



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen

überarbeitete Fassung



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. Donato Acocella  
Dr. rer. pol. Urs Christoph Fürst  
Dipl. Geogr. Anne Rühl

**Lörrach/ Dortmund, 11.09.2012**

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGS- RECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG</b>	<b>4</b>
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	5
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	8
<b>2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN FÜR EIN EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES   STEUERUNGSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL</b>	<b>10</b>
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes	11
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	11
2.2.1.2 Sortimentsliste	12
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	13
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren	17
2.2.3 Fazit	18
<b>3. EINZELHANDELSSITUATION IN RIELASINGEN-WORBLINGEN</b>	<b>19</b>
<b>3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>19</b>
<b>3.2 BETEILIGUNG AN EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG UND KUNDENHERKUNFTSERFASSUNG</b>	<b>21</b>
<b>3.3 EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTGEMEINDE</b>	<b>22</b>
3.3.1 Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz	22
3.3.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage - Bindungsquoten	25
3.3.3 Umsatz- und Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Kaufkraftflüsse und Verbleibquote	27
3.3.4 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben	32
<b>3.4 ZENTRALE VERSORGBEREICHE IN RIELASINGEN-WORBLINGEN</b>	<b>34</b>
3.4.1 Methodisches Vorgehen - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme	35
3.4.2 Räumlich-funktionale Gliederung der Gemeinde	38
3.4.3 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen	40
3.4.3.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungs- bereich Rielasingen	43
3.4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	45
3.4.4 Bereiche, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen	55
<b>3.5 RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR</b>	<b>59</b>
3.5.1 Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Lagen	59
3.5.2 Bedeutende Einzelhandelsstandorte	61
3.5.3 Nahversorgungssituation	62
<b>3.6 FAZIT IST-SITUATION</b>	<b>64</b>
<b>4. KÜNFTIGE EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG</b>	<b>66</b>
<b>4.1 VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION</b>	<b>66</b>
4.1.1 Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Kleinzentrum	67
4.1.2 Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums Rielasingen	67
4.1.3 Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Rielasingen (Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt)	68



4.1.4	Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege").....	69
4.1.5	Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur .....	70
4.1.6	Schaffen von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt.....	71
4.1.7	Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe... 71	
<b>4.2</b>	<b>PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS .....</b>	<b>72</b>
4.2.1	Methodisches Vorgehen - Prognose.....	72
4.2.1.1	Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage .....	73
4.2.1.2	Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite .....	76
4.2.2	Prognoseergebnisse .....	78
4.2.2.1	Verkaufsflächenpotenziale insgesamt.....	78
4.2.2.2	Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz .....	82
4.2.3	Fazit Verkaufsflächenprognose.....	83
<b>5</b>	<b>INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b>	<b>84</b>
<b>5.1</b>	<b>VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE .....</b>	<b>85</b>
5.1.1	Kriterien.....	85
5.1.2	Räumliche Verteilung der Sortimente in Rielasingen-Worblingen .....	86
5.1.3	Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	90
<b>5.2</b>	<b>GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....</b>	<b>92</b>
5.2.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	92
5.2.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	94
<b>5.3</b>	<b>RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN.....</b>	<b>95</b>
5.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen (Perspektive) .....	96
5.3.2	Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung.....	102
5.3.3	Gewerbegebiete.....	105
<b>5.4</b>	<b>VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG .....</b>	<b>105</b>
5.4.1	Öffentliche Information.....	105
5.4.2	Festlegen einer Sortimentsliste .....	106
5.4.3	Festlegen von Gebieten hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel.....	107
5.4.4	Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	109
<b>5.5</b>	<b>STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE .....</b>	<b>110</b>
5.5.1	Städtebauliche und gestalterische Maßnahmenvorschläge.....	110
5.5.2	Maßnahmenvorschläge für Händler und weitere Akteure.....	113
<b>5.6</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>117</b>
<b>GLOSSAR</b>		<b>119</b>
<b>ANHANG</b>		<b>122</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Rielasingen-Worblingen 2012 und 1993 (HGZ).....	23
Tab. 2: Einzelhandelsangebot Rielasingen-Worblingen: Verkaufsfläche in qm (Werte auf 25 qm gerundet), Umsätze in Mio. € .....	24
Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen: Verkaufsfläche in qm (Werte auf 25 qm gerundet), Umsätze in Mio. € .....	44
Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick .....	75
Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	79
Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	80
Tab. 7: Vorschlag für die "Sortimentsliste Rielasingen-Worblingen " .....	91
Tab. A - 1: Betriebe in Rielasingen-Worblingen nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen .....	124
Tab. A - 2: Einzelhandelssituation in Rielasingen-Worblingen: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in Prozent .....	124
Tab. A - 3: Einzelhandelssituation Ortszentrum Rielasingen: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und "unechte Bindungsquoten" in Prozent .....	125
Tab. A - 4: Betriebe im Ortszentrum Rielasingen nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen .....	125
Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in Rielasingen-Worblingen nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet .....	125
Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2025 in Mio. €.....	126
Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo- Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	127

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Übersicht Beteiligung der Einzelhändler an der Befragung in Rielasingen- Worblingen.....	21
Abb. 2: Betriebsgrößenklassen in Rielasingen-Worblingen .....	23
Abb. 3: Bindungsquote in Rielasingen-Worblingen nach Sortimenten.....	25
Abb. 4: Umsatzherkunft Gemeinde Rielasingen-Worblingen .....	28
Abb. 5: Vergleich Umsatzherkunft nach Händlerbefragung und Kundenherkunft nach Kundenherkunftserfassung Rielasingen-Worblingen .....	30
Abb. 6: Kaufkraftflüsse nach und aus Rielasingen-Worblingen .....	31
Abb. 7: Änderungsabsichten .....	33
Abb. 8: Voraussichtliche Einzelhandelsentwicklung nach Verkaufsflächen und Betrieben .....	34
Abb. 9: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage .....	60
Abb. 10: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2025 (Prognosewerte).....	73
Abb. 11: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp .....	87
Abb. 12: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp .....	90



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Gemeinde Rielasingen-Worblingen (schematisch) .....	29
Karte 2: Übersicht Zentrum und "Zentrenansätze" Gesamtgemeinde Rielasingen-Worblingen.....	39
Karte 3: Einzelhandelsbesatz und Leerstände im Ortszentrum Rielasingen und angrenzenden Bereichen.....	40
Karte 4: Einzelhandels-, Dienstleistungsbesatz und Leerstände im Ortszentrum Rielasingen und angrenzenden Bereichen.....	41
Karte 5: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen ....	42
Karte 6: Städtebauliche Stärken und Schwächen im zentralen Versorgungsbereich Rielasingen .....	54
Karte 7: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Hardstraße Worblingen .....	55
Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Hörstraße Worblingen .....	56
Karte 9: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Arlen .....	58
Karte 10: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Rielasingen-Worblingen.....	62
Karte 11: Räumliche Lebensmittelnahversorgung in Rielasingen-Worblingen .....	63
Karte 12: Perspektivische Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen .....	97

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Ladenzeile Hauptstraße .....	46
Foto 2: Ladenzeile Hauptstraße (nördlich) .....	46
Foto 3: Gasthaus zum Löwen - Hauptstraße .....	46
Foto 4: Post und weitere Dienstleister (u.a. Ärzte) .....	46
Foto 5: Eingangssituation im Norden .....	47
Foto 6: Historisches Gebäude Hotel Krone .....	47
Foto 7: Warenpräsentation - Metzgerei, Hauptstraße .....	48
Foto 8: Biergarten Gasthaus zum Löwen (nur im Sommer).....	48
Foto 9: Potenzialfläche Parkplatz Gartenstr. ....	49
Foto 10: Potenzialfläche nördlich des Kreisverkehrs.....	49
Foto 11: Baustelle - "Aachgarten".....	50
Foto 12: Leerstand Ladenzeile .....	51
Foto 13: Leerstand - Hauptstr./ Albrecht-Dürer-Str. ....	51
Foto 14: Hauptstr. - Pkw-Verkehr dominierend.....	52
Foto 15: Vorgelagerter Parkplatz - Hotel Krone .....	52
Foto 16: (Park)Platz vor Ladenzeile .....	53
Foto 17: Mobiliar - nicht mehr zeitgemäß.....	53
Foto 18: Gehweg - Hauptstraße .....	53
Foto 19: Sanierungsbedarf nördl. Ladenzeile .....	53
Foto 20: Post und Discounter - Hardstraße .....	56
Foto 21: Spielplatz - Hardstraße .....	56
Foto 22: St.-Nikolaus-Kirche .....	57
Foto 23: Platz - Hörstraße .....	57
Foto 24: Bäckerei mit Obst- und Gemüsestand, Arleener Straße.....	57



Foto 25: Kulturpunkt, Arlener Straße.....	57
Foto 26: Supermarkt, Gänseweide.....	59
Foto 27: Umgebung Gänseweide/ Hegaustraße .....	59
Foto 28: Rathaus .....	59
Foto 29: Parkplatz, Gänseweide (hinter Supermarkt).....	59
Foto 30: Potenzialfläche Kreisel - nördlicher Parkplatz .....	99
Foto 31: Potenzialfläche Kreisel - Scheune .....	99
Foto 32: Parkplatz zwischen Hauptstraße, Gartenstraße, Scheffelstraße .....	99
Foto 33: Hauptstraße - sanierungsbedürftige Ladenzeile .....	99
Foto 34: Beispiel Aldi mit Parkhaus, eher dörflicher Stadtteil von Ratingen .....	101
Foto 35: Beispiel Kaufland Calw .....	101
Foto 36: Hauptstraße - Leerstand .....	101
Foto 37: Hauptstraße - südliche Ladenzeile.....	101
Foto 38: Hauptstraße - Blick vom Kreisverkehr Richtung Discounter .....	111
Foto 39: Potenzialfläche nördlich des Kreisels .....	111
Foto 40: Beispiel Pflasterung - Bühl.....	112
Foto 41: Beispiel Bad Bergzabern - Platzgestaltung.....	112
Foto 42: Beispiel Ulm - Identifikation durch wiederkehrende Kunstobjekte .....	113
Foto 43: Beispiel Achern - Außengastronomie .....	113
Foto 44: Pestalozzihof Lörrach.....	115
Foto 45: Pestalozzihof Lörrach.....	115
Foto 46: Beispiel Warenpräsentation Kirchheim-Teck .....	116
Foto 47: Beispiel Warenpräsentation Ulm .....	116





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen (rd. 11.950 Einwohner<sup>1</sup>) gehört zum Kreis Konstanz und zur Region Hochrhein-Bodensee. Die Gemeinde ist dem Mittelbereich Singen zugeordnet<sup>2</sup>; als Kleinzentrum soll sie "den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können"<sup>3</sup>.

In der Gemeinde werden verschiedene Discounter und ein Edeka "Vollsortimenter" betrieben<sup>4</sup>. Der in Nähe zum geografischen Zentrum gelegene Vollsortimenter soll u.a. wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort und angesichts schwieriger Umfeldbedingungen (verkehrliche Erschließung, Linksabbieger ...) an einen neuen Standort verlagert<sup>5</sup> und dabei deutlich auf ca. 1.800 qm Verkaufsfläche (VKF) erweitert werden. Damit wäre der neue Markt großflächig<sup>6</sup>, so dass er entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung zu beurteilen ist.

Bei einem Gespräch mit Regierungspräsidium Freiburg, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Handelsverband Südbaden e.V. und IHK Hochrhein-Bodensee wurde Zustimmung zu einem großflächigen Markt signalisiert, sofern dieser an einem integrierten Standort realisiert wird - auch wenn Rielasingen-Worblingen als Kleinzentrum nicht dem Konzentrationsgebot des LEP entspricht<sup>7</sup>.

Bei diesem Gesprächstermin wurde der Gemeinde Rielasingen-Worblingen dringend empfohlen, sowohl für die Entscheidung über diesen großflächigen Markt als auch für zukünftige Entscheidungen z.B. über die Ansiedlung weiterer Discounter, für die bereits Anfragen vorliegen, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen, das auch die Nahversorgung in den Ortsteilen umfasst.

---

<sup>1</sup> Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes, Stand 30.09.11.

<sup>2</sup> Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000): Plansatz 2.1.4 (Ziel).

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> Vgl. hierzu und zum Folgenden Ausschreibung vom 27.09.11.

<sup>5</sup> Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass eine Verlagerung im baurechtlichen Sinn erst vollzogen ist, wenn das Baurecht für den bisherigen Standort zurückgegeben ist; eine planungsrechtliche Verlagerung (entsprechende Änderung des B-Plans) reicht dafür noch nicht aus, da auf Grundlage der Baugenehmigung ein entsprechender Betrieb wieder angesiedelt werden könnte.

<sup>6</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

<sup>7</sup> LEP 2002: Plansatz 3.3.7 (Ziel) - Einzelhandelsgroßprojekte sind erst ab der Stufe Unterzentrum zulässig. Allerdings ist dort zugleich geregelt, dass zur Sicherung der Grundversorgung nach den raumstrukturellen Gegebenheiten auch Standorte in Kleinzentren in Betracht kommen.



Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept beauftragt<sup>8</sup>. Angesichts der Schließung des Schlecker-Marktes im Ortszentrum wurde die vorliegende überarbeitete Fassung erstellt.

Dabei kann ein solches Konzept nicht nur eine Argumentations- und Entscheidungshilfe für isolierte Einzelprojekte darstellen, sondern anhand von klar definierten Zielen und Grundsätzen eine rasche grundsätzliche Bewertung zukünftiger Anfragen im Kontext der Ortsentwicklung ermöglichen und es gestatten, die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels (nicht nur mit Lebensmitteln) aktiv zu steuern.

Daher werden die folgenden Fragen/ Sachverhalte untersucht:

- Welche Versorgungsaufgabe übernimmt Rielasingen-Worblingen in den verschiedenen Sortimenten?
- Inwieweit wird der Einzelhandel der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Rielasingen-Worblingen als Kleinzentrum gerecht?
- Sind Angebotsdefizite festzustellen? Wie ist die Versorgungsqualität einzuschätzen?
- Wie verteilt sich das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde - zum einen auf die unterschiedlichen Standortlagen (Ortsmitte, gewerblich geprägte Standorte etc.) und zum anderen auf die Ortsteile?
- Wie stellt sich die Nahversorgungssituation insbesondere im Bereich Lebensmittel in den Ortsteilen dar und wie kann diese angesichts der Struktur der Ortsteile gesichert bzw. verbessert werden?
- Wie ist der zentrale Versorgungsbereich abzugrenzen<sup>9</sup>? Gibt es weitere (Nah-)Versorgungszentren?
- Wie stellt sich das Ortszentrum im Funktionsgefüge mit anderen (auch nicht integrierten) Standorten auf? Wie kann dessen Entwicklung gesteuert werden?
- Welche Sortimentsliste kann aus der ortsspezifischen Angebotsstruktur abgeleitet werden?

---

<sup>8</sup> Das Gutachten stellt jedoch noch nicht das Einzelhandelskonzept dar: Erst durch politische Verabschiedung wird das im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagene Konzept zu einer sonstigen städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

<sup>9</sup> Dabei ist ein aktuelles Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 09.06.11 zu berücksichtigen (Az. 3 S682/09).



- Welche sortimentsbezogenen Entwicklungsspielräume sind im nächsten Jahrzehnt realistischerweise zu erwarten?

Die Einzelhandelsfunktion ist untrennbar mit den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven verbunden. Insbesondere der betriebliche Strukturwandel im Einzelhandel wirft - wie die Vergangenheit gezeigt hat - zunehmend auch städtebauliche Fragen auf:

- Sind moderne Betriebsformen überhaupt in das städtebauliche Gefüge zu integrieren?
- Welche städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen weist insbesondere die Ortsmitte auf und wie können diese genutzt/ gestaltet werden?
- Wo liegen räumliche Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel und wie lassen sie sich städtebaulich begründen? Welche Steuerungsmöglichkeiten bestehen in diesem Zusammenhang?

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse des Gutachtens kann es der Gemeinde Rielasingen-Worblingen gelingen, den Einzelhandel in den kommenden Jahren aktiv zu lenken und attraktiver zu gestalten. Die Zukunftsfähigkeit eines Einzelhandelsstandortes hängt allerdings nicht allein von einem planungsrechtlichen Rahmen ab, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister.

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine den formalen Ansprüchen genügende Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wurde der Untersuchungsansatz so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. **Zentrales Anliegen des Gutachtens bleibt es aber, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**



## 2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

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

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kap. 2.2 erörtert werden.

### 2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln<sup>10</sup>.

Rielasingen-Worblingen ist im Regionalplan Region Hochrhein-Bodensee als Kleinzentrum ausgewiesen<sup>11</sup>, die Versorgungsfunktion der Gemeinde besteht demnach darin, "den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken [zu] können"<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Nach den Grundsätzen der Landesplanung Baden-Württemberg, die bei raumbedeutsamen Planungen in der planerischen Abwägung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind, ist "*eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben*"; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

<sup>11</sup> Regionalplan: Plansatz 2.1.4 (Ziel).

<sup>12</sup> Ebd.



Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels trägt er wesentlich zu einem belebten und vielfältigen Ortszentrum bzw. einer Innenstadt bei. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung. Dieses Ziel deckt sich auch mit den Vorgaben des LEP Baden-Württemberg, in denen u.a. die Erhaltung der verbrauchernahen Versorgung und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte als Ziele definiert sind; zudem wird die Steuerung des Einzelhandels mittels Entwicklungskonzepten im LEP ausdrücklich empfohlen<sup>13</sup>.

### **2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt. Entsprechend ist zwischen handelsexogen und -endogen bedingten Entwicklungen zu unterscheiden.

#### **Bedeutung handelsendogener Faktoren**

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind beispielsweise die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter,

---

<sup>13</sup> LEP Baden-Württemberg 2002, u.a. Plansatz 1.2 (Grundsatz) und Plansatz 3.3.7.4 (Grundsatz) und Begründung; vgl. dazu auch Regionalplan: Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme) und Plansatz 2.5.3 (Ziel).



SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter oder die Entstehung neuer Betriebsformen.

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne Kostenstrukturen zu optimieren ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscouter, Factory-Outlet-Center (FOC), Sonderpostenmärkte und traditionelle (Lebensmittel-) Discouter, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhanden kommen kann.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, so dass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und Ortszentren oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten bzw. Ortszentren, so dass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den Zent-



ren sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

### **Bedeutung handelsexogener Faktoren**

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie soziodemographische und rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Veränderungen des Ladenschlussgesetzes oder der Mehrwertsteuer), welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Zudem werden Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuche und Einkauf zunehmend gekoppelt (Trend zum Erlebnis-einkauf). Dies stellt für Innenstädte und Ortszentren (die sich meist durch eine hohe Multifunktionalität auszeichnen) eine Chance dar. Gleichzeitig wird hiermit die hohe Bedeutung der Aufrechterhaltung der Funktionsmischung unterstrichen.
- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten bei gleichzeitig



steigenden Lebensmittelpreisen und bei einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.

- **Soziodemographische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, auf die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch auf das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.

Betrachtet man die Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren, ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden. Teilweise werden originär handelsendogene Faktoren der Betriebstypenentwicklung (z.B. Rationalisierungsbestrebungen) hingegen mit handelsexogenen Ursachen (z.B. Kundenwünsche) begründet, ohne die endogenen Aspekte zu benennen.

### 2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von **Investitionen** der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).

Die - aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen - für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in



Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

Die **wohnungsnahe Grundversorgung ist nicht mehr garantiert**. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet<sup>14</sup>. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Die städtische **Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte/ Ortszentren bzw. der Stadtteilzentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen)<sup>15</sup>. Die Größe des Einzugsge-

---

<sup>14</sup> Dies widerspricht dem im LEP festgelegten Leitbild der räumlichen Entwicklung; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

<sup>15</sup> Auch hier besteht ein Widerspruch zu den Grundsätzen des LEP, nach denen "*Zentralörtliche Einrichtungen [...] in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden [sollen]*", und "*Neue Einzelhandelsgroßprojekte [...] nur an Standorten realisiert werden [sollen], wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können*"; vgl. LEP 2002, Plansatz 2.5.3 (Grundsatz) und LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.3 (Grundsatz).



bietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**<sup>16</sup>.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt/ Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen innerstädtischen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

## 2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN FÜR EIN EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL

Die im vorliegenden Einzelhandelsgutachten vorgeschlagenen Steuerungselemente sollen die Gemeinde Rielasingen-Worblingen in die Lage versetzen, die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde entsprechend den planerischen Zielsetzungen räumlich zu lenken.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist<sup>17</sup>. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregelte Marktgeschehen verursacht - wie in Kap. 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar im-

---

<sup>16</sup> Hier besteht ein Zielkonflikt mit den Grundsätzen des LEP, nach denen die *"Nutzung von Freiflächen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen [...] auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren..."* (sind); vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.9 (Grundsatz).

<sup>17</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.



mer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden<sup>18</sup>. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern<sup>19</sup>.

### **2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes**

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

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

#### **2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich**

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielte. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versor-

---

<sup>18</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

<sup>19</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGh: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



gungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist<sup>20</sup>. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*"<sup>21</sup>. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>22</sup>.

#### **2.2.1.2 Sortimentsliste**

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Gemeinde, insbesondere im Ortszentrum, zu schaffen.

Entsprechend ist für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>23</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

---

<sup>20</sup> Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

<sup>21</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

<sup>22</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

<sup>23</sup> Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.



*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*<sup>24</sup>.

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

Da der FNP zusammen mit der Nachbargemeinde Singen erstellt wird und auf der FNP-Ebene unterschiedliche Sortimentslisten nur eingeschränkt sinnvoll erscheinen, wird die Singener Sortimentsliste dabei berücksichtigt.

### **2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene**

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen<sup>25</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städte-

---

<sup>24</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

<sup>25</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



baulichen Zielen abzuschließen<sup>26</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

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

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

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

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

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungs-

---

<sup>26</sup> Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



möglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinaus gehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*<sup>27</sup> gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig<sup>28</sup>. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>29</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>30</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>31</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industrie-

---

<sup>27</sup> Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

<sup>28</sup> Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

<sup>29</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

<sup>30</sup> Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

<sup>31</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.



gebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

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

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."*<sup>32</sup>

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."*<sup>33</sup>

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>34</sup>; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>35</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>36</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe<sup>37</sup>.

---

<sup>32</sup> BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>33</sup> BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>34</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

<sup>35</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>36</sup> Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>37</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



### 2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>38</sup>.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Ortsteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>39</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten<sup>40</sup> Planvorhabens erfolgen.

---

<sup>38</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

<sup>39</sup> Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

<sup>40</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>41</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

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

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Rielasingen-Worblingen und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung des Ortszentrums berücksichtigt.

### 2.2.3 Fazit

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

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

---

<sup>41</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



### 3. EINZELHANDELSITUATION IN RIELASINGEN-WORBLINGEN

In diesem Kapitel werden die einzelhandelsbezogenen Ergebnisse der Ist-Analyse für die gesamte Gemeinde erläutert. Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Erhebung sowie der Begehung und der Kundenherkunftserfassung erarbeitet.

#### 3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen auf der Basis einer **Begehung** mit gleichzeitiger **Einzelhändlerbefragung** im Januar 2012 von einer wissenschaftlichen Mitarbeiterin des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger)<sup>42</sup>.

Wegen der Schließung des Schlecker-Marktes und dessen Bedeutung für das Ortszentrum wurde dieser in den folgenden Darstellungen herausgerechnet; andere zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen wurden hingegen nicht berücksichtigt. Die Darstellungen im Folgenden geben somit weiterhin grundsätzlich die Ist-Situation im Januar 2012 wieder.

Die Befragung wurde flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren<sup>43</sup>. In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte die mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens (vgl. Anhang).

Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässliche Daten über die derzeitige Situation, insbesondere über die derzeit erzielten Umsätze (die bei einer reinen Erhebung rechnerisch ermittelt werden müssen) und führt so erfahrungsgemäß zu einer sehr hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in die Gemeinde Rielasingen-Worblingen. Durch die Gespräche mit den Händlern ergeben sich oftmals Informationen zur örtlichen Einzelhandelssituation,

---

<sup>42</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

<sup>43</sup> Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich bei diesen allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.



die in der weiteren Bearbeitung von Bedeutung sein können. Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, welche die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

Die Befragung der Einzelhändler bezog sich auf folgende Aspekte:

- Sortimente,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse und ggf. Miethöhe,
- Anzahl der Beschäftigten,
- (Brutto-)Umsatz mit Endverbrauchern im Jahr 2010 (oder 2011),
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil aus der Gemeinde und aus Nachbargemeinden sowie aus dem sonstigen Deutschland und aus der Schweiz,
- Änderungsabsichten.

