	--

lich des Kaufkraftabflusses von diesem EDEKA Markt findet nicht statt, und ist unseres Erachtens nachzuholen.

26. Die Karte 4 auf Seite 64 des Einzelhandelskonzepts begrenzt den Zentralen Versorgungsbereich nach Osten durch die Bahnschiene. Auf der anderen Seite der Schiene liegt der Nahkauf, der faktisch auch zur Versorgung in diesem Bereich genutzt werden kann. Die auf Seite 68 angeführte Integration in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereich hält Kunden außerhalb dieses Siedlungsbereichs nicht ab, dort auch einzukaufen. Die auf Seite 65 angeführte Begründung, dass die Bahnlinie eine städtebauliche Barriere darstelle ist gerade für Lebensmittel-Einkäufe, die nicht immer mit dem Auto transportiert werden müssen, irrelevant. Wie bereits in der vorigen Ausführung erwähnt teilen wir diese willkürliche Abgrenzung nicht, da auch der Nahkauf für die Versorgung des angrenzenden Wohngebietes notwendig ist. Zum stadträumlichen Kontext gibt es hierbei keine Funktionale Trennung.
27. Laut Seite 72 des Einzelhandelskonzepts muss ein Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Gemeinderat der Stadt Gernsbach vorliegen, um das Konzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Abstimmung über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vor diesem Beschluss durchgeführt. Hierbei ging es nicht um das Aneinanderreihen logischer Prozessfolgen, sondern um parteipolitische Zankereien, welche in dem Abwägungsprozess keine Bedeutung haben dürfen.
28. Dürfte auf Seite 84 des Einzelhandelskonzepts bei der Bewertung des Standorts Pfeleiderer-Areal die Kontaminierung des Geländes nicht alles andere als attraktiv für einen Ausbau mit einem Lebensmittelhändler machen? Nach dem Motto „Oben Bio, unten Gift“, würde diese bei den derzeitigen Interessenten eklatant gegen ihre eigenen Geschäftsprinzipien im Bezug zu einem gesteigerten Umweltbewusstsein sowie Nachhaltigkeit, auch im Hinblick ihrer Kunden, widersprechen.
29. Laut der Berechnung auf Seite 35 des Einzelhandelskonzepts werden 89% der Kaufkraft bereits für Lebensmittel in Gernsbach umgesetzt. Hier sollen zwei großflächige Einzelhandelsmärkte die fehlenden 11% erschließen und erwirtschaften. Zu diesem Zweck werden Millionen investiert, obwohl nicht erwiesen ist, inwiefern das fehlende Angebot vielleicht gar nicht die Ursache für diese Abweichung ist. Der Nichtlebensmittelbereich mit seinen 43% erscheint das sehr viel interessanter und lohnender und wird lapidar als nicht lohnend auf Seite 35 des Einzelhandelskonzepts eingestuft.

26. Bereits in der Vorgängeruntersuchung (Acocella) war der Bereich östlich der Bahnlinie und damit auch nahkauf Schleicher nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. (vgl. S. 37) Auch in der regionalplanerischen Abgrenzung ist dieser Bereich nicht enthalten. Auch in städtebaulicher Hinsicht ist aufgrund der Barrierewirkung der Bahnlinie dieser Bereich nicht integraler Bestandteil der Innenstadt. Im Übrigen wurde der Anbieter nahkauf-Schleicher unabhängig von der Frage einer Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich vollumfänglich berücksichtigt.
27. Das Einzelhandelskonzept ist erst für die die weitergehenden Verfahrensschritte erforderlich.
28. Die aus der Untersuchung der Altlast vorliegenden Erkenntnisse lassen unter gewissen Voraussetzungen sogar noch wesentlich sensiblere Nutzungen zu.