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

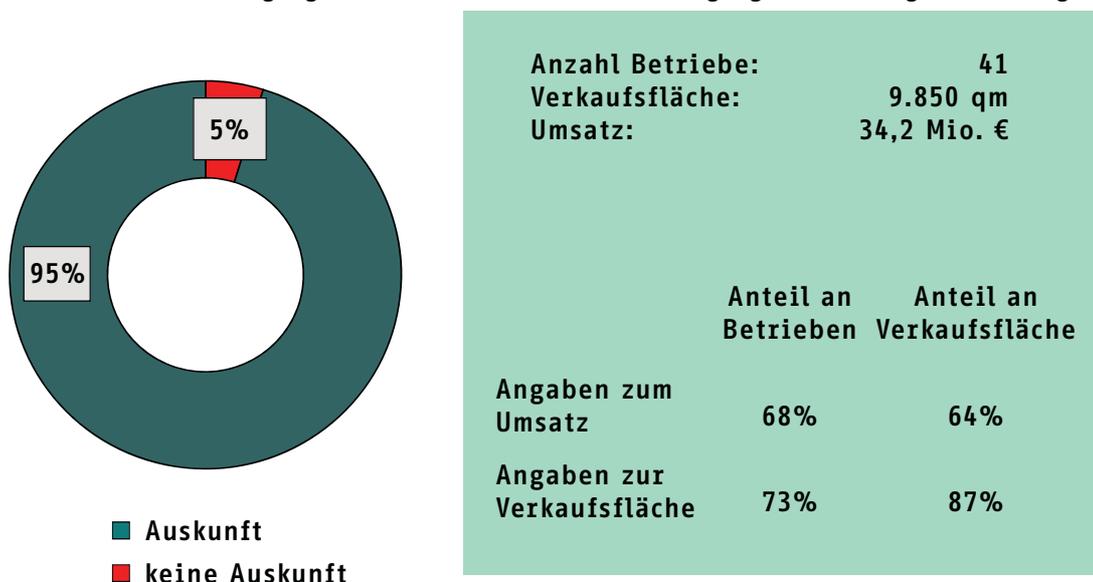
Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde auch eine **Kundenherkunftserfassung** in den Einzelhandelsgeschäften (am "Point of Sale") zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels in Rielasingen-Worblingen durchgeführt. Die Erfassung erfolgte über Listen, in die sich jeder Kunde eintragen konnte. Die Listen wurden mit dem Einverständnis des jeweiligen Einzelhändlers in den ortsansässigen Geschäften an der Kasse ausgelegt.

### 3.2 BETEILIGUNG AN EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG UND KUNDENHERKUNFTSERFASSUNG

Im Rahmen der vom 16. bis 21. Januar 2012 vom Büro Dr. Acocella in Rielasingen-Worblingen durchgeführten Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung wurden ohne den zwischenzeitlich geschlossenen Schlecker-Markt insgesamt 41 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken) erfasst. Die Beteiligung der Einzelhändler an der Befragung war im Vergleich zu ähnlichen vom Büro Dr. Acocella durchgeführten Befragungen überdurchschnittlich gut: 95% der Händler waren grundsätzlich auskunftsbereit, rd. 73% machten Angaben zur Verkaufsfläche und rd. 68% zum Umsatz. Damit liegt eine sehr gute Datenbasis zur Darstellung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen vor.

Abb. 1: Übersicht Beteiligung der Einzelhändler an der Befragung in Rielasingen-Worblingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar 2012; IfH; EHI; eigene Berechnungen

Die nicht angegebenen Verkaufsflächen wurden durch eine Mitarbeiterin des Büros Dr. Acocella erfasst; der nicht angegebene Umsatz wurde über Hochrechnungen auf Grundlage von Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit ermittelt<sup>44</sup>. Somit beziehen sich alle im Weiteren angegebenen Daten zur quantitativen Ausstattung in Rielasingen-Worblingen auf den gesamten Einzelhandel (und nicht nur auf diejenigen Betriebe, die Auskunft erteilt haben).

<sup>44</sup> Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels 2009 und frühere Jahrgänge; EHI: Handel aktuell 2009/ 2010 und frühere Jahrgänge.



An der Kundenherkunftserfassung beteiligte sich etwa ein Fünftel der Betriebe (insgesamt acht). In einem Zeitraum von rd. zwei Wochen trugen sich insgesamt 3.127 Kunden in die ausgelegten Listen ein<sup>45</sup>. Anhand der Ergebnisse kann das Einzugsgebiet der Gemeinde Rielasingen-Worblingen zumindest tendenziell abgeleitet werden (vgl. Karte 1, S. 29).

### **3.3 EINZELHANDELSITUATION IN DER GESAMTGEMEINDE**

#### **3.3.1 Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz**

Auf einer Verkaufsfläche von rd. 9.850 qm wird ein Umsatz von rd. 34,2 Mio. € erwirtschaftet. Der Vergleich mit der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahr 1993<sup>46</sup> (vgl. Tab. 1) zeigt, dass

- die Zahl der Betriebe seit 1993 abgenommen hat, während die Verkaufsfläche gestiegen ist. Das lässt darauf schließen, dass kleinere Betriebe abgegangen sind, während die neu hinzugekommenen Betriebe im Durchschnitt größere Flächen aufweisen.
- der Zuwachs der Verkaufsfläche mit rd. 12% im Vergleich zu der Entwicklung in anderen Städten und Gemeinden relativ gering ausfällt. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass in der HGZ 1993 noch einige Betriebe aus dem Bereich "Einzelhandel mit Wohnmöbeln" enthalten waren, die eine große Verkaufsfläche (verbunden mit einer geringen Produktivität) aufweisen und im aktuellen Bestand nicht enthalten sind<sup>47</sup>. Die gleichzeitige Entwicklung (Abgang kleinerer Geschäfte und Zugang neuer Geschäfte mit größeren durchschnittlichen Flächen) wird dadurch überlagert.
- der Umsatz ein hohes Wachstum verzeichnet, das deutlich über dem Verkaufsflächenwachstum liegt, d.h. die durchschnittliche Flächenproduktivität ist in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen gestiegen. Zurückzuführen ist dies auf den Abgang von Betrieben mit geringer Flächenproduktivität (wie z.B. Möbel) und die Ansiedlung von neuen, leistungsfähigen Betrieben (z.B. Discounter oder Fachmärkte).

---

<sup>45</sup> In Betrieben mit einer sehr hohen Kundenfrequenz wurden die Herkunftserfassungsbögen z.T. kürzer ausgelegt.

<sup>46</sup> Die Handels- und Gaststättenzählung von 1993 ist die letzte verfügbare bundeseinheitlich durchgeführte vollständige Erfassung der Einzelhandelsbetriebe.

<sup>47</sup> Laut HGZ gab es 1993 in Rielasingen-Worblingen fünf Geschäfte aus dem Bereich "Einzelhandel mit Wohnmöbeln", die eine Verkaufsfläche von rd. 3.800 qm ausmachten.



**Tab. 1: Einzelhandelsangebot Rielasingen-Worblingen 2012 und 1993 (HGZ)**

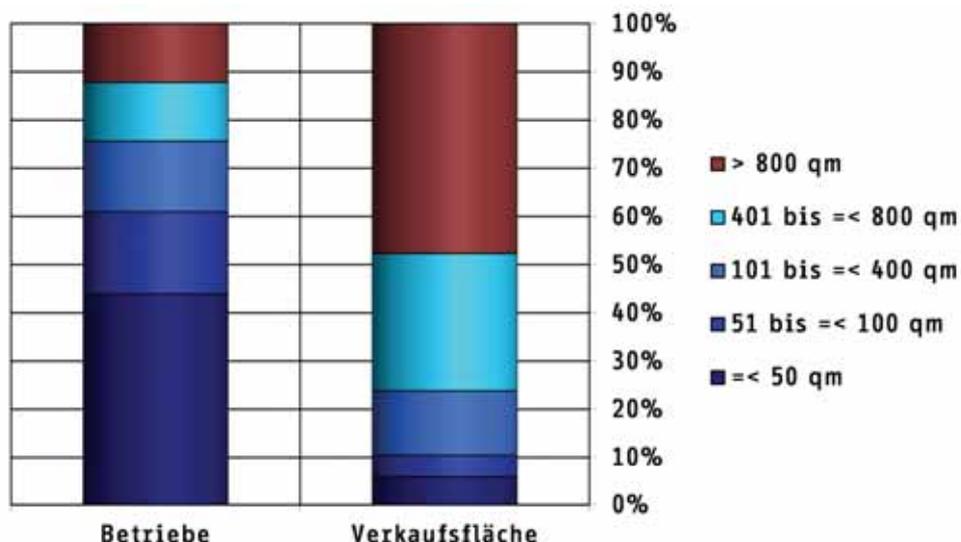
	2012 <sup>1</sup>	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	33	40	- 18%
VKF (qm)	9.600	8.600	+ 12%
Umsatz (Mio. €)	30,1	18,8	+ 60%

<sup>1)</sup> ohne Lebensmittelhandwerk, da in der HGZ nicht enthalten

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Die Darstellung der Betriebe nach Verkaufsflächenklassen zeigt, dass in Rielasingen-Worblingen eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur besteht. Rd. 60% der Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf. Der Anteil von großflächigen Betrieben (über 800 qm VKF) liegt bei nur rd. 12%, ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche macht jedoch nahezu die Hälfte aus.

**Abb. 2: Betriebsgrößenklassen in Rielasingen-Worblingen**



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012

Die folgende Tabelle zeigt das Einzelhandelsangebot nach Sortimenten, wobei aus Datenschutzgründen einzelne Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst wurden.



Tab. 2: Einzelhandelsangebot Rielasingen-Worblingen: Verkaufsfläche in qm (Werte auf 25 qm gerundet), Umsätze in Mio. €

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	3.725	18,3
Lebensmittelhandwerk	250	4,1
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	300	2,4
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	250	0,5
Blumen/ Zoo	125	0,2
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.650</b>	<b>25,5</b>
Bekleidung und Zubehör	850	1,0
Schuhe/ Lederwaren	50	0,1
Sport/ Freizeit; Bücher	275	0,8
Spielwaren/ Babyausstattung	1.300	2,4
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	325	0,2
Haus-/ Heimtextilien	300	0,3
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.125</b>	<b>4,8</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien	150	0,7
baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente	975	0,5
Möbel/ Antiquitäten; Teppiche/ Bodenbeläge; Elektro/ Leuchten	575	0,5
Sonstiges	400	2,2
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.075</b>	<b>3,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>9.850</b>	<b>34,2</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen/ Einzelhandelserhebungen Januar 2012; IfH; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

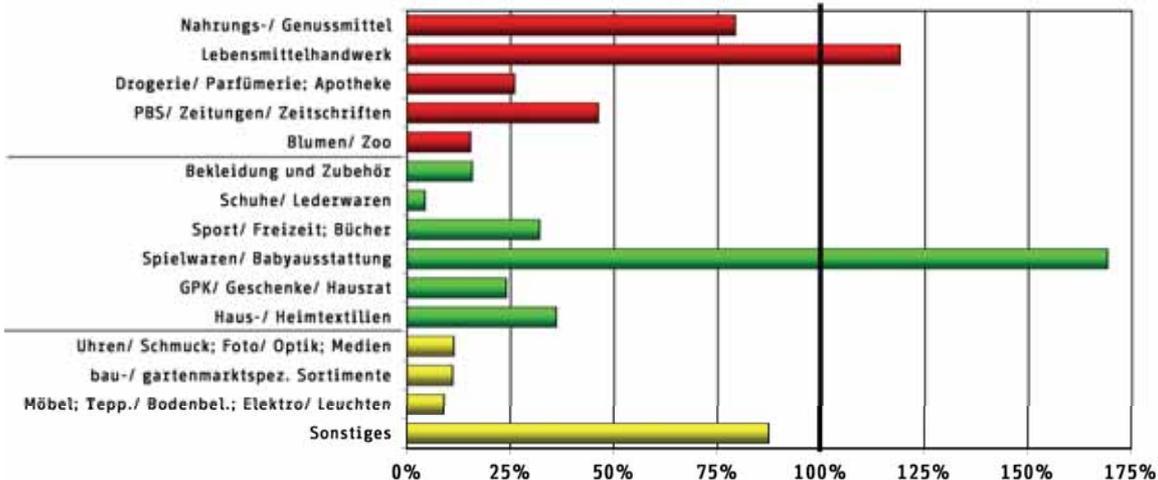
Knapp die Hälfte des Einzelhandelsangebotes - bezogen auf die Verkaufsfläche - entfällt auf Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, gemessen am Umsatz sind es sogar etwa drei Viertel. Hierin spiegelt sich die Versorgungsfunktion der Gemeinde Rielasingen-Worblingen als Kleinzentrum wider. Auffällig ist darüber hinaus das verhältnismäßig große Angebot im Sortimentsbereich Spielwaren/ Babyausstattung, hier schlagen sich die Fachmärkte im Gewerbegebiet nieder.

### 3.3.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage - Bindungsquoten

Die Relation des in Rielasingen-Worblingen erzielten Umsatzes zur in Rielasingen-Worblingen verfügbaren Kaufkraft<sup>48</sup> ergibt lokale **Bindungsquoten**. Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse nach Rielasingen-Worblingen, vermindert um die Abflüsse aus Rielasingen-Worblingen) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% bedeutet, dass per Saldo Kaufkraft aus Rielasingen-Worblingen abfließt.

Quantitativ betrachtet weist die Gemeinde Rielasingen-Worblingen bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 48% (vgl. Tab. A - 2 im Anhang) per Saldo einen deutlichen Abfluss an Kaufkraft auf, was bei der Einstufung als Kleinzentrum zunächst nicht überrascht. Rein rechnerisch fließt gut die Hälfte der in der Gemeinde vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb ab. In einzelnen Sortimentsbereichen (Lebensmittelhandwerk und Spielwaren/ Babyausstattung) ist hingegen ein saldierter rechnerischer Kaufkraftzufluss festzustellen (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Bindungsquote in Rielasingen-Worblingen nach Sortimenten



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar 2012; IfH; EHI; IBH Köln (2011); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen soll als Kleinzentrum "den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken

<sup>48</sup> Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird; IBH, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011.



können“<sup>49</sup>. Vor dem Hintergrund dieser der Gemeinde zugewiesenen Versorgungsfunktion sind die Bindungsquoten zu bewerten.

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel- und langfristig) ergibt sich für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen ein differenziertes Bild.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in Abb. 3 rot dargestellt) sollte jede Gemeinde, unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion, eine möglichst vollständige Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Dies bedeutet, dass die Bindungsquoten (BQ) in diesem Bereich bei etwa 100% liegen sollten. Bezogen auf den gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich wird in Rielasingen-Worblingen mit einer Bindungsquote von rd. 67% (vgl. Tab. A - 2 im Anhang) eine relativ gute Versorgungssituation erreicht, wenngleich ein Optimierungspotenzial erkennbar ist.

Bei differenzierter Betrachtung der Sortimente ergibt sich, dass

- im Lebensmittelhandwerk per Saldo Kaufkraft nach Rielasingen-Worblingen zufließt (BQ rd. 119%),
- im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (BQ rd. 79%) per Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen sind,
- und in den Bereichen Drogerie/ Parfümerie; Apotheke (BQ rd. 26%), Papier/ Büro/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften (BQ rd. 46%) und Blumen/ Zoo (BQ rd. 15%) deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in Abb. 3 grün dargestellt) beträgt die Bindungsquote rd. 35%, d.h. rein rechnerisch wird gut ein Drittel der örtlichen Kaufkraft in der Gemeinde gebunden. Die einzelnen Sortimentsbereiche weisen innerhalb dieses Bedarfsbereiches jedoch große Unterschiede auf:

- Ein deutlicher Kaufkraftzufluss (BQ rd. 169%) wird im Bereich Spielwaren/ Babyausstattung festgestellt, dies ist insbesondere auf einen Babyfachmarkt und einen Spielwarenfachmarkt im Gewerbegebiet Nord zurückzuführen,
- in den Sortimentsbereichen Sport/ Freizeit/ Bücher, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Bestecke sowie Haus-/ Heimtextilien wird rein rechnerisch ein Viertel bis zu einem guten Drittel der Kaufkraft gebunden (BQ 24 bis 36%), während

---

<sup>49</sup> Regionalplan: Plansatz 2.1.4 (Ziel).



- in den Sortimenten Bekleidung/ Zubehör sowie Schuhe/ Lederwaren erhebliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren sind (BQ rd. 16 bzw. 4%).

Im Sortimentsbereich Spielwaren/ Babyausstattung geht die Versorgungsfunktion der Gemeinde Rielasingen-Worblingen deutlich über die Versorgungsaufgabe eines Kleinzelntzentrums hinaus.

Mit einer Bindungsquote von rd. 21% weist auch der **langfristige Bedarfsbereich** (in Abb. 3 gelb dargestellt), wie dies bei einem Kleinzelntzrum zu erwarten ist, deutliche Kaufkraftabflüsse auf.

Differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen ist festzustellen, dass

- mit Ausnahme des Sortimentsbereiches Sonstiges die Kaufkraft nahezu vollständig abfließt (BQ rd. 9 bis 11%), während
- im Sortimentsbereich Sonstiges rein rechnerisch ein großer Teil der Kaufkraft gebunden werden kann (BQ rd. 87%), dies ist insbesondere auf Aktionswaren, beispielsweise in Discountern, zurückzuführen.

### 3.3.3 Umsatz- und Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Kaufkraftflüsse und Verbleibquote

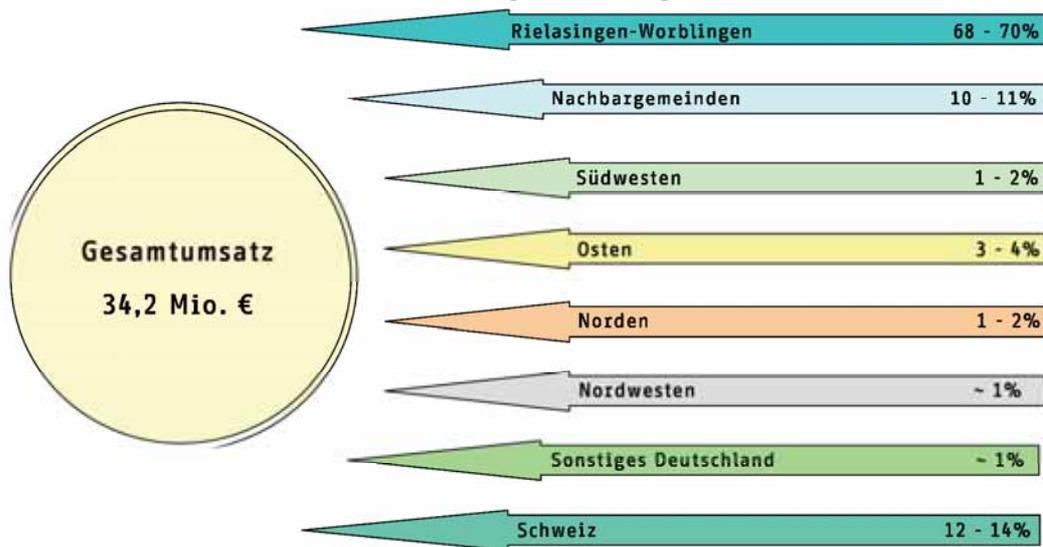
Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind neben den dargestellten Bindungsquoten als Information über saldierte Kaufkraftflüsse Informationen über Kaufkraftströme in Rielasingen-Worblingen von Bedeutung.

Eine nach den Erfahrungen des Büros Dr. Acocella zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar. Zwar erfassen immer noch wenige Einzelhändler systematisch die Herkunft ihrer Kunden, dennoch lässt sich eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen.

Zu berücksichtigen ist, dass auf Grund der relativ geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben in Rielasingen-Worblingen das Einzugsgebiet nur grob abgeschätzt werden kann. Einzelne Betriebe mit einem sehr weiten Einzugsgebiet beeinflussen das für die Gesamtgemeinde abgeleitete Einzugsgebiet entsprechend stark.



Abb. 4: Umsatzherkunft Gemeinde Rielasingen-Worblingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar 2012, eigene Berechnungen

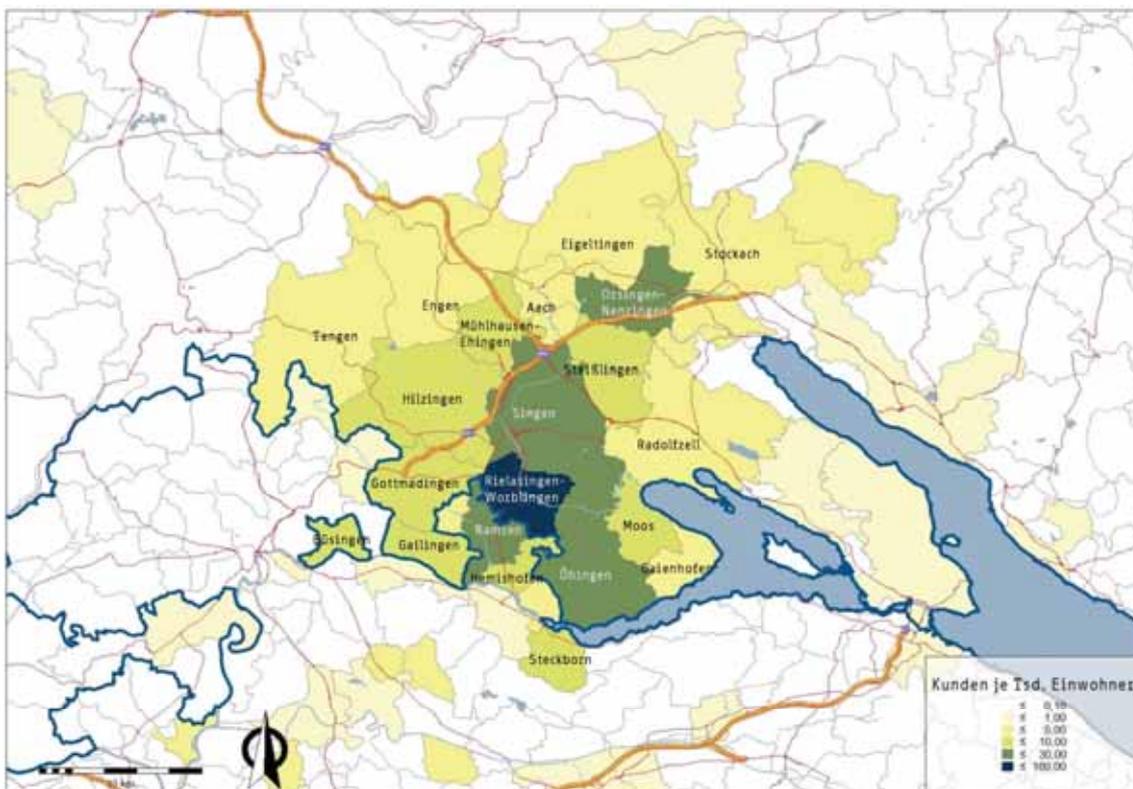
Nach Angabe der befragten Händler entfallen gut zwei Drittel des Umsatzes auf Kunden aus Rielasingen-Worblingen<sup>50</sup>. Auffällig ist der große Anteil des Umsatzes, der mit Kunden aus der Schweiz generiert wird (rd. 12 bis 14%). Auf die angrenzenden Nachbargemeinden (Gottmadingen, Hilzingen, Öhningen und Singen) entfallen rd. 10 bis 11% des in Rielasingen-Worblingen erzielten Umsatzes. Alle anderen Bereiche machen nur einen geringen Anteil am Einzelhandelsumsatz der Gemeinde Rielasingen-Worblingen aus.