29. hier wird auf die obigen Ausführungen verwiesen

<p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts fokussiert sich auf die Ansiedlung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf dem Pfeleiderer-Areal. Dadurch werden gesamthafte Zusammenhänge für das übrige Stadtgebiet ausgeblendet und somit liegt eine Aufgabenstellung zur Erstellung des Konzeptes vor, welche am Thema und eigentlichen Problem vorbeiführt. Vielmehr hätte man sich auf den Ausbau vorhandener Strukturen konzentrieren sollen, um dem kleinflächigen Einzelhandel auch für die Zukunft Chancen, Risiken und Entwicklungspotentiale aufzuzeigen, weshalb wir abschließend die Auffassung vertreten, dass das Einzelhandelskonzept dahingehend in der Aufgabenstellung und Analyse nachgebessert werden muss.</p>	
<p>3. Stefan Freundel, Umlandstr. 22, 76593 Gernsbach</p> <p>Schreiben vom 26.11.2018</p> <p>Bezugnehmend auf die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gernsbach“ und die damit verbundene Offenlegung, würde ich Sie bitten folgende Fragen und Anregungen aufzunehmen und dazu schriftlich Stellung zu beziehen. Vielen Dank im Voraus.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ist es zutreffend, dass großflächige Einkaufsmärkte ausgewiesen werden können, wenn eine Unterversorgung für Gernsbach nachgewiesen wird?2. Wäre die Bebauung des Areals mit großflächigen Einkaufsmärkten möglich, wenn dieser Bedarf nicht besteht?3. Welche lokal ansässigen Betriebe müssen bei dem Verfahren berücksichtigt werden (Bestandsschutz)?4. Wird im Lebensmittelbereich eine zentralörtliche Versorgung angestrebt?	<ol style="list-style-type: none">1. Nein das ist nicht zutreffend. Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßbetrieben ist die Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Regelungen gemäß LEP Baden-Württemberg und Regionalplan Mittlerer Oberrhein erforderlich. Dies sind das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot. Eine Bedarfsprüfung ist nicht Bestandteil der landesplanerischen Prüfung.2. Eine Bedarfsprüfung ist nicht Bestandteil der landesplanerischen Prüfung. Wenn das Vorhaben die landes- und regionalplanerischen Regelungen einhält, ist es zulässig.3. Es werden alle Betriebe bei der Prüfung berücksichtigt. Einen Bestandsschutz gibt es in der Raumordnung nicht, da diese grundsätzlich wettbewerbsneutral ist und nur städtebauliche oder raumordnerische Aspekte bei der Steuerung des Einzelhandels relevant sind.4. Sofern damit gemeint ist, dass Gernsbach seine Versorgungsfunktion als Mittelzentrum angemessen wahrnimmt, dann ist das Ziel

<p>5. Inwieweit ist die Zentralisierung der Märkte auf dem Pfeleiderer Gelände mit der älter werdenden Gesellschaft und der damit verbundenen rückläufigen Mobilität vereinbar?</p> <p>6. Acocella zählt das Pfeleiderer Gelände nicht zur „zentralen“ Lage. GMA kommt zu einem anderen Ergebnis und erweitert die zentrale Lage um das Pfeleiderer Gelände. Welche Veränderungen können benannt werden, die zu dieser neuen Sichtweise geführt haben?</p> <p>7. Wer oder was definiert die Fläche und Abgrenzung der zentralen Lage?</p>	<p>des Einzelhandelskonzeptes. Ebenfalls ist es Ziel des Konzeptes den großflächigen Einzelhandel im Kern der Stadt zu konzentrieren. Dies ist ebenfalls auch die raumordnerische Zielsetzung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein, welcher für Einzelhandelsgroßprojekte sog. Vorranggebiete ausweist, in welchen Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich möglich sind.