Neben der Einzelhändlerbefragung wurde die **Kundenherkunft** in den Geschäften ermittelt. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass das Ergebnis auf Grund der relativ geringen Zahl der Betriebe, die sich an der Kundenherkunftserfassung beteiligt haben, von einzelnen Betrieben stark beeinflusst sein kann. Das Einzugsgebiet der Gemeinde Rielasingen-Worblingen ist in Karte 1 schematisch dargestellt. Die stärkste Kundenverflechtung ist mit der Gemeinde Rielasingen-Worblingen selbst sowie mit den Nachbarkommunen Singen, Öhningen, Ramsen (Schweiz) und der nicht unmittelbar angrenzenden Gemeinde Orsingen-Nenzingen festzustellen. Darüber hinaus umfasst das Einzugsgebiet weitere Kommunen des Landkreises Konstanz und reicht bis

<sup>50</sup> Eine Unterscheidung nach den Ortsteilen Rielasingen, Worblingen und Arlen war für die meisten Händler auf Grund der räumlichen Nähe der Siedlungsbereiche nicht möglich. Von den insgesamt 42 Händlern konnten 19 Händler, auf die rd. 14 Mio. € entfallen, diese Differenzierung vornehmen. Demnach entfallen rd. 37 bis 47% des Umsatzes auf Rielasingen, rd. 34 bis 42% auf Worblingen und rd. 17 bis 21% auf Arlen.

nach Tengen im Westen über Eigeltingen im Norden, Stockach und Radolfzell im Osten sowie Gailingen und Steckborn (Schweiz) im Süden.

**Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Gemeinde Rielasingen-Worblingen (schematisch)**



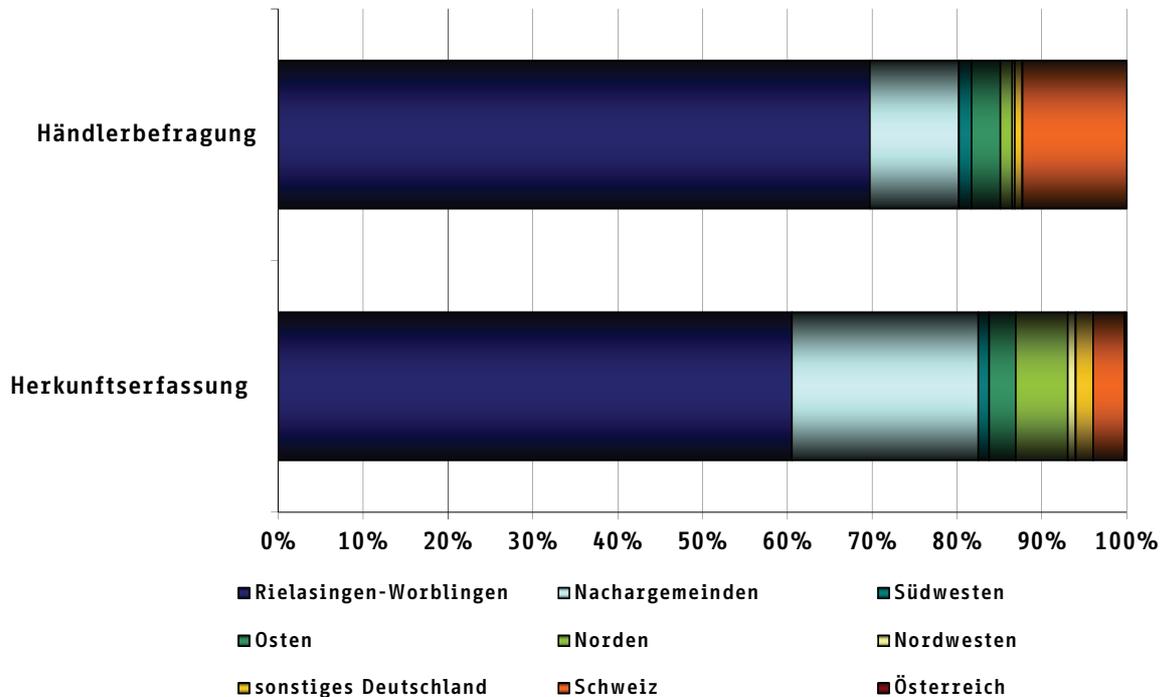
Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Januar/ Februar 2012

Der Vergleich der Umsatzherkunft (Händlerbefragung) und Kundenherkunft (Kundenherkunftserfassung) weist z.T. deutliche Unterschiede auf (vgl. Abb. 5). Dies betrifft zum einen das Verhältnis zwischen Rielasingen-Worblingen und den Nachbargemeinden (Gottmadingen, Hilzingen, Öhningen, Singen): Nach Händlerangaben entfallen rd. 70% des Umsatzes auf Rielasingen-Worblingen und nur rd. 11% auf die Nachbargemeinden, nach der Herkunftserfassung kommen rd. 61% der Kunden aus Rielasingen-Worblingen und rd. 22% aus den Nachbargemeinden. In der Summe ist der aus Rielasingen-Worblingen und den Nachbargemeinden stammende Kundenanteil jedoch nach beiden Erfassungsformen in etwa gleich. Der Anteil der Schweizer am Gesamtumsatz wird von den Händlern auf rd. 12% geschätzt, während nach der Kundenherkunftsermittlung nur rd. 4% der Kunden aus der Schweiz kommen. Ein weiterer Unterschied ist bezüglich des Kunden- bzw. Umsatzanteils aus dem Norden (Steißlingen, Volkertshausen, Mühlhausen-Ehingen, Ach, Orsingen-Nenzingen, Eigeltingen, Stock-



ach) festzustellen. Während nach Händlerangaben nur rd. 1% des Umsatzes auf Kunden auf diesen Bereich entfällt, sind es nach der Kundenherkunftserfassung rd. 6%.

**Abb. 5: Vergleich Umsatzherkunft nach Händlerbefragung und Kundenherkunft nach Kundenherkunftserfassung Rielasingen-Worblingen**



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung und Kundenherkunftserfassung Januar/ Februar 2012

Diese Unterschiede sind z.T. auf die unterschiedliche Beteiligung der Händler zurückzuführen. Insbesondere Geschäfte mit einer hohen Kundenfrequenz wollten/ konnten sich (u.a. auf Grund der Betriebsabläufe) nicht an der Kundenherkunftserfassung beteiligen. Hierbei handelt es sich vor allem um Betriebe mit Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, die (auf Grund der Angebotsstruktur) einen hohen Anteil an Kunden aus der Gemeinde Rielasingen-Worblingen aufweisen. Diese Betriebe sind in der Kundenherkunftserfassung somit tendenziell unterrepräsentiert, während einzelne Betriebe mit einem verhältnismäßig weiten Einzugsgebiet tendenziell in der Kundenherkunftserfassung überrepräsentiert sind.

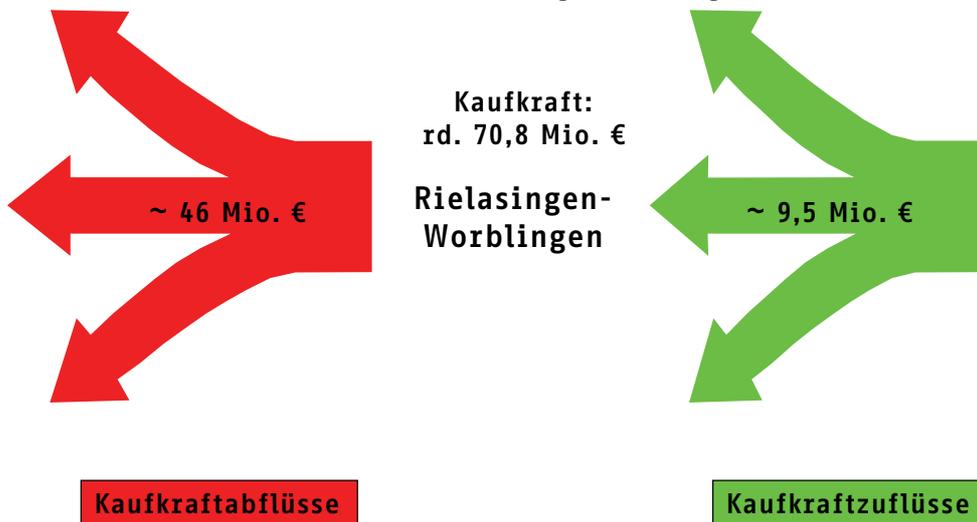
Die Abweichungen der Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung und der Händlerbefragung können darüber hinaus dadurch zustande gekommen sein, dass in der Händlerbefragung nach der Umsatzherkunft gefragt wurde, während die Kundenherkunftserfassung von der Zahl der Kunden (und nicht vom Umsatz) ausgeht. Dies

könnte insbesondere den unterschiedlichen Anteil der Schweiz (zumindest teilweise) erklären.

Auf Grund der geringen Beteiligung haben beide Erhebungen allerdings nur eine eingeschränkte Aussagekraft. Dabei ist davon auszugehen, dass die Angaben zur Umsatzherkunft eher den tatsächlichen Wert widerspiegeln.

In Abb. 6 sind die **Kaufkraftflüsse** nach und aus Rielasingen-Worblingen dargestellt. Insgesamt beträgt die Kaufkraft in der Gemeinde rd. 70,8 Mio. €, Kaufkraftabflüssen in Höhe von etwa 46 Mio. € stehen Kaufkraftzuflüsse in Höhe von etwa 9,5 Mio. € gegenüber.

Abb. 6: Kaufkraftflüsse nach und aus Rielasingen-Worblingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar 2012, eigene Berechnungen

Zusätzlich lässt sich aus den Angaben zur Umsatzherkunft die Verbleibquote ableiten.

Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus der Gemeinde Rielasingen-Worblingen stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in der Gemeinde gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen gebunden werden kann.



In Rielasingen-Worblingen fließen etwa zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft ab (60 bis 70%), entsprechend niedrig ist die Verbleibquote (30 bis 40%). Als Kleinzentrum kommt der Gemeinde Rielasingen-Worblingen für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich keine besondere Versorgungsfunktion zu, dementsprechend muss ein Teil der Kaufkraft abfließen. Trotz dieser Einschränkung, wird die Verbleibquote als steigerungsfähig eingeschätzt.

### **3.3.4 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben**

Anhand der Tatsache, ob und welche Änderungen die befragten Einzelhändler anstreben, lassen sich weitere Rückschlüsse auf die Einzelhandelssituation in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen ziehen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei dieser Auswertung Ansiedlungswünsche von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben nicht einbezogen werden können. Dennoch kann eine generelle Tendenz abgelesen werden.

Insgesamt gaben 14 der 39 antwortenden Einzelhändler an, dass Änderungen in ihrem Geschäft geplant sind:

- Vier Händler äußerten bei der Befragung die Absicht der Schließung des Betriebes oder eines Wegzuges aus Rielasingen-Worblingen. In allen Fällen handelt es sich dabei nicht um konkrete Pläne, sondern eher um grundsätzliche Überlegungen. In zwei Fällen finden die Überlegungen vor dem Hintergrund des Ruhestandes statt, in den beiden anderen Fällen ist die Umsatzentwicklung der letzten Jahre Anlass für die Überlegungen<sup>51</sup>. Drei dieser Betriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen (vgl. Kap. 3.4.3, S. 40).
- Drei Händler beabsichtigen eine Renovierung, Modernisierung oder einen Umbau ihres Geschäftes, diese Änderungen sind für die Jahre 2012 und 2013 geplant, eine Veränderung der Verkaufsfläche ist hiermit jedoch nicht verbunden. Einer dieser Betriebe befindet sich im Ortszentrum Rielasingen, während die beiden anderen in sonstigen integrierten Lagen ansässig sind.
- Eine Erweiterung, in einem Fall mit einem Umzug verbunden, planen drei Betriebe für das Jahr 2012. Von diesen Betrieben befindet sich einer im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen, allerdings bezieht sich die geplante Er-

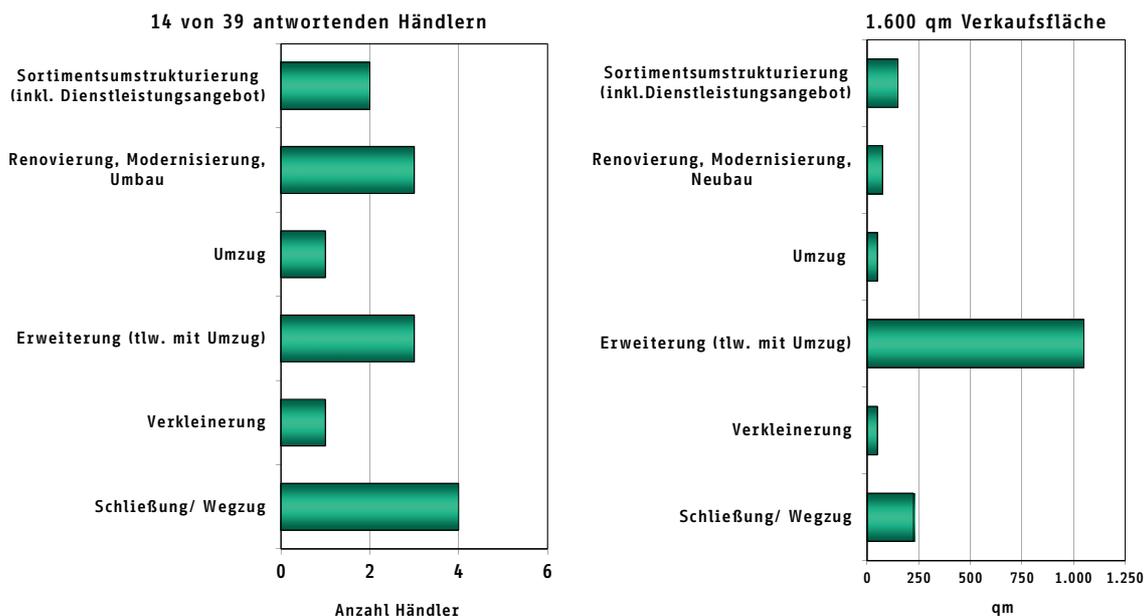
---

<sup>51</sup> Einer dieser Betriebe wurde im Laufe der Bearbeitung des Gutachtens an einen Nachfolger übergeben.

weiterung dieses Betriebes überwiegend auf den Dienstleistungsbereich (Gastronomie).

- Weitere geplante Änderungen betreffen Umstrukturierungen der Sortimente (zwei Betriebe), ein Betrieb plant die Verkaufsfläche 2012 zu verkleinern und ein Betrieb plant einen Umzug des Betriebes innerhalb der Gemeinde.

**Abb. 7: Änderungsabsichten**



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar 2012, eigene Berechnungen

In der Abb. 8 sind die voraussichtlichen Verkaufsflächenzugänge den -abgängen gegenübergestellt.

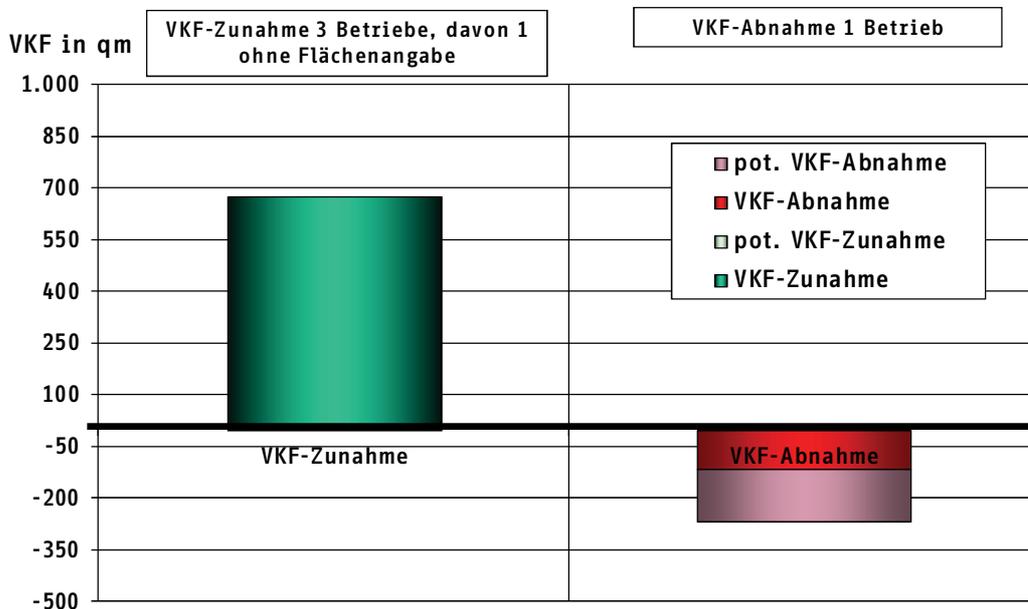
Einer Verkaufsflächenzunahme von rd. 675 qm stehen eine Verkaufsflächenabnahme von rd. 115 qm sowie eine potenzielle Verkaufsflächenabnahme von weiteren rd. 150 qm gegenüber. Zu beachten ist bei dieser Gegenüberstellung, dass die Verkaufsflächenerweiterung bereits für das Jahr 2012 geplant sind, während der überwiegende Teil der zu erwartenden Verkaufsflächenabgänge erst auf das Jahr 2016 entfällt.

Rein quantitativ gesehen und für die Gesamtgemeinde betrachtet übersteigt die voraussichtliche Verkaufsflächenzunahme die -abnahme deutlich. Die räumliche Betrachtung zeigt jedoch, dass es innerhalb des Ortszentrums Rielasingen, mit jeweils



einer Ausnahme, keine Erweiterungs- oder Modernisierungspläne gibt. Gleichzeitig ist der Anteil der Händler, die über eine Schließung oder einen Umzug nachdenken, im Ortszentrum Rielasingen am höchsten. Dies kann ein Hinweis auf strukturelle Probleme des Einzelhandels innerhalb des Ortszentrums Rielasingen sein. Dieses könnte ggf. auch darauf zurückzuführen sein, dass die Händler vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahren (u.a. Ansiedlungen im Gewerbegebiet) kein Vertrauen haben, dass es politisch gewollt ist, das Ortszentrum Rielasingen-Worblingen insbesondere durch eine positive Einzelhandelsentwicklung zu stärken.

Abb. 8: Voraussichtliche Einzelhandelsentwicklung nach Verkaufsflächen und Betrieben



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar 2012, eigene Berechnungen

### 3.4 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN RIELASINGEN-WORBLINGEN

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen dar<sup>52</sup>. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus

<sup>52</sup> Vgl. insbesondere §§ 1 (6) 11, 9 (2a) und (3) BauGB.



dem entsprechenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts<sup>53</sup>. Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

### **3.4.1 Methodisches Vorgehen - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme**

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 25.000 befragten Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass **Einkaufen und Bummeln als häufigstes Motiv für den Besuch einer Innenstadt bzw. eines Orts-/Stadtteilzentrums** genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Ortszentrum.

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

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Ortszentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Es muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Gemeinde als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können.

#### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**<sup>54</sup>. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die

---

<sup>53</sup> Vgl. BVerwG: Urteil vom 10.11.2007, Az. 4C7/07.

<sup>54</sup> "... ein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB [setzt] eine integrierte Lage voraus .... Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen." (BVerwG: Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 2.08).



Nähe zur Wohnbebauung haben muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute - z.T. eine fußläufige - Erreichbarkeit gegeben ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, bestmöglich auch an ein Fahrradwegenetz, gegeben sein.

Ein zentraler Versorgungsbereich liegt nur dann vor, wenn dieser auf Grund des vorhandenen Einzelhandelsangebotes eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnimmt<sup>55</sup>.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Weitere wesentliche Angebote sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer relativ geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber den Funktionsmix abrunden.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder nicht publikumsorientierter Nutzungen (Büro/ Gewerbe/ Industrie) auftreten.

---

<sup>55</sup> Vgl. BVerG, Urteil vom 17.12.2009 - 4 C 2.08 -, BVerwGE 136, 10. Nicht eindeutig geklärt ist bisher jedoch, wie der unmittelbare Nahbereich abzugrenzen ist. Es ist anzunehmen, dass der Bereich, der sich innerhalb eines Radius von 500 Metern des betreffenden Standortes befindet (in Anlehnung an die fußläufige Erreichbarkeit) als unmittelbarer Nahbereich zu bezeichnen ist.



### **Kein zentraler Versorgungsbereich liegt vor,**

- bei einem historisch oder kulturell geprägten Bereich, in dem kein hinreichender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden ist,
- bei vereinzelt Betrieben ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang und ohne jegliche Nahversorgungsfunktion (z.B. Bekleidungsboutique, Friseur und Elektrofachgeschäft).

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Infrastrukturelle Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Topographie, Grünzug, Gewässer),
- bauliche Barrieren (z.B. Mauern und Einfriedungen, Gebäude),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

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

Die städtebaulich-funktionale Situation im Ortszentrum Rielasingen wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation dargestellt (vgl. Kap. 3.4.3.2). Als Kriterien für die Stärken-Schwächen-Analyse dienen dabei nicht nur Belange des Einzelhandels und des Städtebaus; es werden, zudem die funktionsbezogene Aufenthaltsqualität sowie die zentralen Versorgungsbereiche als Wohn-, Arbeits- und Kulturstandort bewertet.



### 3.4.2 Räumlich-funktionale Gliederung der Gemeinde

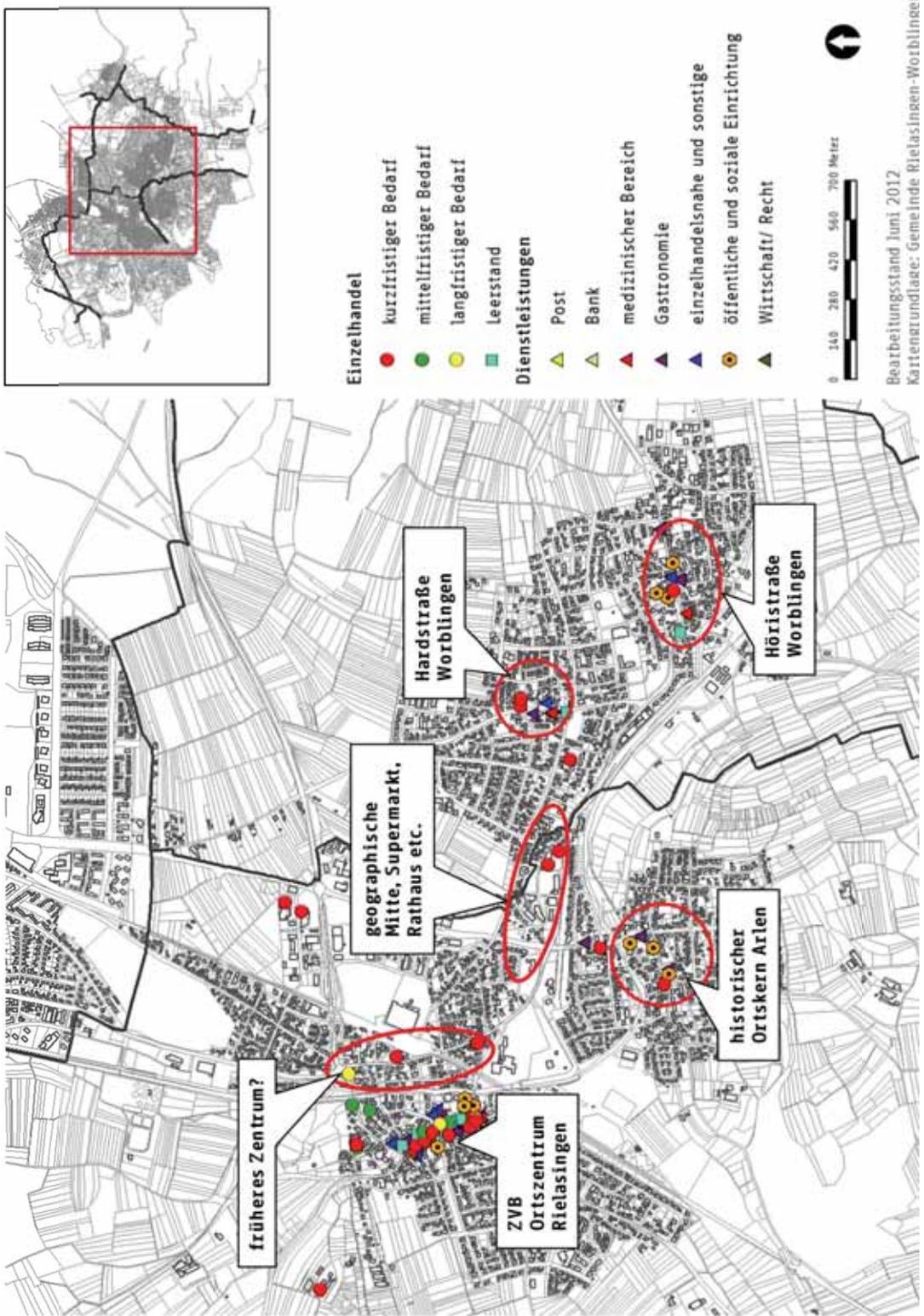
Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen umfasst die beiden gleichnamigen Ortsteile, der historische Ortsteil Arlen stellt heute keinen eigenständigen Ortsteil mehr dar. Ein zentraler Versorgungsbereich konnte lediglich im Ortsteil Rielasingen festgestellt werden. Darüber hinaus besteht im Ortsteil Worblingen im Bereich der Hardstraße ein Nahversorgungsstandort, der in fernerer Zukunft ggf. zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden könnte<sup>56</sup>. Die geographische Mitte der Gemeinde, in der die drei Ortsteile aneinandergrenzen befindet sich im Bereich Hegaustraße/ Gänseweide. Auf Grund der städtebaulichen und funktionalen Situation stellt dieser Bereich keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Zudem scheint der Bereich Hegaustraße (etwa zwischen Albert-ten-Brink-Straße und Falkenstraße) in der Vergangenheit eine Zentrumsfunktion übernommen zu haben, auf Grund der städtebaulichen und funktionalen Situation erfüllt dieser jedoch nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, städtebaulichen Kriterien (z. B. bauliche Brüche, Zäsuren) und vorhandenen Potenzialflächen wurde der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen abgegrenzt.