</p> <p>5. Insgesamt kommt es durch die Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters aus dem Gewerbegebiet im nördlichen Teil von Gernsbach zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen. Auch die Möglichkeit der Anbindung der Altstadt an das Pfeleiderer Areal, die direkte Lage in der Innenstadt und die Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs sprechen für eine zentrale Bündelung der Lebensmittelbetriebe. Hierdurch wird gerade auch der demografischen Entwicklung und dem Gesichtspunkt der eingeschränkten Mobilität Rechnung getragen. Durch die zusätzliche Frequenz können auch die anderen Betriebe in der Innenstadt profitieren.</p> <p>6. Bereits Acocella stellte 2009 fest, dass bei Verwirklichung des Bauungsplans Innenstadt-Mitte die Ansiedlung von Lebensmittel Einzelhandel dort nicht mehr möglich ist und diese auf dem Pfeleiderer-Areal erfolgen kann. Durch die Realisierung des Salmenplatzes mit Rossmann und anderen Betrieben wurden diese Entwicklungsflächen zwischenzeitlich attraktiv belegt. Insofern ist kein Dissonanz zwischen dem Konzept von Acocella 2009 und dem GMA Einzelhandelskonzept vorhanden. Darüber hinaus spricht die Möglichkeit der Rückholung von Magnetbetrieben (Lidl) aus Gewerbegebietslage, die städtebauliche Neugestaltung des nördlichen Eingangstors der Innenstadt, die Schaffung einer direkten Verbindung i.R. Altstadt und die räumliche Nähe zu den Hauptlagen der Innenstadt für die Realisierung von Lebensmittelbetrieben auf dem Pfeleiderer-Areal.</p> <p>7. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurde auf Basis diverser Kriterien durchgeführt. Dies und die Begründung der Abgrenzung wurde im Einzelhandelskonzept ausführlich dargelegt. Hier ist auf die Seiten 60-68 zu verweisen. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass auch im Regionalplan Mittlerer Oberrhein die</p>
---	--

<p>8. Es ist nicht nachvollziehbar, dass Scheffelstraße, Hebelstraße und damit Nahkauf nicht zur zentralen Lage der Innenstadt gezählt werden.</p> <p>9. Die 3 Bahnübergänge im Abstand von 500m zueinander entlang der Gottlieb-Klumpp-Straße stellen keine natürliche Trennlinie dar. Somit ist diese Trennung willkürlich und trägt der städtischen Struktur nicht Rechnung.</p> <p>10. Das Pfeleiderer Gelände ist fußläufig schwer erreichbar. Somit steht dies im Widerspruch zur angestrebten Verkehrsentslastung der Bleich- und Gottlieb-Klumpp-Straße.</p> <p>11. Die Stadtverwaltung strebt einen Fußgängerübergang zwischen dem Pfeleiderer Gelände und dem Färbertorplatz an. Welches Wohngebiet soll das Pfeleiderer Gelände fußläufig erreichen können?</p> <p>12. 2006 kommt Acocella zu dem Ergebnis, dass die Bindungsquote im Nahrungs- und Genussmittel mit 94% nahezu eine Vollversorgung erreicht. 2017 kommt GMA zu dem Ergebnis, dass Gernsbach deutlich unterversorgt ist bei nahezu gleicher Einwohnerzahl und der Ansiedlung des Netto in Hilpertsau. Welche Veränderung führte zu dieser grundlegenden Verschlechterung? Welche Veränderung führte zu dieser grundlegenden Verschlechterung der Situation in Gernsbach? Warum wurde dieser Missstand von Acocella nicht erkannt?</p> <p>13. GMA kommt auf Seite 43 (letzter Absatz) zu dem Ergebnis, dass „eine Ergänzung der Angebotsstruktur denkbar“ ist. Heißt an dieser Stelle „Denkbar“ nicht notwendig? Inwieweit gibt es andere Lösungen? Wie könnte diese aussehen?</p>	<p>Gernsbacher Innenstadt bereits in ähnlicher Form abgegrenzt ist.</p> <p>8. & 9. Bereits in der Vorgängeruntersuchung (Acocella) war der Bereich östlich der Bahnlinie nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. (vgl. S. 37) Auch in der regionalplanerischen Abgrenzung ist dieser Bereich nicht enthalten. In städtebaulicher Hinsicht ist aufgrund der Barrierewirkung der Bahnlinie dieser Bereich nicht integraler Bestandteil der Innenstadt.</p> <p>10. Dies ist nicht der Fall. Insgesamt rücken wesentliche Versorgungseinrichtungen wieder in die Innenstadt. Durch die Vernetzung in Richtung Altstadt über die geplante Murgbrücke und die fußläufige Erreichbarkeit der Hauptlagen der Innenstadt östlich der Murg wird eine deutliche Verbesserung der Situation erreicht.</p> <p>11. Zentral ist, dass die Geschäfte in der Altstadt von der zusätzlich dann im Innenstadtbereich vorhandenen Frequenz profitieren können. Über eine attraktive Gestaltung der Fußwegebeziehungen wird dies sichergestellt.</p> <p>12. Wichtig für ein Mittelzentrum wie Gernsbach ist es, sich im Einzelhandel und v.a. in der Nahversorgung modern und zukunftsfähig aufzustellen, um sich auch gegenüber den Nachbargemeinden zu positionieren. Alle Lebensmittelanbieter modernisieren derzeit flächendeckend ihre Standorte. Damit einher gehen Verkaufsflächenzuwächse, die aber dem Komfort des Kunden durch breitere Gänge, niedrigere Regale dienen und das Ziel verfolgen an die demographische Entwicklung angepasste Märkte zu schaffen. Insb. in Gernsbach ist bei den bestehenden Anbietern hier noch erheblicher Nachholbedarf vorhanden. Insofern ist es das Ziel des Einzelhandelskonzepts, die Stadt Gernsbach in der Nahversorgung zukunftsfähig aufzustellen und seine Rolle als Mittelzentrum auch in diesem Bereich auszufüllen.</p> <p>13. Die Umsetzung der Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen ist Ziel des Einzelhandelskonzepts.</p>
--	--

<p>14. GMA beruft sich beharrlich auf den Bundesdurchschnitt von 432qm/1.000Einwohner Verkaufsfläche, um den Bedarf zu rechtfertigen. Der Bundesdurchschnitt variiert von Bundesland zu Bundesland.</p> <ul style="list-style-type: none">- Wie hoch ist die durchschnittliche Verkaufsfläche für Baden-Württemberg? (2013/2015/2017)- Wie hoch ist die durchschnittliche Verkaufsfläche für Bayern? (2013/2015/2017)- Wie hoch ist die durchschnittliche Verkaufsfläche für NRW? (2013/2015/2017) <p>15. Ist es richtig, dass bei dem ermittelten Bundesdurchschnitt (432qm/1000 Einwohner) lokale Anbieter, z.B. privat geführte Metzgereien oder Bäckereien, nicht berücksichtigt werden?</p> <p>16. Warum wird, der im Vergleich zu Großstädten ausgeprägte „nicht-organisierte“ Einzelhandel in Gernsbach nicht berücksichtigt und somit gegenüber organisierten Anbietern, z.B. Edeka hintangestellt?</p> <p>17. Warum wird z.B. ein lokaler Bio-Laden nicht in der Verkaufsflächenberechnung der EHI berücksichtigt?</p> <p>18. Wieviel Verkaufsfläche, inkl. der nicht-organisierten Anbieter, steht in Gernsbach zur Verfügung?</p> <p>19. Führt die Unterscheidung zwischen organisierten und nicht-organisierten Anbietern in Gernsbach zu einer Wettbewerbsverzerrung und Benachteiligung der nicht-organisierten Betriebe?</p> <p>20. Inwieweit lässt sich die Einkaufssituation in Gernsbach, mit seinen Stadtteilen und der durch die Murg festgelegten Ausprägung, mit städtischen Strukturen, z.B. Bühl, Offenburg, vergleichen?</p> <p>21. Ist es richtig, dass GMA auf Seite 87, Absatz 3, zu dem Ergebnis kommt, dass die Lebensmittelversorgung durch eine Vielzahl von kleinen nicht-organisierten Betrieben in Gernsbach gewährleistet ist?</p>	<p>14. Es ist nochmals festzuhalten, dass für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel keine Bedarfsprüfung erforderlich ist sondern die landes- und regionalplanerischen Kriterien zu berücksichtigen sind. Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung, aber auch der Zentralität und ähnlicher Kennzahlen dient lediglich der Einordnung der Situation. Ebenfalls von Relevanz sind aber auch die qualitative Aufstellung und die räumliche Lage der Märkte. Insgesamt ergeben sich daraus individuelle Handlungsempfehlungen für den Gesamtstandort.</p> <p>Statistische Durchschnittswerte auf Ebene der Bundesländer werden vom EHI nicht herausgegeben. Insgesamt ist die Lebensmittelverkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Von 35 Mio. m² VK im Jahr 2013 auf derzeit 36,2 Mio. m² VK. Dies verdeutlicht den Trend der stetig anhaltenden Modernisierung der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel.</p> <p>15. & 16. & 17. Bei der Betrachtung des EHI werden diese Anbieter nicht berücksichtigt. Andere Vergleichszahlen – die diesen Teil des Lebensmitteleinzelhandels berücksichtigen – sind nicht vorhanden. Jedoch wurde die Angebotssituation in Gernsbach auch insgesamt (inkl. nicht organisierter Einzelhandel, Lebensmittelhandwerk etc.) sowohl quantitativ als auch qualitativ bewertet und in die Untersuchung eingebracht. Insofern wurde eine umfangreiche Situationsanalyse durchgeführt.</p> <p>18. siehe Ziff. 22</p> <p>19. Nein. Bei der Bewertung der Angebotssituation wurden alle Anbieter berücksichtigt. Auch bei der Auswirkungsanalyse gingen alle Anbieter vollumfänglich in die Untersuchung ein.</p> <p>20. Die Situation in Gernsbach ist aufgrund der deutlichen Größenunterschiede nicht mit einer größeren Stadt wie Offenburg vergleichbar. Auch Bühl hat die doppelte Einwohnerzahl und ist damit nicht mit Gernsbach gleichzusetzen.</p> <p>21. nein, dies ist nicht der Fall.</p>
--	---

<p>22. Ist es richtig, dass in der summe für die Versorgung 5.390 qm Verkaufsfläche (Seite 87) in Gernsbach zur Verfügung stehen und nicht nur 4.795 qm?</p> <p>23. Ist es richtig, dass mit der geplanten und genehmigten Erweiterung (2017) von Aldi und Rewe in der Schwarzwaldstraße, die als Bundesdurchschnitt ausgewiesene Fläche von 432qm/1.000 Einwohner erreicht, bzw. überschritten würde?</p> <p>24. Ist es richtig, dass der Bedarf für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und Discounters auf dem Pfeleiderer-Areal fragwürdig wäre bzw. nicht nachgewiesen werden kann, im Fall dass die bestehenden Märkte in der Schwarzwaldstraße bereits die Erweiterung durchgeführt hätten?</p> <p>25. GMA bekundet Gernsbach einen nachhaltigen Kaufkraftabfluss. Wie wurde dieser ermittelt?</p> <p>26. Wie hoch ist der Kaufkraftabfluss für kurzfristige Güter und welche Produkte sind betroffen?</p> <p>27. Wie hoch ist der Kaufkraftabfluss für mittelfristige Güter und welche Produkte sind betroffen?</p> <p>28. Wie hoch ist der Kaufkraftabfluss für langfristige Güter und welche Produkte sind betroffen?</p> <p>29. GMA hat unter anderem lokale Einzelhändler befragt. Wie wurde diese Befragung durchgeführt?</p> <ul style="list-style-type: none">- schriftlich oder telefonisch?- Welche Fragen wurden von der GMA gestellt?- Wurden die Fragen im Vorfeld dem GR zugänglich gemacht?- Werden die Rohdaten anonymisiert zugänglich sein?	<p>22. Die beiden genannten Werte beziehen sich auf die Bestandssituation im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt (alle Anbieter=5.390 m²) und Anbieter gemäß EHI-Statistik (4.795 m²).</p> <p>23. Eine Bedarfsprüfung ist nicht Bestandteil einer Prüfung der Genehmigungsfähigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>24. Nein. Es gelten für die Bewertung des Vorhabens die landes- und regionalplanerischen Regelungen.</p> <p>25. vgl. S. 34f. Bei der Ermittlung der Kaufkraftzu- bzw. Abflüsse wurde der Umsatz in Gernsbach der vorhandenen Kaufkraft gegenüber gestellt. Daraus ergibt sich die Einzelhandelszentralität (vgl. S. 35).</p> <p>26. 3,2 Mio. €. Insbesondere im Lebensmittelbereich sind Kaufkraftabflüsse vorhanden. (vgl. S. 35)</p> <p>27. 6,5 Mio. € Sowohl im Bereich Bücher / Schreibwaren als auch im Bekleidungsbereich sind Kaufkraftabflüsse vorhanden. (vgl. S. 35)</p> <p>28. 22,7 Mio. €. In allen Branchen des langfristigen Bedarfsbereichs sind Kaufkraftabflüsse vorhanden. (vgl. S. 35)</p> <p>29. Die Befragung wurde persönlich durchgeführt. Der Interviewleitfaden wird zur Verfügung gestellt. Nein. Der Leitfaden wurde mit der Verwaltung abgestimmt. Nein. Den Befragten wurde vorab vollständige Anonymität zugesichert.</p>
---	--