---

<sup>56</sup> Derzeit ist dies u.E. angesichts des zu (geringen) erwartenden Entwicklungsspielraums für eine Stärkung des Ortszentrums Rielasingen nicht aktuell.

Karte 2: Übersicht Zentrum und "Zentrenansätze" Gesamtgemeinde Rielasingen-Worblingen



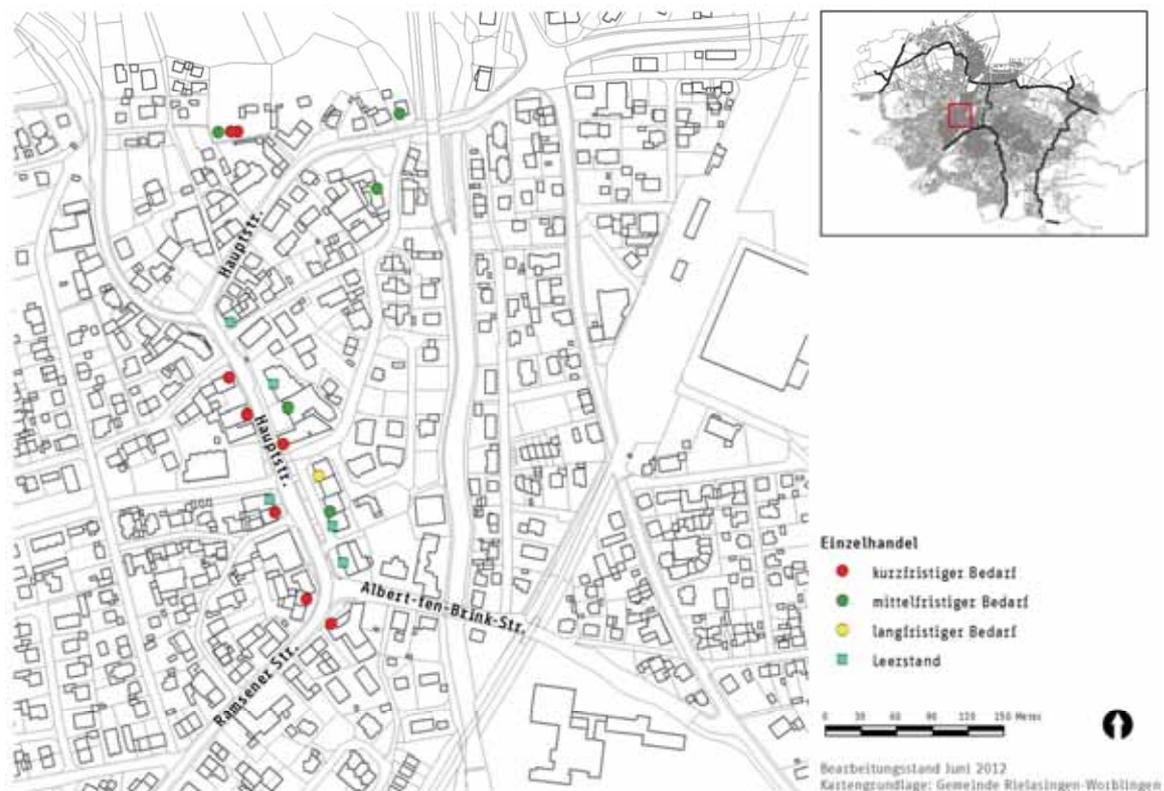
Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen



### 3.4.3 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen

In Karte 3 sind der Einzelhandelsbesatz und die Leerstände im Ortszentrum Rielasingen und angrenzenden Bereichen dargestellt. Eine Konzentration an Einzelhandelsbetrieben findet sich entlang der Hauptstraße zwischen Ramsener Straße und Gottmadinger Straße. Darüber hinaus sind einzelne Geschäfte im östlichen Bereich der Hauptstraße (zwischen Kreisverkehr und Kreuzung Hegaustraße/ Singener Straße) und entlang der Hegaustraße angesiedelt. Die Dichte des Besatzes ist in diesen zuletzt genannten Bereichen jedoch gering, ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz ist nicht festzustellen.

**Karte 3: Einzelhandelsbesatz und Leerstände im Ortszentrum Rielasingen und angrenzenden Bereichen**

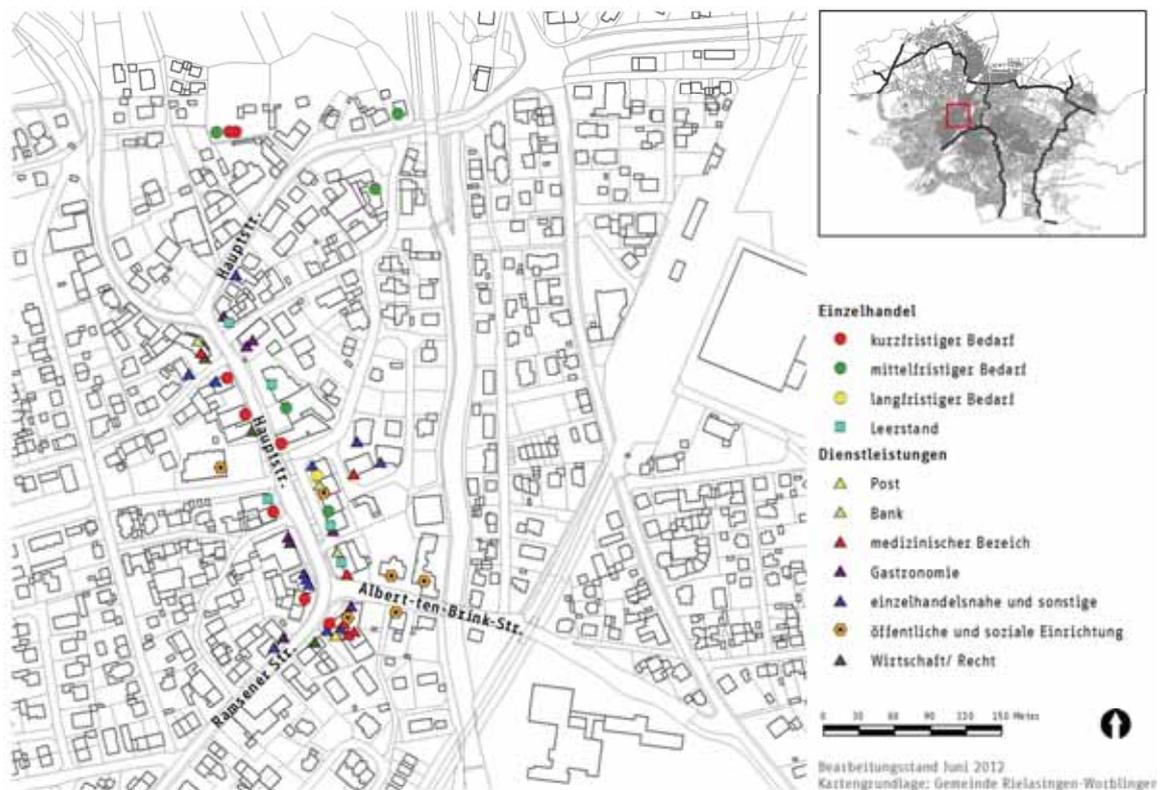


Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Im Bereich der Einzelhandelskonzentration überwiegen Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches (in der Karte rot dargestellt), Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches (in der Karte grün bzw. gelb dargestellt) sind nur vereinzelt vorhanden.

Neben dem Einzelhandel tragen auch Dienstleistungsbetriebe zu einem lebendigen Zentrum bei. In der folgenden Karte sind daher neben dem Einzelhandel auch die Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum und dessen Umfeld dargestellt<sup>57</sup>. Die räumliche Verteilung der Dienstleistungsbetriebe entspricht im Wesentlichen der des Einzelhandels und unterstreicht den Zentrumscharakter der Hauptstraße zwischen Ramsener Straße im Süden und dem Kreisverkehr im Norden.

**Karte 4: Einzelhandels-, Dienstleistungsbesatz und Leerstände im Ortszentrum Rielasingen und angrenzenden Bereichen**



Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

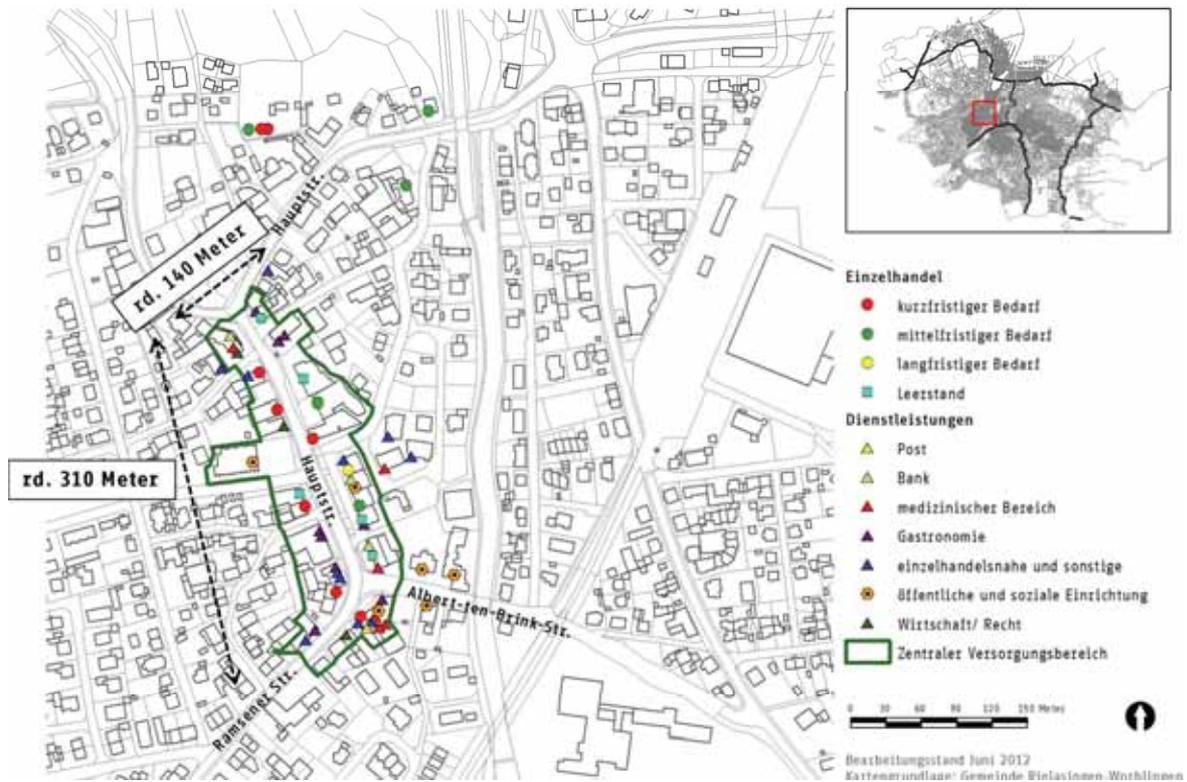
Das Dienstleistungsangebot ist vielfältig und erstreckt sich ebenfalls im Wesentlichen entlang der Hauptstraße zwischen Ramsener Straße und Gottmadinger Straße (vgl. Karte 4).

<sup>57</sup> Die Kartierung der Dienstleistungen fand nur in den Zentren und deren direktem Umfeld statt.



Der gutachterlich vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen erstreckt sich entlang der Hauptstraße und umfasst den Bereich zwischen Ramseiner Straße im Süden und dem Kreisverkehr im Norden (vgl. Karte 5). Die Ausdehnung beträgt rd. 310 Meter in nord-südlicher Richtung und rd. 140 Meter in ost-westlicher Richtung. Diese Abgrenzung ist aus dem derzeitigen Bestand ablesbar, der Bereich mit der Post im Süden und der Kreisverkehr im Norden markieren die Eingänge des Ortszentrums.

**Karte 5: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen**



Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Perspektivisch könnte der nördliche Bereich der Hauptstraße (nord-östlich des Kreisverkehrs) ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. In diesem Bereich finden sich ein neu angesiedelter Lebensmitteldiscounter, ein Textildiscounter und eine Bäckerei. Diese Betriebe stellen wichtige Frequenzbringer dar und sollten nach Möglichkeit städtebaulich und funktional an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich angebunden werden, um Synergien nutzen zu können.



#### **3.4.3.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Rielasingen**

Im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen befanden sich zum Befragungszeitpunkt neun der insgesamt 41 Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Rielasingen-Worblingen. Diese Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 750 qm auf sich und generieren einen Umsatz von rd. 3,9 Mio. € (vgl. Tab. 3). Damit befindet sich gut ein Fünftel der Einzelhandelsbetriebe der gesamten Gemeinde im Ortszentrum Rielasingen. Gemessen an der Verkaufsfläche entfallen auf das Ortszentrum hingegen nur rd. 8% und bezogen auf den Umsatz nur rd. 12% des Gesamtumsatzes.

Gemessen an der Zahl der Betriebe überwiegen die Angebote des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Karte 3, S. 40), bezogen auf die Verkaufsfläche entfallen jedoch nahezu drei Viertel auf Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches.

Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen verhältnismäßig gering und wurde durch die Schließung des Schlecker-Marktes weiter reduziert. Auf Grund der Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u.a. Buchhandlung, Bekleidungsgeschäft, Optiker) geht die Versorgungsfunktion jedoch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, zudem sind wichtige Nahversorgungsangebote (Bäcker, Metzger, Apotheke, Zeitschriften/ Schreibwaren) vorhanden. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch ein vielfältiges Dienstleistungsangebot: Es umfasst mehrere Geldinstitute, die Post, verschiedene einzelhandelsnahe Dienstleistungen (u.a. Sonnenstudio, Friseure, Änderungsschneiderei), medizinische Dienstleistungen (u.a. Ärzte), gastronomische Angebote (Restaurants, Hotels und verschiedene Imbisse), öffentliche und soziale Einrichtungen (u.a. St. Bartholomäus Kirche, Bücherei) sowie verschiedene Dienstleister aus dem Bereich Wirtschaft/ Recht (u.a. Versicherungen, Steuerbüro). Somit erfüllt dieser Bereich die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.

#### **"Unechte Bindungsquote"**

In Kap. 3.3.2 wurde bereits festgestellt, dass die Gemeinde mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 48% - wie es bei einem Kleinzentrum zu erwarten ist - per Saldo einen deutlichen Kaufkraftabfluss verzeichnet.



Die Beurteilung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in Bezug auf die gesamte Gemeinde Rielasingen-Worblingen erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

Die **unechte Bindungsquote** errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der gesamten Gemeinde Rielasingen-Worblingen gesetzt wird.

In der nachstehenden Tabelle ist neben der Verkaufsfläche und dem Umsatz für die verschiedenen Sortimentsbereiche auch die unechte Bindungsquote dargestellt. Aus Datenschutzgründen waren dabei weitere Zusammenfassungen der Sortimente erforderlich.

**Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen: Verkaufsfläche in qm (Werte auf 25 qm gerundet), Umsätze in Mio. €**

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	unechte Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	125	1,8	7%
sonstiger kurzfristiger Bedarf	100	1,3	11%
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>225</b>	<b>3,1</b>	<b>8%</b>
Bekleidung; Schuhe/ Lederwaren; Sport/ Freizeit; Bücher	375	0,6	6%
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	75	0,0	2%
Spielwaren; Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien	75	0,3	4%
<b>mittel- und langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>550</b>	<b>0,9</b>	<b>3%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>750</b>	<b>3,9</b>	<b>6%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen/ Einzelhandelserhebungen Januar 2012; IfH; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt beträgt die unechte Bindungsquote rd. 6%, das bedeutet, dass per Saldo rd. 6% der Kaufkraft der gesamten Gemeinde durch die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich gebunden werden. Dies verdeutlicht, dass der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen - auch bei Berücksichtigung der Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde (Gesamtbindungsquote rd. 48%) - nur in begrenztem Umfang Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde übernimmt. Insgesamt ist die Versorgungsfunktion des Ortszentrums Rielasingen relativ schwach ausgeprägt.



### 3.4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Rielasingen sowohl unter funktionalen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt. Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die rein quantitative Bewertung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Mittelpunkt stand, erfolgt hier eine eher qualitative Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches, die vor allem auch städtebauliche Aspekte berücksichtigt.

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Rielasingen-Worblingen (vgl. Kap. 5.3). Zudem werden aus der Stärken-Schwächen-Analyse Vorschläge zur Verbesserung der städtebaulichen Situation (vgl. Kap. 5.5) abgeleitet.

#### **Stärken-funktional**

- Der zentrale Versorgungsbereich ist vor allem durch **Einzelhandelsangebote** des kurzfristigen Bedarfsbereiches geprägt. Darüber hinaus umfasst das Angebot auch typische zentrenprägende Sortimente (z.B. Bekleidung, Bücher), die für die Attraktivität eines Zentrums von besonderer Bedeutung sind.
- Die überwiegende Zahl der Betriebe ist inhabergeführt, es ist lediglich ein Filialist ansässig; letzterer übernimmt zumindest teilweise Frequenzbringerfunktion für das Ortszentrum.
- Nahversorgungsfunktion übernehmen nach der Schließung des Drogeriemarktes eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Apotheke und ein Zeitschriften-/ Tabakwarengeschäft. Ergänzend hierzu findet am Donnerstag und am Samstag ein Wochenmarkt in Rielasingen statt, der ebenfalls Nahversorgungsfunktion wahrnimmt. Darüber hinaus trägt der Wochenmarkt zur Belebung des Ortszentrums bei und bietet den Besuchern Treff- und Kommunikationsmöglichkeiten. In der Nähe des zentralen Versorgungsbereiches (rd. 100 Meter Luftlinie) ist zudem ein Discounter angesiedelt.
- Grundsätzlich positiv zu bewerten sind die beiden Ladenzeilen, wenngleich hier Modernisierungsbedarf festzustellen ist (vgl. Schwächen). Einzelne Geschäfte zeichnen sich durch eine ansprechende Warenpräsentation aus (vgl. Foto 7).



Foto 1: Ladenzeile Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 2: Ladenzeile Hauptstraße (nördlich)



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

- Prägend für das Ortszentrum Rielasingen ist auch das vielfältige **Dienstleistungsangebot**. Im südlichen Bereich der Hauptstraße und angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich (Albert-ten-Brink-Straße) befinden sich wichtige öffentliche und soziale Einrichtungen wie die Grundschule, der Kindergarten, die Bürgerschule, die Gemeindebücherei und die St. Bartholomäus-Kirche. Diese Einrichtungen tragen zur Funktionsvielfalt des Ortszentrums bei und erzeugen Frequenz.
- Positiv auf Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität wirkt sich das gastronomische Angebot aus: Hierzu zählen u.a. zwei Hotels mit angeschlossenen Gaststätten, ein Café/ Bistro, eine Bäckerei mit Stehcafé (hier ist eine Erweiterung angedacht) sowie mehrere Imbisse.

Foto 3: Gasthaus zum Löwen - Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 4: Post und weitere Dienstleister (u.a. Ärzte)



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

- Mit mehreren Geldinstituten, der Post, Ärzten, verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen (u.a. Friseure, Sonnenstudio, Änderungsschneiderei) und Dienstleistern aus dem Bereich Wirtschaft/ Recht (u.a. Steuerbüro) wird der Funktionsmix durch verschiedene private Dienstleistungsbetriebe ergänzt.

### **Stärken - städtebaulich/ gestalterisch**

- Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen ist kompakt und bietet somit gute Voraussetzungen für eine lebendige Atmosphäre.
- In den Bereichen Hauptstraße/ Ramsener Straße und am Kreisverkehr (nördliche Hauptstraße) werden durch die städtebauliche Gestaltung (insbesondere Gebäudehöhe Post, Sparkasse und Volksbank) **Eingangssituationen** erzeugt. Im Bereich des Kreisverkehrs deutet auch die Gestaltung des Straßenraums den Beginn eines zentralen Bereiches an.
- Identitätsstiftende Wirkung erzeugen einige **historische Gebäude** im Ortszentrum ebenso wie die modernere Kirche St. Bartholomäus. Erlebbar und deutlich wird die Geschichte des Ortszentrums durch das einheitliche Beschilderungssystem. Hiermit ist eine wichtige Voraussetzung für eine hohe Identifizierung der Bevölkerung mit dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen gegeben. Die Wegweiser zu wichtigen öffentlichen Einrichtungen (u.a. Rathaus, Sportanlagen) sind hinsichtlich ihres Orientierungswertes und ihrer Gestaltung ebenfalls positiv zu bewerten.

**Foto 5: Eingangssituation im Norden**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

**Foto 6: Historisches Gebäude Hotel Krone**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

- Der **öffentliche Raum** ist in Teilen gestaltet (Bänke, Brunnen, gepflasterter Bodenbelag), wenngleich hier ein Modernisierungsbedarf erkennbar ist.



- Ein Potenzial hinsichtlich der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum und ein Alleinstellungsmerkmal stellt die **Nähe zur Aach** dar (rd. 70 bis 80 Meter), die bisher jedoch weitgehend ungenutzt ist.
- Einzelne Geschäfte zeichnen sich durch eine ansprechende **Warenpräsentation** aus. Dies trägt ebenso zur Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich bei, wie die **Außengastronomie** (insbesondere im Sommer).

Foto 7: Warenpräsentation - Metzgerei, Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 8: Biergarten Gasthaus zum Löwen (nur im Sommer)



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

- Im zentralen Versorgungsbereich und unmittelbar angrenzend wurden zwei wichtige **Potenzialflächen** identifiziert, die zukünftig mit Einzelhandel entwickelt werden könnten. Eine befindet sich im Bereich Hauptstraße, Scheffelstraße, Gartenstraße: Ein großer Teil dieser Fläche wird derzeit als Parkplatz zwischengenutzt, zwischen dem Parkplatz und der Hauptstraße befindet sich eine Ladenzeile (zwischenzeitlich geschlossener Drogeriemarkt, Textildiscounter). Die Gebäude der Ladenzeile weisen einen deutlichen Sanierungsbedarf auf, daher ist zu überlegen, diesen Bereich mit zu überplanen. Eine weitere untergenutzte Fläche grenzt im Nordosten (Scheffelstraße) an den Parkplatz und könnte ggf. ebenfalls mit in die Überplanung einbezogen werden. Diese Fläche ist für die Entwicklung mit Einzelhandel besonders geeignet, da sie mitten im zentralen Versorgungsbereich liegt, die Einbeziehung der jetzigen Ladenzeile würde ein Andocken an die Hauptstraße (Haupteinkaufsbereich) ermöglichen. Die Größe der Fläche (gut 5.600 qm bei Ein-

beziehung aller oben genannten Teilflächen) würde auch die Unterbringung eines groß(flächig)en Betriebes mit entsprechenden Stellplätzen ermöglichen<sup>58</sup>.

- Die zweite große Potenzialfläche befindet sich nördlich des Kreisverkehrs, im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Gottmadinger Straße. Dieser Bereich wird derzeit überwiegend durch einen Betrieb des Kfz-Gewerbes genutzt, auf Grund der zentralen Lage dieses Standortes ist die Fläche derzeit als untergenutzt zu bewerten. Diese Fläche grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich (Ist-Abgrenzung) an, zudem besteht eine Blickbeziehung zu dem Bereich mit dem Discounter. Eine Entwicklung dieser Fläche mit Einzelhandel würde erheblich zur funktionalen und städtebaulichen Anbindung des Discounters an das Ortszentrum beitragen. Auch diese Potenzialfläche (rd. 3.700 qm plus rd. 2.400 qm angrenzender, eventuell einzubeziehender Flächen) weist eine Größe auf, die ausreicht, um auch einen groß(flächig)en Betrieb unterbringen zu können.

**Foto 9: Potenzialfläche Parkplatz Gartenstr.**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

**Foto 10: Potenzialfläche nördlich des Kreisverkehrs**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

- Eine insgesamt positive Entwicklung des Ortszentrums und der angrenzenden Bereiche zeigt sich auch in den aktuell stattfindenden Projekten im Wohnungsbau. In dem Bereich zwischen Ramsener Straße, Albert-ten-Brink-Straße und Aach wird derzeit das Projekt "Aachgarten" umgesetzt (vgl. Foto 11). Dieses Projekt umfasst

<sup>58</sup> Seitens der Gemeinde Rielasingen-Worblingen gab es in der Vergangenheit bereits Bemühungen diese Fläche mit Einzelhandel zu entwickeln. U.a. auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Forderungen der Entwickler ist dies bisher jedoch nicht gelungen. Allerdings fanden diese Bemühungen bisher auch ohne ein Einzelhandelskonzept statt, d.h. mögliche Betreiber/ Investoren hatten bisher nicht die Planungssicherheit, dass außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kein zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt wird (vgl. Kap. 5.1.3 und 5.2).



vier Häuser mit insgesamt 34 hochwertigen Wohneinheiten; hier wird explizit mit der Nähe zum Zentrum geworben.

- Wichtig ist, dass sich auch das Ortszentrum - sowohl hinsichtlich des Angebotes als auch hinsichtlich der städtebaulich-gestalterischen Situation - ebenfalls weiterentwickelt, um den heutigen Ansprüchen eines attraktiven, lebendigen Ortszentrums gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang ist die Gestaltung des Kreisverkehrs sowie der Gehwege in diesem Bereich positiv zu bewerten.

Foto 11: Baustelle - "Aachgarten"



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

### Schwächen - funktional

- Die **Einzelhandelsdichte** ist im zentralen Versorgungsbereich relativ gering. Ein Magnetbetrieb ist nicht vorhanden und durch die Schließung des Schlecker-Marktes ist ein Filialist entfallen, der zumindest in gewissem Umfang eine solche Funktion wahrgenommen hat, Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches sind nur in geringem Umfang vorhanden (keine Konkurrenzsituation). Die Verkaufsflächen sind überwiegend kleinteilig: Sechs Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 50 qm auf (vgl. Tab. A - 4 im Anhang), alle Verkaufsflächen liegen deutlich unterhalb der Großflächigkeit (max. rd. 300 qm).
- Im südlichen Bereich der Hauptstraße sind einige **Leerstände** zu finden: Im Bereich der Ladenzeile, im Sparkassengebäude und auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Zwei weitere Leerstände finden sich im nördlichen Bereich der Hauptstraße, einer davon der ehemalige Schlecker-Markt. Angesichts der eher geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (insgesamt neun Betriebe), ist die Zahl der Leerstände als relativ hoch zu bewerten. Dies deutet auf eine strukturelle Schwäche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hin. Darüber hinaus sind die Leerstände nicht kaschiert, so dass sie sich negativ auf die Wahrnehmung des Ortszentrums auswirken.

Foto 12: Leerstand Ladenzeile



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 13: Leerstand - Hauptstr./ Albrecht-Dürer-Str.



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

### Schwächen - städtebaulich/ gestalterisch

- Die **Aufenthaltsqualität** im zentralen Versorgungsbereich weist verschiedene Defizite auf. Hierzu tragen die hohe Verkehrsbelastung entlang der Hauptstraße, die dadurch entstehende Trennwirkung, die Vielzahl der vorgelagerten, ungestalteten Parkplätze, der insgesamt nur an wenigen Stellen gestaltete Straßenraum und der Sanierungsbedarf im öffentlichen und privaten Raum bei.
- Die Hauptstraße ist stark durch den motorisierten Verkehr geprägt, es sind nur wenige Querungsmöglichkeiten (zwei Ampelanlagen) vorhanden. Im Bereich des neu gestalteten Kreisverkehrs sind Fußgängerinseln als Querungshilfe installiert, eine Unterstützung der Querungsmöglichkeit durch Zebrastreifen wäre anzustreben.
- Der Straßenraum (Fahrbahn und insbesondere Gehwege) weist kaum Gestaltungselemente auf. Die Gehwege sind an vielen Stellen schmal und nicht gestaltet (z.B. keine Pflasterung). Dies verstärkt zum einen den Eindruck eines durch Pkw-Verkehr geprägten Bereiches, zum anderen fehlen gestaltete Wegeverbindungen, die dazu beitragen den zentralen Versorgungsbereich im Zusammenhang erlebbar zu machen.
- Eine Vielzahl vorgelagerter Parkplätze verstärkt in der Wahrnehmung die Dominanz des Pkw-Verkehrs, schränkt die Einsehbarkeit der Geschäfte erheblich ein und wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsatmosphäre im zentralen Versorgungsbereich aus.



Foto 14: Hauptstr. - Pkw-Verkehr dominierend



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 15: Vorgelagerter Parkplatz - Hotel Krone



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

- Ein **attraktiver Platz**, der städtebaulich und funktional eine zentrale Stellung innerhalb des Ortszentrums Rielasingen einnimmt, fehlt. Die Platzbereiche vor den Ladenzeilen dienen als Parkplatzfläche (vgl. Foto 16), der Platz vor der St.-Bartholomäus-Kirche ist weitgehend ungestaltet und überwiegend Rasenfläche, während der gestaltete Platz im Bereich Albrecht-Dürer-Straße/ Hauptstraße sehr klein ist.
- Sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum ist **Sanierungsbedarf** festzustellen. Nicht mehr zeitgemäß sind das Mobiliar (z.B. Bänke, Mülleimer) auf dem Platz im Bereich Albrecht-Dürer-Straße/ Hauptstraße (vgl. Foto 17), die Gestaltung des kleinen Platzes am Postgebäude sowie die Gestaltung der Gehwege (vgl. Foto 18).
- Die beiden **Ladenzeilen** weisen einen **Sanierungsbedarf** im privaten Raum auf: Bei der nördlichen Ladenzeile sind Mängel an der Gebäudesubstanz offensichtlich (vgl. Foto 19), nach der Schließung des Drogerie-Marktes steht eines der beiden Ladenlokale leer. Die südliche Ladenzeile ist durch kleinteilige Ladeneinheiten geprägt; eine wirtschaftliche Nutzung so kleiner Geschäftseinheiten ist heutzutage generell schwierig.

Foto 16: (Park)Platz vor Ladenzeile



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 17: Mobiliar - nicht mehr zeitgemäß



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 18: Gehweg - Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 19: Sanierungsbedarf nördl. Ladenzeile

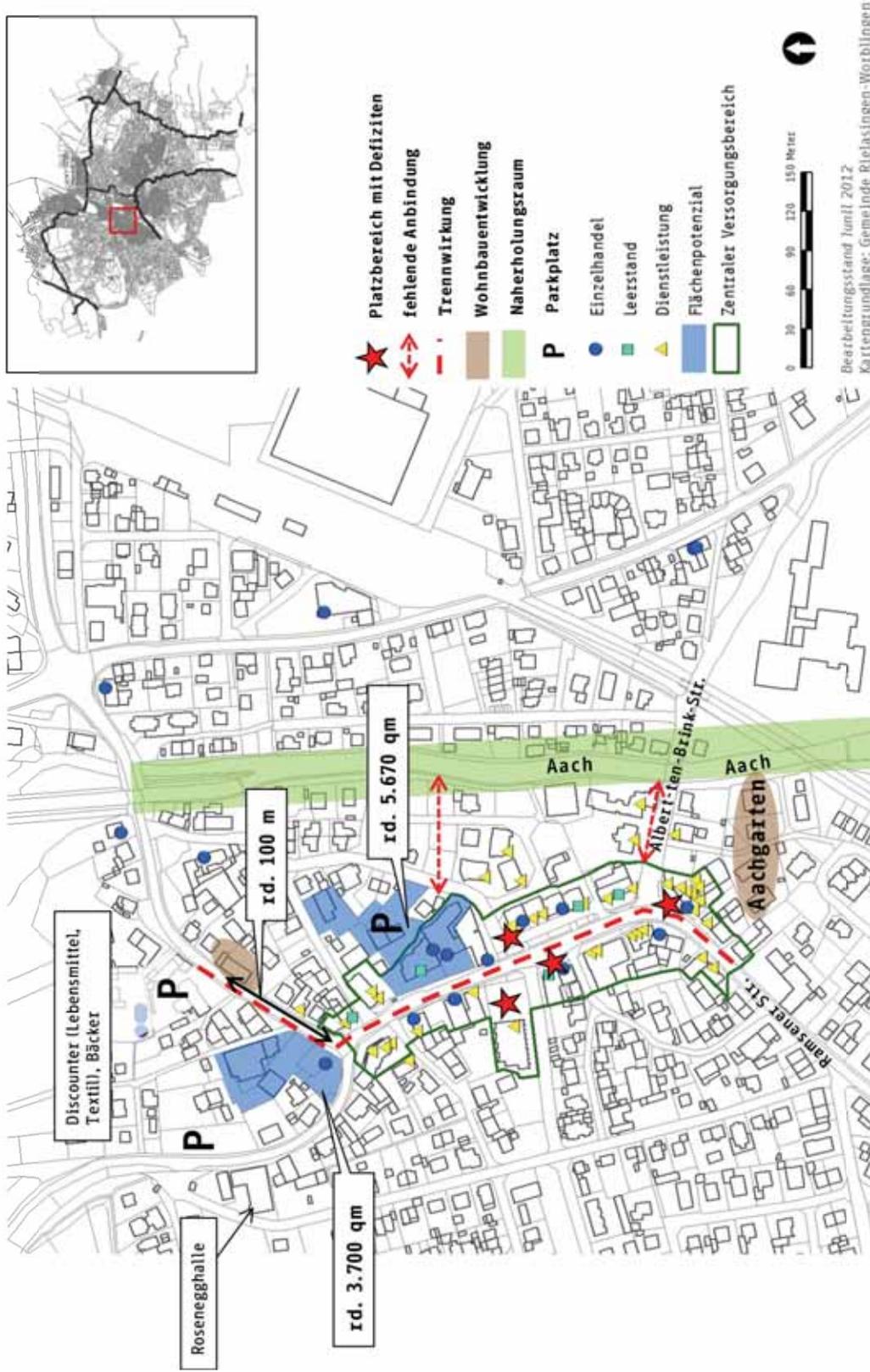


Quelle: eigenes Foto Januar 2012

- Die **Nähe der Aach** wird derzeit nur unzureichend genutzt: Attraktive Wegeverbindungen zwischen dem Zentrum und der Aach sind nicht vorhanden.
- Eine **städtebauliche Lücke** stellt die nördlich des Kreisverkehrs angrenzende Fläche (derzeit als Parkplatz genutzt) dar (vgl. Foto 39, S. 111).



Karte 6: Städtebauliche Stärken und Schwächen im zentralen Versorgungsbereich Rielasingen



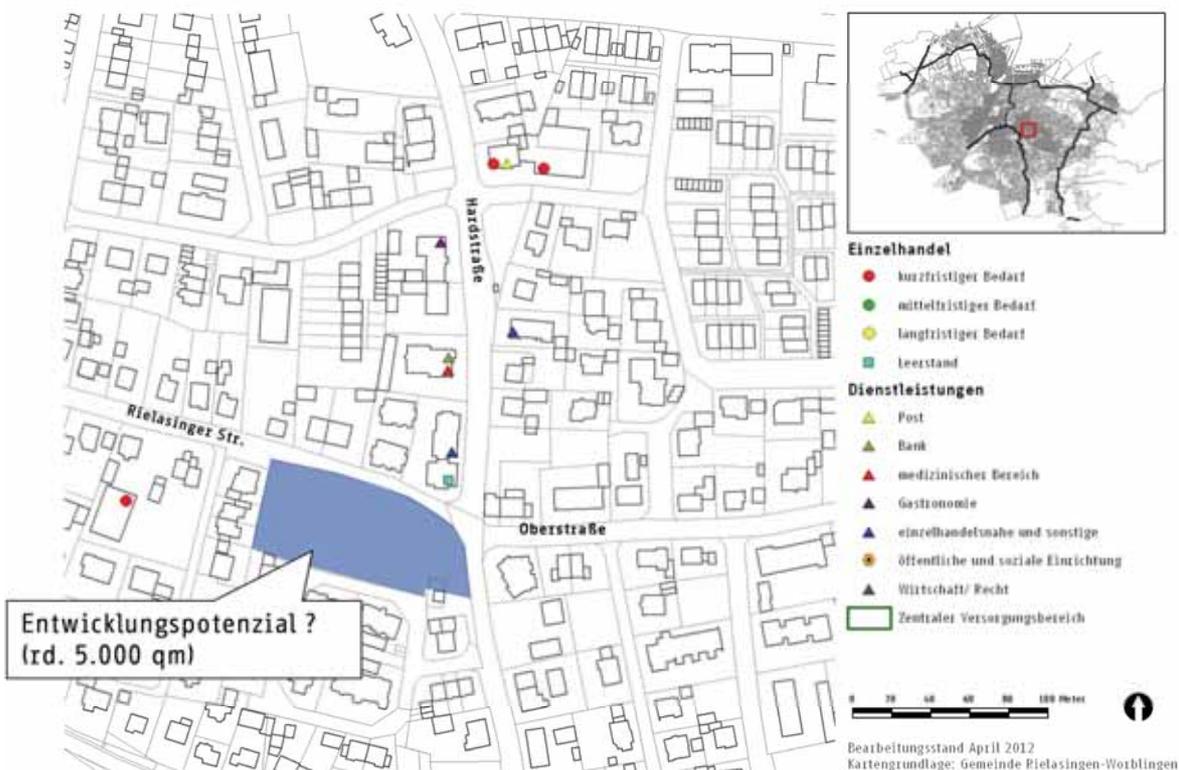
Bearbeitungsstand Juni 2012  
 Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

### 3.4.4 Bereiche, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen

Im Ortsteil Worblingen wurden zwei Bereiche identifiziert, die einzelne Charakteristika eines Zentrums erfüllen. In beiden Fällen geht die Versorgungsleistung jedoch nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, so dass diese nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden können. Im Bereich der Hardstraße (vgl. Karte 7), befinden sich neben einem Discounter und einem Schreibwarengeschäft (mit Postannahmestelle) einzelne Dienstleistungen (u.a. Friseur, Restaurant, Geldinstitut). Ein Ladenlokal, in dem zuvor ein Drogeriemarkt ansässig war, steht derzeit leer. Dieser Bereich übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Worblingen. Schwächen sind in dem eher rückläufigen Angebot (z.B. Schließung des Drogeriemarktes), der geringen Verkaufsfläche des Discounters und der insgesamt geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte zu sehen. Angrenzend an diesen Bereich gibt es einen Spielplatz (rd. 5.000 qm), der ggf. als Flächenpotenzial mit Einzelhandelsnutzung entwickelt werden könnte.

Karte 7: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Hardstraße Worblingen



Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen



Foto 20: Post und Discounter - Hardstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

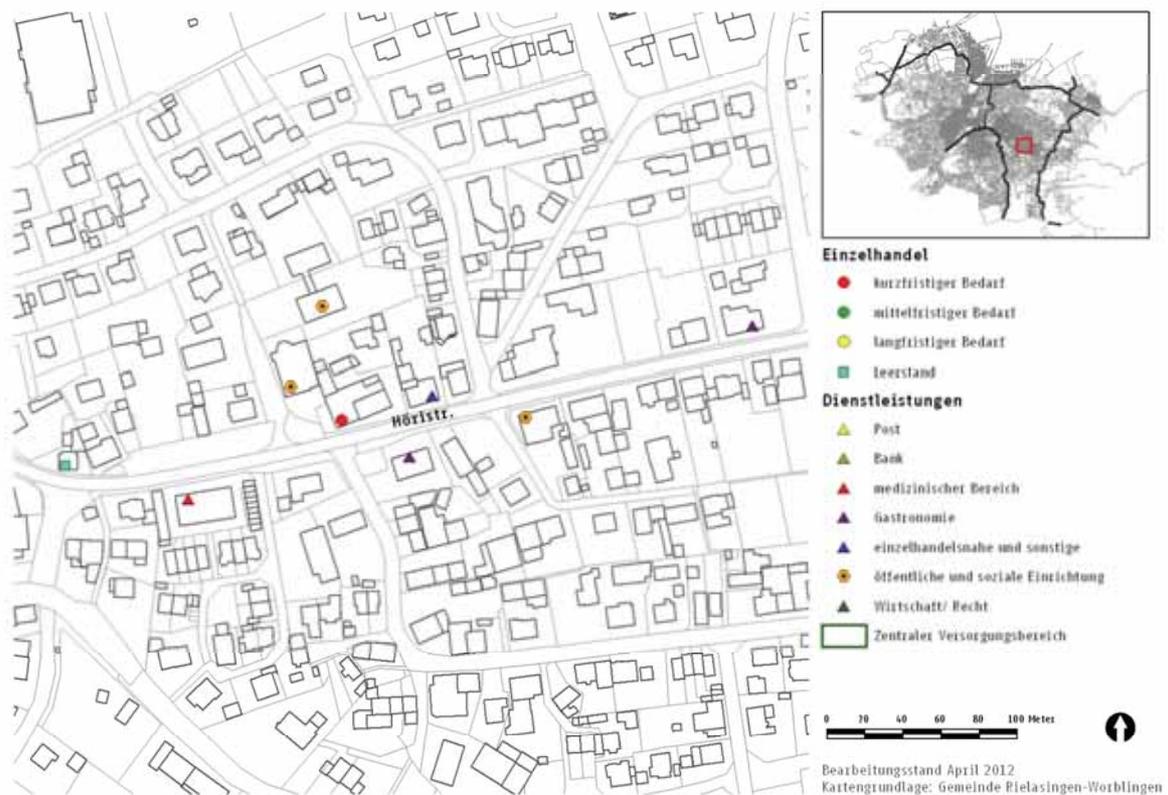
Foto 21: Spielplatz - Hardstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Der zweite Bereich im Ortsteil Worblingen, der einzelne Charakteristika eines Zentrums aufweist, befindet sich im Bereich der Hörstraße (vgl. Karte 8).

Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Hörstraße Worblingen



Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Hierbei handelt es sich augenscheinlich um das historische Ortszentrum von Worblingen, hier befinden sich u.a. die identitätsstiftende St.-Nikolaus-Kirche und das

Dorfmuseum. Darüber hinaus ist dieser Bereich jedoch überwiegend durch Wohnnutzung und z.T. durch landwirtschaftliche Betriebsstätten geprägt. Es gibt hier lediglich einen Betrieb des Lebensmittelhandwerks sowie einzelne Dienstleistungen. Insgesamt handelt es sich somit um ein historisches Ortszentrum, dem jedoch keine Versorgungssituation im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches zukommt.

**Foto 22: St.-Nikolaus-Kirche**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

**Foto 23: Platz - Hörstraße**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Der Kern des historischen Ortsteils Arlen befindet sich im Bereich der Arleener Straße. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die Leerstände sind in Karte 9 dargestellt. Die ansässige Bäckerei mit angeschlossenen Café übernimmt wichtige, ergänzende Nahversorgungsfunktion für die Bewohner im Ortsteil. Ergänzend dazu werden an einem Marktstand samstags Obst und Gemüse angeboten. Nach Auskunft der Händler wird dieses Angebot sehr gut angenommen.

**Foto 24: Bäckerei mit Obst- und Gemüsestand, Arleener Straße**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

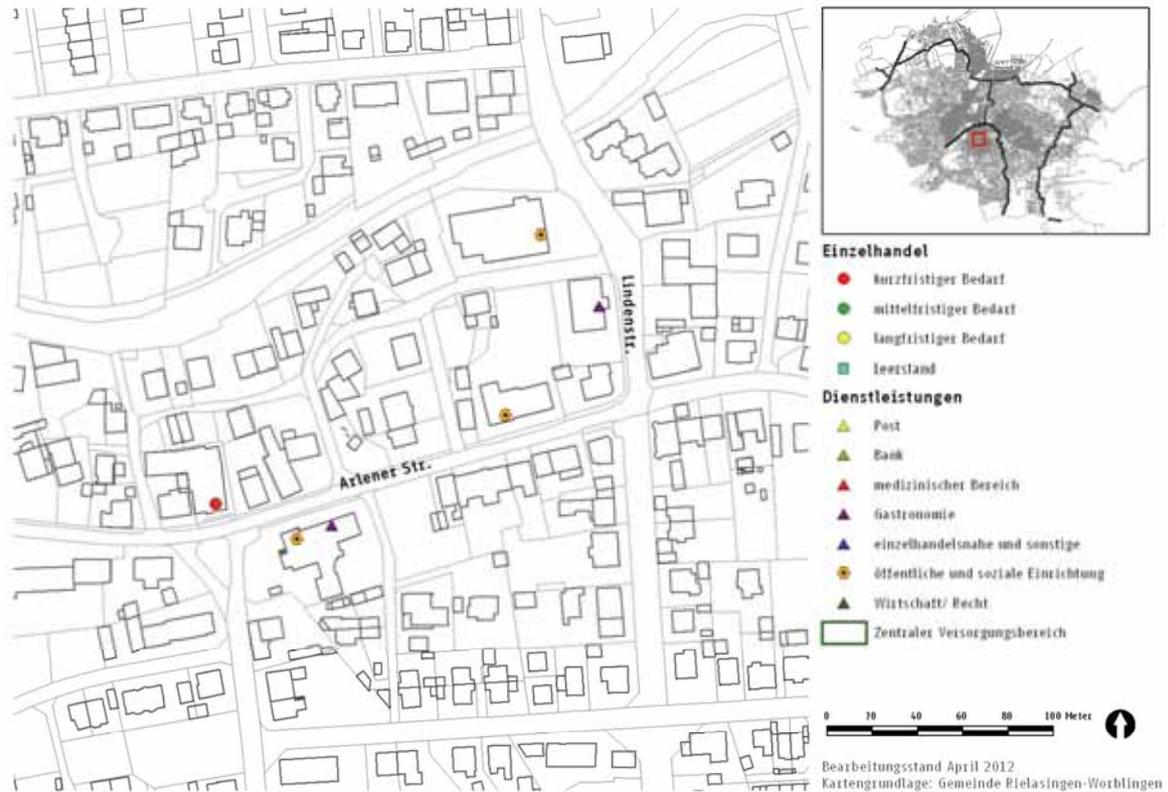
**Foto 25: Kulturpunkt, Arleener Straße**



Quelle: eigenes Foto Januar 2012



Karte 9: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Arlen



Quelle: eigene Erhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

In der geographischen Mitte der Gemeinde (Bereich Hegaustraße/ Gänseweide) sind neben einem Supermarkt verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen angesiedelt (u.a. Feuerwehr, Haus Heinrich Hospital, Pflegezentrum, Seniorenwohnanlage), westlich der Zeppelinstraße grenzt überdies das Rathaus an. Dieser Bereich stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar: Auf Grund der Lage an der Hauptverkehrsstraße handelt es sich eher um einen autokundenorientierten Standort, die Einzelhandelsdichte ist gering, die vorhandenen Dienstleistungen umfassen überwiegend öffentliche und soziale Einrichtungen, von denen einige keine Publikumsorientierung aufweisen (u.a. Feuerwehr, Pflegeheim). Das Rathaus, das einen attraktiv gestalteten öffentlichen Raum aufweist, ist städtebaulich-funktional nicht an diesen Bereich angebunden (Trennwirkung durch Zeppelinstraße und Topographie). Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung und die angrenzenden Pflegezentren geprägt, zentrumsprägende Nutzungen sind hingegen nur in geringem Umfang vorhanden.

Foto 26: Supermarkt, Gänseweide



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 27: Umgebung Gänseweide/ Hegaustraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 28: Rathaus



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

Foto 29: Parkplatz, Gänseweide (hinter Supermarkt)



Quelle: eigenes Foto Januar 2012

### 3.5 RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

#### 3.5.1 Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Lagen

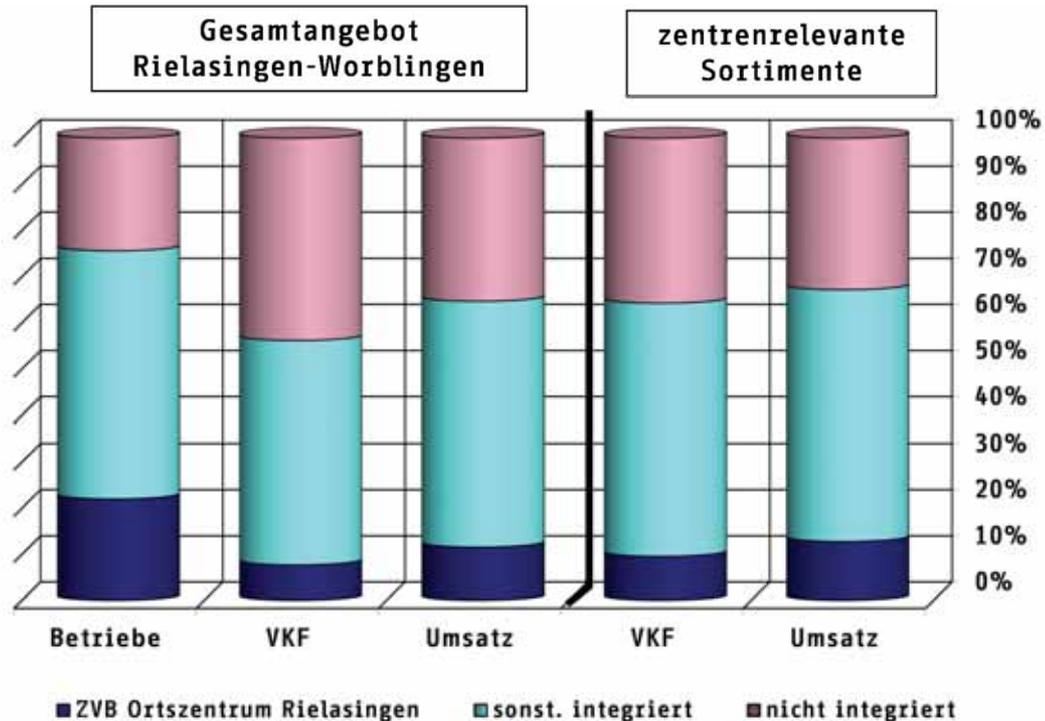
In Abb. 9 ist die Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach der Zahl der Betriebe, der Verkaufsfläche und dem Umsatz nach Lagen dargestellt. Differenziert wird hierbei zwischen

- Betrieben, die sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Ortszentrum Rielasingen befinden (vgl. Kap. 3.4.3),
- Betrieben, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen, dies sind die "sonstigen integrierten Lagen" und



- Betrieben, die keinen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung aufweisen (z.B. Standorte in Gewerbegebieten), diese werden als "nicht integrierte Lagen" bezeichnet.

Abb. 9: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar 2012

Auffällig ist das relativ geringe Einzelhandelsangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Rielasingen: Gemessen an der Zahl der Betriebe befindet sich dort zwar immerhin gut ein Fünftel (rd. 22%) aller Betriebe, gemessen an der Verkaufsfläche (rd. 8%) und am Umsatz (rd. 12%) ist der Anteil am Einzelhandelsangebot der gesamten Gemeinde jedoch deutlich geringer. Werden nur die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, sind die Anteile der im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen angesiedelten Verkaufsfläche (rd. 10%) und des dort erzielten Umsatzes (rd. 13%) etwas höher.

Weiterhin auffällig ist der hohe Anteil des Einzelhandelsangebotes, das in sonstigen integrierten Lagen angesiedelt ist. Dort befindet sich gemessen an der Zahl der Betriebe (rd. 54%), der Verkaufsfläche (rd. 49%) und des Umsatzes (rd. 53%) etwa die Hälfte des Einzelhandelsangebotes der gesamten Gemeinde. Dies ist insbesondere



auf die Lebensmittelbetriebe zurückzuführen, die mit einer Ausnahme in sonstigen integrierten Lagen angesiedelt sind.

In nicht integrierten Lagen sind rd. 24% der Betriebe angesiedelt, die rd. 44% der Verkaufsfläche auf sich vereinen und auf die ein Umsatz von rd. 35% entfällt. Der deutlich höhere Anteil an der Verkaufsfläche im Vergleich zu der Zahl der Betriebe ist damit zu erklären, dass sich in diesen Lagen durchschnittlich größere Betriebe befinden. Wichtig für die Bewertung der Ansiedlung in den nicht integrierten Lagen ist die Unterscheidung nach Zentrenrelevanz. Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet (rechter Bereich der Abbildung), so entfallen auf die Betriebe in nicht integrierten Lagen immerhin rd. 36% der Verkaufsfläche und rd. 33% des Umsatzes. Hier schlagen sich insbesondere die Ansiedlungen im Gewerbegebiet Nord nieder.

### **3.5.2 Bedeutende Einzelhandelsstandorte**

Die bedeutenden Einzelhandelsstandorte der Gemeinde Rielasingen-Worblingen sind in der Karte 10 dargestellt: Deutlich erkennbar ist das Ungleichgewicht zwischen dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich Rielasingen und dem Angebot im Gewerbegebiet Nord. Dabei vereinen die im Gewerbegebiet Nord angesiedelten Betriebe eine Verkaufsfläche von rd. 3.150 qm, die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich kommen hingegen nur auf eine Verkaufsfläche von rd. 750 qm. In der Karte ist zudem zwischen den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel, sonstiger kurzfristiger Bedarf, mittelfristiger Bedarf und langfristiger Bedarf unterschieden. Der größte Teil der im Gewerbegebiet Nord angesiedelten Verkaufsfläche entfällt auf den besonders zentrenprägenden mittelfristigen Bedarfsbereich<sup>59</sup> (rd. 1.445 qm). Das Angebot in diesem Sortimentsbereich ist im Gewerbegebiet Nord somit etwa dreimal so groß wie im Ortszentrum. Daneben entfällt ein großer Anteil auf Nahrungs-/ Genussmittel, dieses Sortiment hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung und sollte grundsätzlich möglichst wohnortnah angesiedelt sein. Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches, zu denen insbesondere auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente zählen, werden hingegen in einem relativ geringen Umfang angeboten.

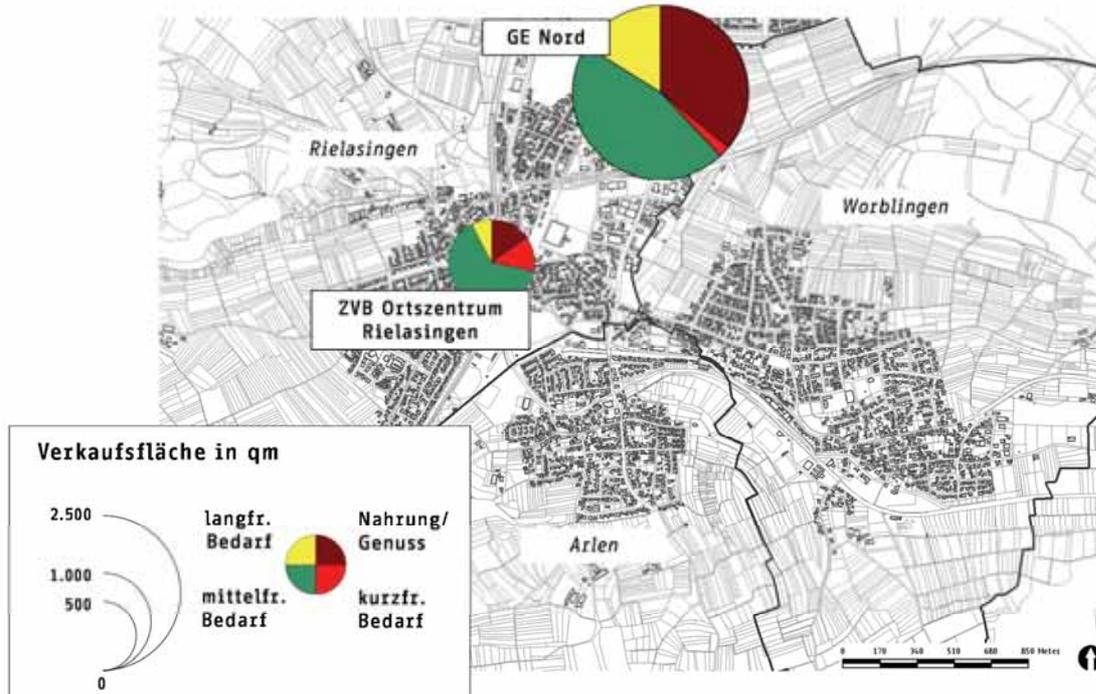
---

<sup>59</sup> Hierzu zählen u.a. Bekleidung, Schuhe, Glas/ Porzellan/ Keramik etc.



Die Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches und des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel sind an diesem Standort als nicht funktionsadäquat zu bewerten.

Karte 10: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Rielasingen-Worblingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

### 3.5.3 Nahversorgungssituation

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung der Nahversorgungssituation besonders auch die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimente von Bedeutung<sup>60</sup>.

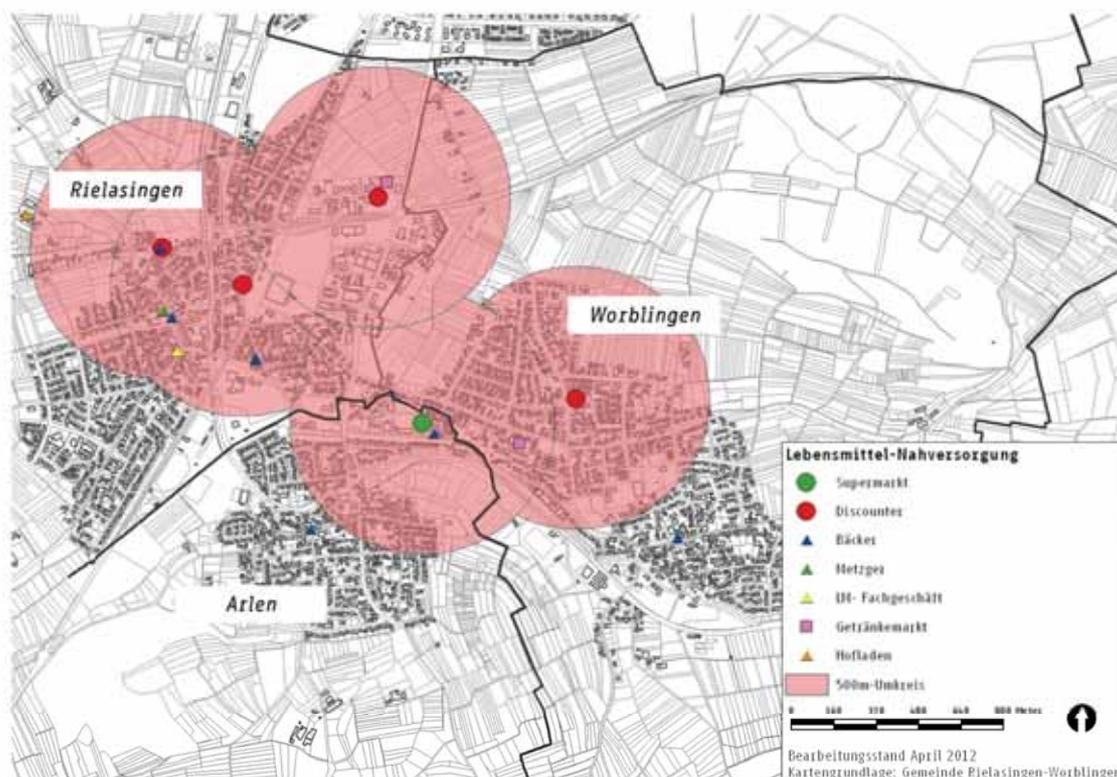
Im Folgenden wird daher dargestellt, welcher Teil der Einwohner in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen in der Lage ist, Angebote im Bereich der Nahrungs-/ Genussmittel auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Lebensmittel-Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 11 die in Rielasingen-Worblingen ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Zudem sind ergänzende Angebote wie Bäcker, Metzger, Hofläden und Getränkemärkte in der Karte dargestellt.

<sup>60</sup> Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, S. 5: "Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln."

Es können insgesamt fünf Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm identifiziert werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall ist jedoch zu prüfen, ob natürliche/ topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit beeinträchtigen. Daher wurde um die Betriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot jeweils ein Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen.

**Karte 11: Räumliche Lebensmittelnahversorgung in Rielasingen-Worblingen**



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Der überwiegende Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde Rielasingen-Worblingen ist durch die 500 Meter Radien abgedeckt, d.h. ein großer Teil der Bevölkerung hat die Möglichkeit, sich fußläufig mit Lebensmitteln zu versorgen.



In folgenden Bereichen sind derzeit Nahversorgungslücken erkennbar:

- Östlicher Bereich des Ortsteils Worblingen,
- weite Bereiche des Ortsteils Arlen und
- südlicher Bereich des Ortsteils Rielasingen.

Zudem wird anhand der Karte deutlich, dass der Discounter im Gewerbegebiet Nord nicht zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne beiträgt: Innerhalb des 500 Meter Umkreises liegen fast ausschließlich gewerblich genutzte Bereiche sowie Wiesen und Felder. Für den nördlichen Teilbereich des Ortsteils Rielasingen, der ebenfalls innerhalb des 500 Meter Radius liegt, stellen die Bahngleise und die höher gelegte Straße K6158 eine Barriere dar, so dass der Discounter faktisch kaum Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernimmt.

### **3.6 FAZIT IST-SITUATION**

In der Gemeinde Rielasingen-Worblingen wurden 41 Einzelhandelsbetriebe, mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.850 qm und einem Umsatz von rd. 34,2 Mio. € ermittelt. Knapp die Hälfte des Angebotes, gemessen an der Verkaufsfläche, entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Auffällig ist das große Angebot im Sortimentsbereich Spielwaren/ Babyausstattung. Die Bindungsquoten verdeutlichen, dass ein erheblicher Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt, wie dieses bei einem Kleinzentrum zunächst auch zu erwarten ist. Dennoch kann hinsichtlich der Versorgungssituation in einzelnen Sortimenten ein Optimierungspotenzial festgestellt werden (u.a. Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie/ Apotheke, Blumen/ Zoo, Bekleidung).

Nach den Ergebnissen der Händlerbefragung entfallen etwa zwei Drittel des Einzelhandelsumsatzes auf Kunden aus Rielasingen-Worblingen. Die Verbleibquote - d.h. der Anteil der örtlichen Kaufkraft, der in der Gemeinde gebunden werden kann - ist als steigerungsfähig zu bewerten.

Anhand der Änderungsabsichten der Händler ist erkennbar, dass die geplante Verkaufsflächenzunahme die geplanten und potenziellen Abnahmen übersteigt, was positiv zu bewerten ist. Als Indikator für strukturelle Schwierigkeiten im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen ist die eher pessimistische Einstellung einiger ansässiger Händler zu werten.



Als zentraler Versorgungsbereich konnte der Bereich entlang der Hauptstraße im Ortsteil Rielasingen abgegrenzt werden. Die historischen Ortskerne von Arlen und Worblingen sowie die geographische Mitte der Gemeinde stellen u.a. auf Grund der geringen funktionalen Dichte keine zentralen Versorgungsbereiche dar.

Die Analyse der räumlichen Verteilung des Einzelhandels zeigt zum einen, dass ein hoher Anteil des Angebotes an nicht integrierten Standorten (insbesondere Gewerbegebiet Nord) angesiedelt ist; die zentrenrelevanten Angebote in nicht integrierter Lage übersteigen das Angebot im Ortszentrum (zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen) deutlich. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten ist als nicht funktionsadäquat zu bewerten; dem zentralen Versorgungsbereich wird dadurch Frequenz in erheblichem Umfang entzogen. Zudem ist festzustellen, dass auch an sonstigen integrierten Standorten ein hoher Anteil des Angebotes vorzufinden ist, was u.a. auf die Vielzahl an "Zentrenansätzen" zurückzuführen ist.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen zeichnet sich durch verschiedene Stärken aus, die zukünftig stärker genutzt werden sollten, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

Die Einzelhandelsdichte ist relativ gering, dem zentralen Versorgungsbereich kommt derzeit keine wesentliche gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zu; diese wurde durch die Schließung des Schlecker-Marktes weiter reduziert. Dies ist insbesondere auf das Einzelhandelsangebot im Gewerbegebiet Nord, aber auch auf die Vielzahl der "Zentrenansätzen" in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen zurückzuführen. Im zentralen Versorgungsbereich fehlen größere Betriebe, die Frequenzbringerfunktion entfalten könnten; atmosphärisch wird das Ortszentrum stark durch den Pkw-Verkehr geprägt. Gleichzeitig verfügt das Ortszentrum Rielasingen jedoch über viele Potenziale, die es zu nutzen gilt. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der Entwicklung der vorhandenen Potenzialflächen und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu.



## **4. KÜNFTIGE EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG**

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Rielasingen-Worblingen hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraums wurde deshalb eine Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 4.2) durchgeführt. Darüber hinaus werden die räumlichen Entwicklungsperspektiven beschrieben (vgl. Kap. 5.3).

Grundlage für das Einzelhandelskonzept stellen aber die Ziele dar, die mit einem solchen Konzept erreicht werden sollen.

### **4.1 VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION**

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern<sup>61</sup>. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen insgesamt und für das Ortszentrum. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Im Folgenden ist ein Zielkatalog als Vorschlag dargestellt, auf dem die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Rielasingen-Worblingen basieren sollte. Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gemeinde Rielasingen-Worblingen

---

<sup>61</sup> Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004, S. 56ff.



insgesamt und zum anderen auf das Ortszentrum. Diese Oberziele werden dem planungsrechtlichen Kontext zugrunde gelegt (vgl. Kap. 5.4).

Als vorrangiges Ziel für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen wird aus gutachterlicher Sicht die **Stärkung** der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums Rielasingen sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in diesem gesehen.

#### **4.1.1 Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Kleinzentrum**

Ein Ziel des Einzelhandelskonzeptes sollte die Erhaltung und Stärkung der durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Rielasingen-Worblingen als Kleinzentrum sein. *„Die ... Kleinzentren sind so auszubauen, daß sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.“<sup>62</sup>*

In Anbetracht der quantitativ betrachtet defizitären Versorgungssituation in einigen Sortimentsbereichen (vgl. Kap. 3.3.2, insbes. Abb. 3, S. 25) erscheint, neben der Erhaltung der Versorgungsfunktion auch unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nachbarschaft zum Mittelzentrum Singen, eine Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion in einzelnen Sortimentsbereichen möglich.

#### **4.1.2 Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums Rielasingen**

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt/ dem Ortszentrum weiterhin eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Ortszentrum Rielasingen, insbesondere die derzeitigen Pläne zur Sanierung des Bereiches Hauptstraße/ Albert-ten-Brink-Straße, zeigen den Stellenwert, den die Gemeinde dem Ziel der Entwicklung des Ortszentrums zukommen lässt. Auch in der Vergangenheit wurden in diesem Bereich bereits entsprechende Investitionen getätigt.

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen verschiedene "Zentrenansätze" bestehen (vgl. Karte 2, S. 39), von denen jedoch nur das Ortszentrum Rielasingen die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt. Der Einzelhandelsstandort Ortszentrum Rielasingen ist, u.a. in Folge dieser Struktur und auf Grund der Einzelhandelsansiedlungen in nicht integrierten Lagen,

---

<sup>62</sup> Regionalplan: Plansatz 2.1.4 (Ziel).



eher schwach entwickelt (vgl. Kap. 3.4.3.1f.). Um das Ortszentrum Rielasingen erhalten und stärken zu können, kommt der räumlichen Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf das Ortszentrum eine besondere Bedeutung zu. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang auch die räumliche Weiterentwicklung des Ortszentrums und die städtebauliche Anbindung der Einzelhandelsansiedlung an der Hauptstraße (Discounter, Textildiscounter und Bäcker) an den zentralen Versorgungsbereich.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung des Ortszentrums abgeleitet werden.

Die Stärkung des Ortszentrums Rielasingen hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion sollte ein Hauptziel der zukünftigen Entwicklung sein. Das Hauptaugenmerk der künftigen Ansiedlungspolitik sollte auf den nahversorgungs- und insbesondere zentrenrelevanten Sortimentsbereichen liegen.

#### **4.1.3 Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Rielasingen (Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt)**

Die unverwechselbare Identität eines Ortszentrums wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau/ Architektur) von Ortszentren/ Innenstädten gewinnt angesichts der zunehmenden, nicht aufzuhaltenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- und Geschäftspräsentation an Gewicht.

Das Ortszentrum Rielasingen ist bislang durch eine eher geringe funktionale Dichte geprägt. Die bestehenden Betriebe weisen eine überwiegend kleinteilige Struktur auf. Im abgegrenzten Ortszentrum sowie in den weiteren integrierten Lagen außerhalb des Ortszentrums befinden sich inhabergeführte Fachgeschäfte. Inhabergeführte Fachgeschäfte können auch in hohem Maße zu einer Identität des Ortszentrums beitragen.



Die Verbesserung der Angebotsstruktur des Einzelhandels im Ortszentrum Rielasingen ist das wichtigste Entwicklungsziel. Durch weitere, vor allem größere Einzelhandelsangebote, die eine Frequenzbringerfunktion übernehmen und auch Koppelungseffekte für die bestehenden Betriebe entwickeln können, soll die Attraktivität des Ortszentrums Rielasingen gesteigert werden.

Die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum ist derzeit eher gering (vgl. Kap. 3.4.3.2), hier gilt es die vorhandenen Potenziale (u.a. Nähe zur Aach, z.T. historische Bausubstanz mit hohem Identitätswert) stärker zu nutzen und die Aufenthaltsqualität im Sinne eines lebendigen Ortszentrums zu verbessern. Darüber hinaus soll auch die Funktionsvielfalt von Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden.

Für eine nachhaltig attraktive Entwicklung des Ortszentrums ist ein Zusammenspiel der Einzelhandelsentwicklung und der städtebaulichen Entwicklung notwendig.

#### **4.1.4 Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege")**

Ein kompaktes Ortszentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Der zentrale Versorgungsbereich (Ist-Abgrenzung, vgl. Kap. 3.4.3) ist mit einer Längsausdehnung von rd. 310 Metern recht kompakt. Innerhalb dieses Bereiches und unmittelbar angrenzend (vgl. perspektivische Abgrenzung, Kap. 5.3.1, S. 96) befinden sich mehrere Bereiche, die zukünftig mit Einzelhandel entwickelt werden könnten, um die notwendige Dichte und Frequenz für ein lebendiges Zentrum generieren zu können. Die kompakte Struktur des Ortszentrums Rielasingen und die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich, bieten das Potenzial, dieses Ziel der kurzen Wege auch bei einer funktionalen und räumlichen Weiterentwicklung des Ortszentrums zu erreichen.

Das Ziel der Stärkung des Ortszentrums Rielasingen sollte demnach *innerhalb* des Ortszentrums (perspektivische Abgrenzung) angestrebt werden. Erreicht werden kann dies insbesondere durch eine intensive Nutzung von Potenzial- und untergenutzten Flächen. Darüber hinaus wäre langfristig auch eine Umnutzung von bestehenden nicht adäquaten Erdgeschossnutzungen innerhalb des Ortszentrums denkbar (z.B. Wohnnutzung entlang der Hauptstraße im Bereich des Kreisverkehrs). Dabei sind Neuansiedlungen innerhalb des abgegrenzten Ortszentrums zu forcieren.



Bezogen auf die Gemeinde insgesamt kommt kurzen Wegen insbesondere im Hinblick auf die (fußläufige) Nahversorgung Bedeutung zu: Zum einen sind insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen (Stichwort: demografischer Wandel) kurze Wege innerhalb der Gemeinde Rielasingen-Worblingen von wesentlicher Bedeutung, zum anderen wird dadurch überflüssiger Verkehr vermieden, womit die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt werden können.

#### **4.1.5 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur**

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

Insgesamt bestehen in Rielasingen-Worblingen rein quantitativ betrachtet bei den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks Defizite: Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel fließt per Saldo ein Fünftel der örtlichen Kaufkraft ab, in den übrigen Sortimentsbereichen sogar mehr als die Hälfte (vgl. Kap. 3.3.2, insbes. Abb. 3, S. 25). Räumlich betrachtet ist der überwiegende Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde Rielasingen-Worblingen allerdings mit Lebensmitteln gut versorgt: Ein großer Teil der Bevölkerung hat die Möglichkeit sich fußläufig mit Lebensmitteln zu versorgen; lediglich in Teilbereichen bestehen Versorgungslücken (vgl. Kap. 3.5.3). Zukünftige Ansiedlungen und Erweiterungen nahversorgungsrelevanter Angebote sollten vor dem Hintergrund des Ziels einer flächendeckenden Nahversorgung nur an integrierten Standorten realisiert werden und standortgerecht dimensioniert sein.

Größere Betriebe mit entsprechender Frequenzbringerfunktion können dabei - trotz gewissem Widerspruch zu diesem Ziel (eigentlich wohnortnah anzusiedeln) - im (perspektivisch abgegrenzten) Ortszentrum zu dessen Stärkung realisiert werden - auch wenn dies eine Verbesserung der Nahversorgung weiter erschwert.

Auf Grund der relativ kompakten Struktur der gesamten Gemeinde erscheint das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung dabei weitgehend erreichbar; anders als in anderen Gemeinden mit geringen Einwohnerzahlen in den Ortsteilen kommt insofern alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten (z.B. mobilen Verkaufswagen/ Lieferservice) nur eine nachgeordnete Bedeutung zu.



#### **4.1.6 Schaffen von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Gemeinde geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden: Für städtebaulich erwünschte Investitionen (auch z.B. Gebäudesanierung) soll Investitionssicherheit geschaffen werden, dafür ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz des Ortszentrums assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieses vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

#### **4.1.7 Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Ein weiteres Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen erwerben zu können, die auch räumliche Entwicklungsoptionen bieten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind: Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels (wie auch anderer Nutzungen wie z.B. Spielhallen/ Wettbüros) für Grund und Boden mithalten.

Auch wenn durch die wirtschaftliche Entwicklung kurz-/ mittelfristig Gewerbegebietsflächen von den Eigentümern nicht mehr als solche gebraucht werden und daher vorrangig aus Renditegründen in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden, ist zu beachten, dass Gewerbegebietsflächen nicht beliebig vermehrbar sind. Darüber hinaus steigt auch der Anspruch gewerblicher Nachfrager an die Standortbedingungen und an das -umfeld. Dies kann bedeuten, dass quantitativ betrachtet zwar Ge-



werbeflächen verfügbar sind, diese aber den Anforderungen der Ansiedlungswilligen nicht entsprechen, faktisch also ein Gewerbeflächenmangel vorliegt.

## **4.2 PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS**

### **4.2.1 Methodisches Vorgehen - Prognose**

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt. Darin sind auch die auf die Gemeinde Rielasingen-Worblingen bezogenen grundlegenden Annahmen enthalten, die mit der Gemeinde abgestimmt wurden.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale sind die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>63</sup>.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position des Kleinzentrums Rielasingen-Worblingen im Hinblick auf sein Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Positionierung wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung in Rielasingen-Worblingen abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts (vgl. Kap. 4.1 und Kap. 5.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 5.3) ab.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2015 sowie eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

---

<sup>63</sup> Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2009/ 2010, Köln, S. 48.



Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert.

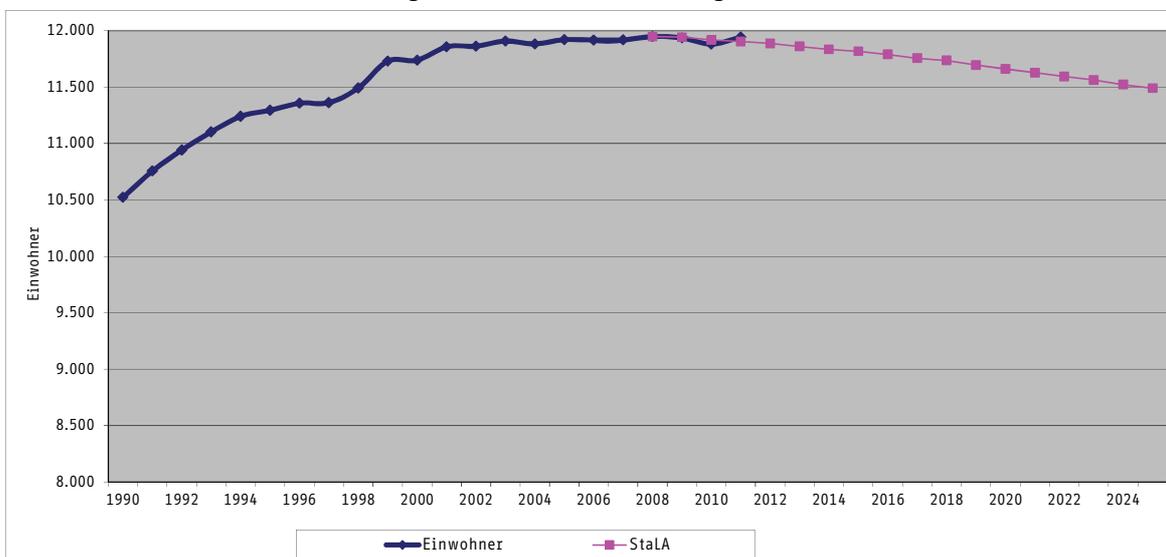
Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (Kap. 4.2.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>64</sup>.

#### 4.2.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Für die Einwohnerentwicklung wurde auf die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (mit Wanderungen) zurückgegriffen. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung für den Zeitraum 1990 bis 2011 sowie die Prognose des Statistischen Landesamtes (Basis: 2008) dargestellt.

**Abb. 10: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2025 (Prognosewerte)**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bis zum 30.09.11 (Wert für 2011) ist die tatsächliche Entwicklung etwas besser verlaufen als vorausberechnet. Die entsprechende Differenz wurde in die Zukunft fortgeschrieben.

<sup>64</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Um die Prognoseunsicherheiten, die mit zunehmender zeitlicher Distanz zunehmen, zu verdeutlichen, wurde für das Jahr 2015 eine Schwankungsbreite von +/- 50 und für das Jahr 2025 eine Schwankungsbreite von +/- 150 Einwohner unterstellt. Darüber hinaus wurden die Prognosewerte auf 25 gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

Für das Jahr 2015 ist in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen somit von einer Einwohnerzahl zwischen 11.800 und 11.900 Einwohnern und 2025 mit 11.375 bis 11.675 Einwohnern und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem Bevölkerungsrückgang um rd. 4,8% in der unteren Variante bzw. rd. 2,2% in der oberen Variante auszugehen.

Auch im Hinblick auf die andauernde Eurokrise und deren Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zumindest in einigen Branchen zu verzeichnen.

Für die Entwicklung der Verbrauchsausgaben im Einzelhandel je Einwohner wurde vor diesem Hintergrund bis 2013 von einer Stagnation (untere Variante) bis zu einem maximalen jährlichen Zuwachs um 0,5% (obere Variante) ausgegangen; für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2025 wurde ein jährlicher Zuwachs um 0,5% bis 1,0% unterstellt. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Internets (die nicht zu überschätzen ist) ist damit bereits berücksichtigt.

In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und er mithin an der konjunkturellen Entwicklung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.



Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen sind in Tab. 4 als Übersicht dargestellt. Dieser Prognoserahmen wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

**Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick**

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
<b>Einwohner 2015</b>	11.800	11.900
Einwohner 2025	11.375	11.675
<b>Kaufkraftzuwachs 2011 - 2013 (p.a.)</b>	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2025 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2025 insgesamt	6,2%	13,8%
<b>Kaufkraft/ Einw. (Rielasingen-Worblingen) 2011</b>	5.124 €	
Kaufkraft / Einw. (Rielasingen-Worblingen) 2015	5.175 €	5.279 €
Kaufkraft / Einw. (Rielasingen-Worblingen) 2025	5.440 €	5.832 €
<b>Kaufkraftpotenzial Rielasingen-Worblingen 2011 in Mio. €</b>	61,2	
Kaufkraftpotenzial Rielasingen-Worblingen 2015 in Mio. €	61,1	62,8
Änderung gegenüber 2011	- 0,2%	2,7%
Kaufkraftpotenzial Rielasingen-Worblingen 2025 in Mio. €	62	68
Änderung gegenüber 2011	1%	11%

Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg; IBH Köln (2011); Gemeinde Rielasingen-Worblingen; eigene Berechnungen

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen im Jahr 2025 zwischen rd. 62 und 68 Mio. €.

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (Tab. A - 6).



#### 4.2.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben<sup>65</sup>. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien berechnet. Ferner wird zum Vergleich eine Status-quo-Prognose berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Rielasingen-Worblingen aufzeigen soll.

- Bei der **Status-quo-Prognose** werden die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Abb. 3, S. 25) fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Entwicklungsspielraums, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist<sup>66</sup>.
- Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten.
  - Für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches, die derzeit eine Bindungsquote von weniger als 90 bis 100% aufweisen (vgl. Kap. 3.3.2), wurde für das Jahr 2025 eine Bindungsquote von 90 bis 100% angenommen<sup>67</sup>: Hier sollte jede Gemeinde in der Lage sein, ihre Einwohner weitgehend selbst zu versorgen.
  - In den Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfs wurde unter Berücksichtigung der Funktion von Rielasingen-Worblingen als Kleinzentrum im Jahr 2025 von einer Bindungsquote von 40% (untere Variante) bzw. 50% (obere Variante) ausgegangen. Eine Ausnahme stellt das Sortiment Bücher dar: Hier

---

<sup>65</sup> Dies bedeutet, dass das ermittelte Flächenpotenzial aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier bereits angemerkt.

<sup>66</sup> Diese Variante ist in keinem Fall so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Rielasingen-Worblingen erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.

<sup>67</sup> Das entspricht einer (annähernden) rechnerischen Vollversorgung der eigenen Bevölkerung.



wurde auf Grund der auch in zentralen Orten höherer Stufe nur noch geringen Kaufkraftbindung lediglich eine Steigerung auf 25 bis 30% angenommen.

In den Sortimentsbereichen, die derzeit schon eine über diesen Werten liegende Bindungsquote aufweisen, wurde diese fortgeschrieben. Die Steigerung der Bindungsquoten bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

Damit würde die Bindungsquote insgesamt (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von derzeit rd. 47%<sup>68</sup> auf rd. 68 bis 77% ansteigen.

- Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt ebenfalls eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, Änderungen in Nachbarstädten o.ä.). Dabei wurde von einem Rückgang der Kaufkraftbindung von 10% gegenüber der Entwicklungsprognose ausgegangen.

Bei allen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>69</sup>. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Auch diese Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite wurden mit der Gemeinde Rielasingen-Worblingen abgestimmt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, eine bestimmte Steigerung der Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums Rielasingen sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 5.2).

---

<sup>68</sup> Die derzeitige Bindungsquote unter Außerachtlassung von Lebensmittelhandwerk und Apotheken liegt geringfügig unter der Bindungsquote unter Einbeziehung von Lebensmittelhandwerk und Apotheken (rd. 48%; vgl. Kap. 3.3.2).

<sup>69</sup> Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden. Dieser Rückgang steht dabei nicht in Widerspruch zum in Rielasingen-Worblingen festgestellten Anstieg der Flächenleistungen (Kap. 3.3.1, Tab. 1, S. 23).



Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Rielasingen-Worblingen und dem Ortszentrum Rielasingen, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute Funktionsmischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit der Flächenpotenziale vom Handeln in der Gemeinde.

## 4.2.2 Prognoseergebnisse

### 4.2.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für Rielasingen-Worblingen prognostiziert.

Der **Verkaufsflächenspielraum** ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>70</sup>. Infolge

- des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs,
  - des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Rielasingen-Worblingen der Fall - kann dieser Spielraum auch durch Ge-

---

<sup>70</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im Januar 2012, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Verkaufsflächenspielraum.



schäftserweiterungen ausgefüllt werden. Eine Prüfung der einzelnen Werte auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit muss deshalb nicht erfolgen.

Die folgende Tabelle zeigt den sich aus der Prognose ergebenden Verkaufsflächenspielraum für Rielasingen-Worblingen für die **Entwicklungsprognose**.

**Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose**  
- Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2015		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		100	300	525	1.350
Drogerie/ Parfümerie		100	125	375	475
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		75	75	225	325
Blumen/ Zoo		175	200	650	800
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>450</b>	<b>700</b>	<b>1.775</b>	<b>2.950</b>
Bekleidung und Zubehör		175	275	625	975
Schuhe, Lederwaren		75	100	250	350
Sport/ Freizeit		0	25	0	75
Spielwaren		25	50	50	150
Bücher		0	25	0	50
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		25	75	150	275
Haus-/ Heimtextilien		0	25	25	150
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>300</b>	<b>575</b>	<b>1.100</b>	<b>2.025</b>
Uhren/ Schmuck		25	25	50	75
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	50	75
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		75	125	300	425
Elektro/ Leuchten		75	100	250	350
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	25
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		325	475	1.200	1.775
Möbel, Antiquitäten		275	375	975	1.375
Sonstiges		0	0	0	25
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>800</b>	<b>1.125</b>	<b>2.825</b>	<b>4.125</b>
<b>Summe</b>		<b>1.550</b>	<b>2.400</b>	<b>5.700</b>	<b>9.100</b>

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

Quelle: eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 für Rielasingen-Worblingen ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 1.550 qm bis 2.400 qm. Bis 2025 erhöht sich dieser Entwicklungsspielraum auf rd. 5.700 bis 9.100 qm. Diese Ergebnisse entsprechen im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von knapp 9.600 qm einer Steigerung um rd. 60%



bis 95% bis zum Jahr 2025. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies einen Zuwachs um rd. 400 bis 650 qm.

Wird dies mit dem Spielraum bei der Status-quo-Prognose (Tab. A - 7 im Anhang) verglichen - rd. 50 bis 725 qm -, so zeigt sich, dass der Entwicklungsspielraum in der unteren Variante nahezu ausschließlich und in der oberen Variante zu mehr als 90% auf die verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Bei einer Entwicklung entsprechend dem Szenario der **Wettbewerbsprognose** (vgl. folgende Tabelle) reduziert sich der Entwicklungsspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose um etwa ein Fünftel auf rd. 4.425 bis 7.350 qm bis zum Jahr 2025.

**Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose**  
- Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2015		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	175	100	825
Drogerie/ Parfümerie		75	100	300	400
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		50	75	175	275
Blumen/ Zoo		150	175	575	700
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>275</b>	<b>525</b>	<b>1.150</b>	<b>2.200</b>
Bekleidung und Zubehör		150	225	525	850
Schuhe, Lederwaren		50	75	225	300
Sport/ Freizeit		0	25	---	50
Spielwaren		---	0	---	0
Bücher		0	0	0	25
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		25	50	100	225
Haus-/ Heimtextilien		0	25	0	100
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>225</b>	<b>400</b>	<b>850</b>	<b>1.550</b>
Uhren/ Schmuck		25	25	50	50
Foto/ Optik und Zubehör		0	25	25	75
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		75	100	250	375
Elektro/ Leuchten		75	75	225	325
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	---	0
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		300	400	1.025	1.550
Möbel, Antiquitäten		250	325	850	1.225
Sonstiges		0	0	---	0
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>725</b>	<b>950</b>	<b>2.425</b>	<b>3.600</b>
<b>Summe</b>		<b>1.225</b>	<b>1.875</b>	<b>4.425</b>	<b>7.350</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren    GPK = Glas Porzellan/ Keramik  
---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in Rielasingen-Worblingen derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Gemeinde gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an den Ort gebunden werden kann.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (eigentliche Prognose) lediglich von einem Entwicklungsspielraum von rd. 400 bis 650 qm pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung auf nur noch rd. 300 bis 525 qm.

**Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen auszurichten.**

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Zudem erfordert die unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von mehr als einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Rielasingen-Worblingen steigen. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Flächenspielraum abgezogen werden.



Zu Beginn dieses Kapitels wurde angemerkt, dass Flächenabgänge den Brutto-Zuwachs an Verkaufsflächen erhöhen. Nach den Angaben der Händler zu ihren Änderungsabsichten ergibt sich eine potenzielle Abnahme der Verkaufsfläche um rd. 125 bis 265 qm. (Diesem Rückgang stehen beabsichtigte Erweiterungen um rd. 675 qm gegenüber.)

#### **4.2.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz**

Die voranstehend dargestellten gesamten Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen räumlich die Realisierung dieses Entwicklungsspielraums erfolgen sollte (vgl. Kap. 5.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung des Ortszentrums Rielasingen und der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4.1). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 5.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 5.2).

Um zu zeigen für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der rechnerische Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger und Teile des langfristigen Bedarfs) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird lediglich auf die Ergebnisse der Entwicklungsprognose eingegangen (vgl. auch Tab. 5, S. 79).

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten Entwicklungsspielräume zunächst für möglichst wohnortnahe Ansiedlungen genutzt werden; entsprechende Ansiedlungen können aber auch im Ortszentrum erfolgen, so dass dieses gestärkt wird (vgl. Kap. 4.1.5). Aus der Prognose ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.775 bis 2.950 qm, wovon rd. 525 bis 1.350 qm auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen. Dabei ist zu beachten, dass in Nachbarschaft zum bestehenden Aldi ein positiver Bauvorbescheid für einen Drogeriemarkt vorliegt: Dessen Realisierung würde den ermittelten Entwicklungsspielraum im Bereich Drogerie/ Parfümerie umsetzen.



### **Sonstige zentrenrelevante Sortimente**

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ergibt die Entwicklungsprognose bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von rd. 1.500 bis 2.600 qm. Entsprechende Angebote sollten vorrangig im Ortszentrum Rielasingen untergebracht werden (vgl. Kap. 5.2).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche im Ortszentrum Rielasingen (rd. 750 qm) verglichen, so würde die ausschließliche Realisierung des gesamten entsprechenden Spielraums im Ortszentrum Rielasingen mehr als eine Verdreifachung der dort vorhandenen Verkaufsfläche bedeuten. In Anbetracht der vorhandenen Flächenpotenziale (vgl. Kap. 5.3.1, S. 96) erscheint selbst eine ausschließliche Realisierung des gesamten entsprechenden Entwicklungsspielraums im Ortszentrum durchaus möglich.

### **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (v.a. Möbel und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente) entsteht bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.425 bis 3.550 qm. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche im Höchstfall einer annähernden Verdreifachung.

Bei diesem Teil des Entwicklungsspielraums ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, allerdings ist bei einer Ansiedlung außerhalb des Ortszentrums Rielasingen auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 5.2.2).

### **4.2.3 Fazit Verkaufsflächenprognose**

**Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass**

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche möglich sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis 2025 ermittelten Verkaufsflächenspielraums vermieden werden sollte.



## 5. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein planerisches Konzept erarbeitet durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste** (vgl. Kap. 5.1), die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Diese wurde auf Grundlage der Bestandserfassung unter Berücksichtigung der Singener Sortimentsliste erstellt, wobei allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation (Kap. 3) sowie vor dem Hintergrund der Ziele (Kap. 4.1), des quantitativen Entwicklungsspielraums (Kap. 4.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (Kap. 5.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für das Ortszentrum Rielasingen abgeleitet (Kap. 5.3.1). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für das Ortszentrum Rielasingen werden im Bericht auch die Möglichkeiten einer **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (Kap. 5.3.2).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Ortszentrum Rielasingen gibt, ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Anschließend wird im Gutachten ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (Kap. 5.4). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden dabei auch Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden zeigen, dass die städtebauliche Attraktivität ein wichtiger Beitrag zur positiven Akzeptanz eines Standortes und damit Städtebau ein ökonomisch wichtiger Faktor ist. Mit der Stärken-Schwächen-Analyse liegen auch Bewertungen in Bezug auf die städtebauliche Situation des Ortszentrums Rielasingen vor, welche erste Hinweise auf entsprechende Maß-



nahmenansätze darstellen: Stärken sollten ausgebaut, Schwächen reduziert werden. Vor diesem Hintergrund werden konkrete **städtebaulich-gestalterische Maßnahmenvorschläge** unterbreitet, die sich sowohl an die Gemeinde als auch an die Immobilieneigentümer richten (vgl. Kap. 5.5.1).

Da für die positive Entwicklung des Einzelhandels vor allem die **Einzelhändler** selbst verantwortlich sind, werden in einem weiteren Arbeitsschritt auch deren Möglichkeiten zur Verbesserung des Einzelhandelsstandortes Rielasingen-Worblingen dargelegt (vgl. Kap. 5.5.2).

## 5.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten<sup>71</sup>, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet<sup>72</sup>.

### 5.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

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

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines

---

<sup>71</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

<sup>72</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk, H.J.: Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 8, 1988, S. 288.



Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);

- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird somit *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Rielasingen-Worblingen herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im Zentrum zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen<sup>73</sup>. Zudem wird wegen der gemeinsamen Flächennutzungsplanung auch die Sortimentsliste der Nachbarkommune Singen berücksichtigt.

### **5.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Rielasingen-Worblingen**

Auf Grund der Bedeutung einer ortsspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen vorhandenen Sortimente dargestellt.

#### **Verteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente**

In Abb. 11 wird deutlich, dass die Mehrzahl der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen oder an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt ist.

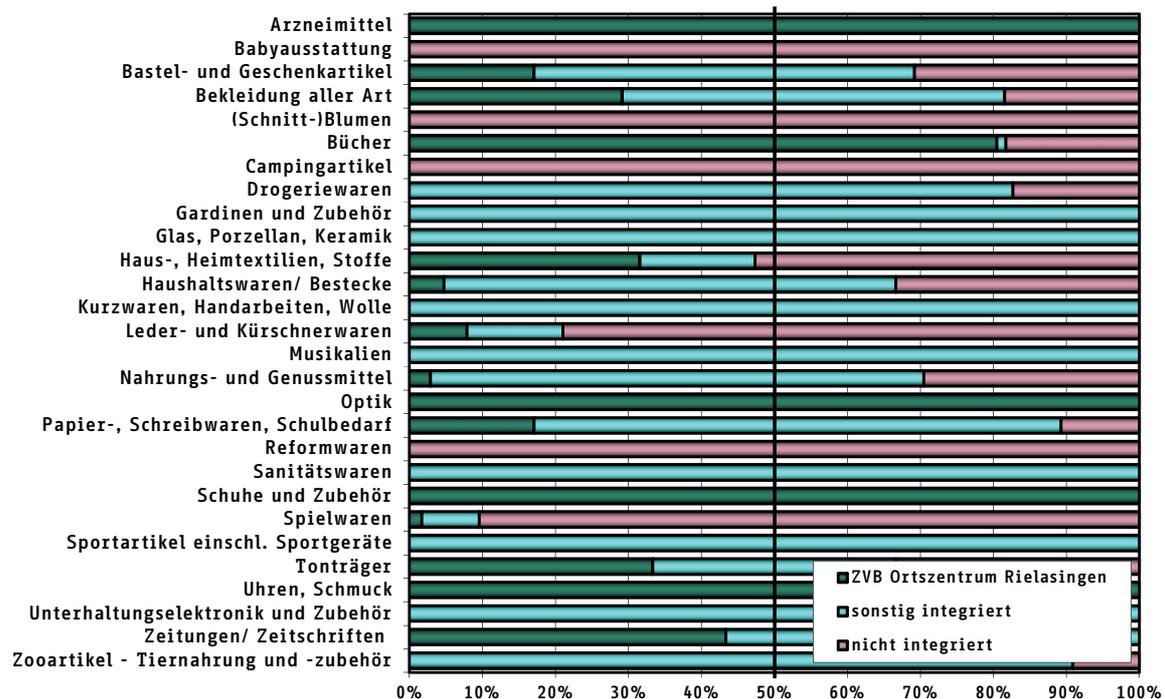
Die Sortimente Arzneimittel, Bücher, Optik, Schuhe/ Zubehör sowie Uhren/ Schmuck werden derzeit überwiegend im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen angeboten und sind eindeutig als zentrenrelevant eizuordnen. Ausschließlich an sonstigen integrierten Standorten befinden sich derzeit die Sortimente Gardinen/ Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kurzwaren/ Handarbeit/ Wolle, Musikalien, Sanitätswaren, Sportartikel und Unterhaltungselektronik. Diese werden auf Grund der derzeitigen Verteilung und vor dem Hintergrund der allgemeinen Kriterien (vgl. Kap. 5.1.1) ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft.

---

<sup>73</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Lediglich die Sortimente Babyausstattung, (Schnitt-)Blumen, Campingartikel, Haus-/ Heimtextilien/ Stoffe, Leder-/ Kürschnerwaren, Reformwaren sowie Spielwaren sind überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Die Verteilung der Sortimente Bastel-/ Geschenkartikel, Drogeriewaren, Haushaltswaren/ Bestecke, Nahrungs-/ Genussmittel sowie Tiernahrung ist nicht eindeutig. Im Folgenden wird die Zuordnung dieser Sortimente diskutiert und ggf. entgegen der derzeitigen räumlichen Verteilung dennoch eine Einstufung als zentrenrelevant vorgeschlagen<sup>74</sup>.

Abb. 11: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Erhebung Januar 2012

Die Sortimente **Haus-/ Heimtextilien/ Stoffe, Leder-/ Kürschnerwaren** und **Spielwaren** können das Angebot eines Ortszentrums abrunden und tragen somit wesentlich zur Angebotsvielfalt und Attraktivität eines Ortszentrums bei. Sie benötigen i.d.R. andere Frequenzbringer und erfüllen überdies weitere Kriterien zentrenrelevanter Sortimente (z.B. "Handtaschensortiment").

**Babyausstattung** wird in Rielasingen-Worblingen ausschließlich - allerdings nur in geringem Umfang - an nicht integrierten Standorten angeboten. Dieses Sortiment

<sup>74</sup> Sortimente die nicht (mehr) in der Innenstadt/ im Ortszentrum vorhanden sind, gelten nicht automatisch als nicht zentrenrelevant (vgl. Einzelhandelserlass Baden Württemberg, 2001, Plansatz 2.2.5).



rundet zum einen das Angebot eines Ortszentrums ab. Da zum anderen bei Familien (und auch Alleinerziehenden) oftmals ein Auto für den Einkauf nicht oder - da zum Pendeln zum Arbeitsort genutzt - nur zeitlich eingeschränkt zur Verfügung steht, sollte dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft werden.

Bei den Sortimenten **Bastel-/ Geschenkartikel** und **Haushaltswaren/ Bestecke** handelt es sich um klassische "innerstädtische Sortimente", die wesentlich zur Attraktivität eines Ortszentrums beitragen. Zudem weisen diese Sortimente eine vergleichsweise hohe Flächenproduktivität auf und können von den Kunden i.d.R. leicht mitgenommen werden ("Handtaschensortiment"). Sie sind trotz der nicht eindeutigen momentanen räumlichen Verteilung daher in jedem Fall als zentrenrelevant einzustufen.

Das Sortiment **Campingartikel** ist derzeit nur in einem geringen Umfang in der Gemeinde vorhanden, so dass die derzeitige räumliche Verteilung nur bedingt aussagekräftig ist. Die Ähnlichkeit zu Sportartikeln - mit der Folge ansonsten bestehender Abgrenzungsprobleme - sowie die Beschaffenheit dieses Sortimentes (leicht mitzunehmen) sprechen dafür, dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen. In der Sortimentsliste der Stadt Singen wird das Sortiment Campingartikel jedoch den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Dennoch wird vorgeschlagen, dieses als zentrenrelevant einzuordnen.

**(Schnitt-)Blumen** tragen zur Vervollständigung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Zentren bei und können vom Kunden leicht mitgenommen werden; als Teil des kurzfristigen Bedarfs ist dieses Sortiment den nahversorgungsrelevanten (und damit zentrenrelevanten) Sortimenten zuzurechnen.

Die Sortimente **Nahrungs-/ Genussmittel** und Drogeriewaren werden derzeit überwiegend an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Diese Sortimente werden häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - nachgefragt und weisen somit eine hohe Nahversorgungsrelevanz auf. Zudem stellen Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für Zentren kleinerer Gemeinden dar. Da Lebensmittel und Drogeriewaren möglichst flächendeckend in wohnungsnaher Entfernung angeboten werden sollen, werden diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (und somit auch zentrenrelevant) eingestuft.



Auch für Reformwaren wird eine Einstufung als nahversorgungsrelevant vorgeschlagen.

Im Bereich **Computer und Kommunikationselektronik** ist in Rielasingen-Worblingen kein Angebot vorhanden; in Singen sind Computer als nicht zentrenrelevant eingestuft. Angesichts der Entwicklungen in diesem Bereich wird dennoch vorgeschlagen, dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen.

**Zooartikel** sind als Bestandteil des kurzfristigen Bedarfs i.d.R. zentrenrelevant; in Singen sind Zooartikel hingegen als nicht zentrenrelevant eingestuft. Hier bietet es sich an, dieses Sortiment weiter in **Tiernahrung** sowie **Tiermöbel und lebende Tiere** zu untergliedern: In Rielasingen-Worblingen sind nur Angebote im Teilbereich Tiernahrung und -zubehör vorhanden. Das Sortiment Tiernahrung kann als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da dieses häufig auch von Lebensmittelbetrieben als Randsortiment angeboten wird.

**Sportgroßgeräte** sind in Singen als nicht zentrenrelevant eingestuft. Angesichts Abgrenzungsproblemen wird dennoch vorgeschlagen, diese zusammen mit übrigen Sportangeboten als zentrenrelevant einzustufen.

### **Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente**

Abb. 12 zeigt die Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass derzeit gut die Hälfte der in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen vorhanden üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist. Die Sortimente Beleuchtungskörper/ Lampen, Bodenbeläge/ Teppiche/ Tapeten, Fahrräder/ Zubehör und Fliesen sind derzeit hingegen überwiegend an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt.

Bei den Sortimenten **Bodenbeläge/ Teppiche/ Tapeten** sowie **Fliesen** handelt es sich um klassische nicht zentrenrelevante Sortimente. Sie erfordern in der Regel einen Transport mit dem Pkw und weisen üblicherweise eine geringe Flächenproduktivität auf. Daher wird vorgeschlagen diese als nicht zentrenrelevant einzustufen.

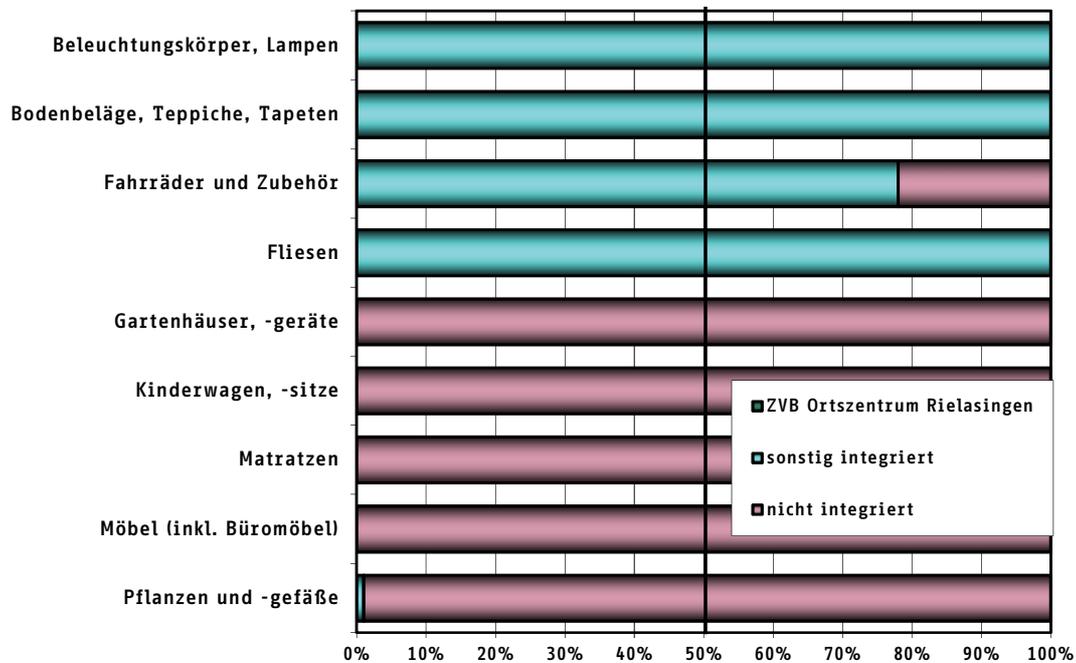
Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist nicht grundsätzlich und eindeutig den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, die Ver-



teilung dieses Sortiments ist in verschiedenen Städten und Gemeinden unterschiedlich. In der Gemeinde Rielasingen-Worblingen werden Fahrräder derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten, diese Angebote befinden sich ausschließlich in sonstigen integrierten Lagen. Eine Zentrumsprägung liegt in Rielasingen-Worblingen somit nicht vor. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen das Sortiment Fahrräder und Zubehör den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

**Beleuchtungskörper, Lampen** finden sich in Rielasingen-Worblingen ausschließlich (allerdings in äußerst geringem Umfang) an sonstigen integrierten Standorten; in Singen sind diese als nicht zentrenrelevant eingestuft. Deshalb wird vorgeschlagen, dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant einzustufen.

**Abb. 12: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp**



Quelle: eigene Erhebung Januar 2012

### 5.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die "Sortimentsliste Rielasingen-Worblingen" (vgl. Tab. 7) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Rielasingen-Worblingen und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten werden weiter auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente differenziert aufgeführt.



Tab. 7: Vorschlag für die "Sortimentsliste Rielasingen-Worblingen "

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

Quelle: eigener Vorschlag

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.



## 5.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 4.1.2f. formulierten Ziele "Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums Rielasingen" und "Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Rielasingen (Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt)" von wesentlicher Bedeutung. Um diese und die weiteren in Kap. 4.1 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

### 5.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

#### **Grundsatz: Zentrenrelevante Sortimente im Ortszentrum Rielasingen**

Sofern überhaupt großflächig, dann nur im Ortszentrum Rielasingen: Entsprechend den Vorgaben des LEP sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kleinzentren nicht zulässig. Abweichend können großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die der Grundversorgung dienen oder welche in Verdichtungsräumen liegen<sup>75</sup>.

Ausnahme für sonstige integrierte Lagen: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind an sonstigen integrierten Standorten (z.B. Zentrenansätze, Wohngebiete) ausnahmsweise zulässig, sofern der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d.h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient, eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im entsprechenden Sortiment zu erwarten ist und keine Beeinträchtigung des Ortszentrums Rielasingen entsteht.

Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 7) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig innerhalb des **perspektivisch abgegrenzten Ortszentrums**

<sup>75</sup> "[...] großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren [...] in Betracht wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind." LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel).



**Rielasingen** angesiedelt werden. Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Versorgungsfunktion des Ortszentrums Rielasingen und des vorrangigen Ziels der Stärkung des Ortszentrums Rielasingen (vgl. Kap. 4.1.2) sollen diese Sortimente vorrangig innerhalb des Ortszentrums Rielasingen angesiedelt werden. Die künftige Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen und entsprechende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten werden ausführlich in Kap. 5.3.1 (vgl. Karte 12, S. 97) aufgezeigt.

#### **Mögliche Ausnahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente in integrierter Lage:**

Ansiedlungen bzw. Erweiterungen können ausnahmsweise außerhalb des Ortszentrums Rielasingen zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und entsprechend dimensioniert ist<sup>76</sup>, was nachzuweisen ist.

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des Ortszentrums Rielasingen bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist.

In **nicht integrierten Lagen** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise sind sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten muss in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind diese zu begrenzen: Als Obergrenze nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Rand- und Ergänzungssortimente werden dabei bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche vorgeschlagen (vgl. auch Kap. 5.2.2).

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei - sofern es sich um einen großflächigen Betrieb handelt - 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

---

<sup>76</sup> Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Nahversorgung dienen und sich somit in ihrer Dimensionierung an den im Nahbereich, d.h. im Ortsteil bzw. im Umfeld wohnenden Einwohnern orientieren: Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm versorgt beispielsweise rein rechnerisch in Abhängigkeit von u.a. der Betriebsform und des Betreibers rd. 2.500 Einwohner vollständig.



nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

## 5.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

### **Grundsatz:**

#### **Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Ortszentrum Rielasingen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)**

- Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten
- Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden

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

In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden: Ein reiner Verdrängungswettbewerb stärkt die Position von Rielasingen-Worblingen nicht. Gleichzeitig sollten Neuansiedlungen von Einzelhandel vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei wäre eine räumliche Nähe zum Ortszentrum Rielasingen auf Grund möglicher positiver Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - grundsätzlich vorzuziehen.

#### **Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des Ortszentrums Rielasingen (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).



Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf das Ortszentrum Rielasingen entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Allerdings sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

#### **Ausnahme "Leerstandsdomino"**

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen. Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere im Ortszentrum Rielasingen, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete) geschwächt wird.

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer daran orientierten Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwandeln. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

### **5.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Wie dargestellt, ergibt sich für Rielasingen-Worblingen bis zum Jahr 2025 aus der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 5.700 qm bis 9.100 qm. Entsprechend den im vorliegenden Gutachten formulierten Zielen und Grundsätzen für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 4.1 und Kap. 5.2), ist



eine Konzentration der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf das Ortszentrum Rielasingen anzustreben.

Nachfolgend wird dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind.

Die standortdifferenzierte Betrachtung der Verteilung des Einzelhandels in Rielasingen-Worblingen hat ergeben, dass ein erheblicher Teil der zentrenrelevanten Sortimente nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist (vgl. Kap. 3.5.1).

Zwischen der Einzelhandelskonzentration im Gewerbegebiet Nord und dem Ortszentrum Rielasingen besteht bezüglich des Einzelhandelsangebotes, aber auch bezüglich der Einzelhandelsstrukturen ein deutliches Ungleichgewicht, das perspektivisch zugunsten des Ortszentrums Rielasingen soweit möglich ausgeglichen werden sollte.

Die Verkaufsflächenprognose für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen ergab für die zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante) bis 2025 einen Entwicklungsspielraum von rd. 1.500 bis 2.600 qm (Entwicklungsprognose). Da dieser im Ortszentrum Rielasingen realisiert werden sollte, sind - neben dem inzwischen leerstehenden ehemaligen Schlecker-Markt - konkrete räumliche Potenziale zu benennen (vgl. Kap. 5.3.1).

Unabhängig von diesen Überlegungen sollte die Gemeinde Rielasingen-Worblingen gemeinsam mit weiteren Akteuren wie Händlern, Gastronomen, Immobilieneigentümern Maßnahmen ergreifen, die die Attraktivität des Ortszentrums fördern und die Einzelhandelsentwicklung unterstützen (vgl. dazu Kap. 5.5).

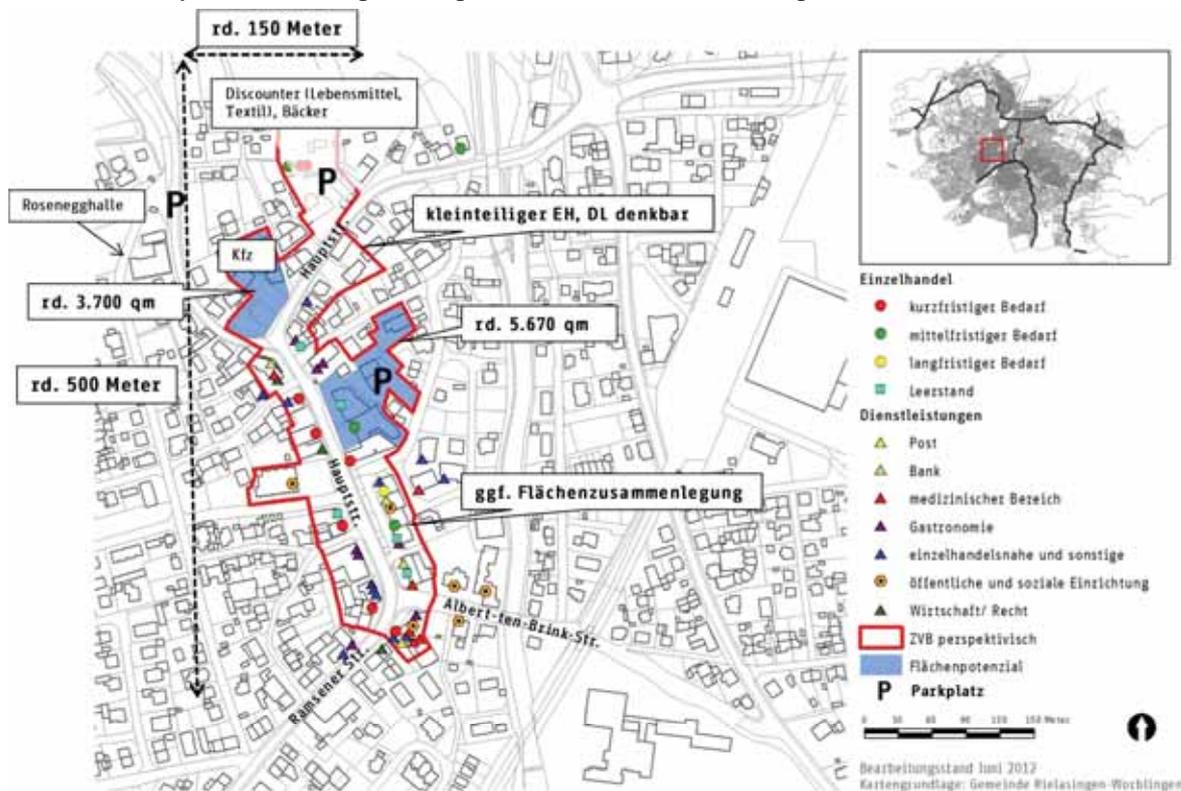
### **5.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen (Perspektive)**

Die Attraktivität eines Zentrums ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang abhängig von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer lebendigen Atmosphäre. Dies gilt es im Ortszentrum Rielasingen zu entwickeln.

Wie dargestellt ist es notwendig, die Ist-Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen vor dem Hintergrund der Ist-Analyse, des ermittelten Verkaufsflächenspielraums und der formulierten Ziele und Grundsätze zu überprüfen.

Das insgesamt kompakte Ortszentrum Rielasingen ist durch eine geringe funktionale Dichte geprägt und bedarf neben einer funktionalen auch einer räumlichen und städtebaulichen Weiterentwicklung.

Karte 12: Perspektivische Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen



Quelle: eigener Vorschlag; Kartengrundlage: Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Potenzialflächen und der festgestellten funktionalen Schwäche wird eine **Erweiterung des abgegrenzten Ortszentrums** vorgeschlagen. Der gutachterliche Vorschlag für den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen schließt die Potenzialflächen nördlich des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Gottmadinger Straße und Hauptstraße (derzeit Nutzung durch Kfz-Gewerbe) und den Bereich zwischen Hauptstraße, Scheffelstraße und Gartenstraße ein. Die perspektivische Abgrenzung des Ortszentrums umfasst somit die Hauptstraße (ab dem Kreuzungsbereich Ramsener Str./ Albert-ten-Brink-Straße im Süden), schließt den Kreisverkehr mit der eben beschriebenen Potenzialfläche ein und erstreckt sich weiter entlang der Hauptstraße Richtung Nordosten bis einschließlich des Bereiches mit dem Lebensmittel- und Textildiscounter (vgl. Karte 12). Dabei sollte das Ortszentrum planerisch als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.



Diese perspektivische Abgrenzung ist an die Bedingung geknüpft, den Bereich zwischen dem Kreisverkehr und dem Bereich mit den Discountern mindestens städtebaulich, nach Möglichkeit jedoch auch funktional an das bestehende Ortszentrum (südlich des Kreisverkehrs) anzubinden.

**Räumliche Entwicklung** - Wo sind Flächen, die für eine räumliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches infrage kommen?

In der Karte 12 sind neben der perspektivischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches auch die identifizierten Potenzialflächen dargestellt.

- **Entwicklung Potenzialfläche Kreisverkehr**

Eine Schlüsselrolle zur funktionalen Anbindung des östlichen Bereiches Hauptstraße (vgl. auch Kap. 5.5.1) kommt der Entwicklung der Potenzialfläche nördlich des Kreisverkehrs zu. Derzeit wird dieser Bereich überwiegend durch einen Betrieb des Kfz-Gewerbes genutzt. Auf Grund der zentralen Lage dieses Standortes ist die Fläche derzeit als untergenutzt zu bewerten. Durch den vorgelagerten Parkplatz des Kfz-Betriebes entsteht zudem ein städtebaulicher Bruch. Eine Bebauung dieser Fläche würde somit auch die städtebauliche Eingangssituation an dieser Stelle stärker hervorheben.

Die Größe der in der Karte 12 dargestellten Fläche beträgt rd. 3.700 qm. Nördlich der Potenzialfläche befindet sich ein Parkplatz (rd. 1.500 qm), zwischen dem Parkplatz und der Potenzialfläche befindet sich überdies eine alte Scheune. Diese beiden Bereiche könnten ggf. ebenfalls in die Überlegungen einbezogen werden und würden die zur Verfügung stehende Grundfläche noch einmal deutlich vergrößern (insgesamt rd. 2.400 qm).

Damit eine Entwicklung an dieser Stelle die gewünschte Wirkung entfalten kann, ist besonderer Wert auf die Architektur (Gebäudehöhe sollte an die Umgebung angepasst sein), die Ausrichtung des Gebäudes (Eingänge möglichst nah am Gehweg) und der Parkplätze (im rückwärtigen Bereich) sowie die fußläufige Anbindung zu legen.

Gegenüber dem Parkplatz des Discounters befindet sich ein sanierungsbedürftiges Gebäude. Eine Entwicklung dieses Bereiches und die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel und/ oder Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss wäre wünschenswert und würde zur gewünschten funktionalen Anbindung beitragen.

**Foto 30: Potenzialfläche Kreisel - nördlicher Parkplatz**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012

**Foto 31: Potenzialfläche Kreisel - Scheune**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012

- **Entwicklung Potenzialfläche Scheffelstraße/ Gartenstraße/ Hauptstraße**

In diesem Bereich befindet sich derzeit an der Hauptstraße eine Ladenzeile mit vorgelagertem Parkplatz, die erheblichen Sanierungsbedarf aufweist und in der seit der Schließung des Schlecker-Marktes eines der beiden Ladenlokale leer steht. Im rückwärtigen Bereich findet sich derzeit ein provisorischer Parkplatz, an der Scheffelstraße steht zudem eine alte Scheune, die ggf. ebenfalls in die Überlegungen einzubeziehen ist. Insgesamt umfasst dieser Bereich eine Grundfläche von rd. 5.670 qm, so dass hier durchaus eine größere Ansiedlung möglich wäre<sup>77</sup>.

**Foto 32: Parkplatz zwischen Hauptstraße, Gartenstraße, Scheffelstraße**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012

**Foto 33: Hauptstraße - sanierungsbedürftige Ladenzeile**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012

<sup>77</sup> Seitens der Gemeinde Rielasingen-Worblingen gab es in der Vergangenheit bereits Bemühungen diese Fläche mit Einzelhandel zu entwickeln. U.a. auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Forderungen der Entwickler ist dies bisher jedoch nicht gelungen. Allerdings fanden diese Bemühungen bisher auch ohne ein Einzelhandelskonzept statt, d.h. mögliche Betreiber/ Investoren hatten bisher nicht die Planungssicherheit, dass außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kein zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt wird (vgl. Kap. 5.1.3 und 5.2).



**Inhaltliche Entwicklung** - Welche Sortimente, Betriebsgrößen sind erforderlich und realistisch?

Aus der Ist-Analyse und der Prognose ergeben sich u.a. ein Defizit an größeren modernen Betrieben und ein quantitativer Entwicklungsspielraum - bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von bis zu rd. 2.950 qm und bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten von bis zu rd. 2.600 qm (Entwicklungsprognose).

- **Lebensmittelmarkt großflächig**

In Ergänzung zum bestehenden Angebot und als wichtiger Frequenzbringer erscheint die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (z.B. Supermarkt als Ergänzung zum Discounter) im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rielasingen sinnvoll. Dabei sollte für den Lebensmittelmarkt eine Größe von etwa 800 qm Verkaufsfläche angestrebt werden, damit von diesem eine Belebung des Ortszentrums ausgehen kann. Angesichts der angestrebten Erweiterung bzw. Neuansiedlung des Edeka und des begrenzten Verkaufsflächenspielraums in diesem Sortimentsbereich (max. 1.350 qm bis 2025, vgl. Kap. 4.2.2) ist eine solche Ansiedlung nur bedingt realistisch. Wünschenswert wäre zudem - insbesondere nach der Schlecker-Schließung - die Ansiedlung eines größeren, modernen Drogeriemarktes mit einer relativ breiten Angebotspalette (z.B. auch Haushaltswaren, Elektrokleingeräte etc.). Vor dem Hintergrund der bereits absehbaren Entwicklung im Gewerbegebiet Nord (Ansiedlung eines Drogeriemarktes) und dem begrenzten Verkaufsflächenspielraum in diesem Sortimentsbereich (bis zu rd. 475 qm bis 2025, vgl. Kap. 4.2.2) ist eine solche Ansiedlung jedoch als eher unrealistisch einzustufen.

- **Fachgeschäfte mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zwischen 100 und 600 qm Verkaufsfläche.**

Wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung entsprechender Anbieter ist die konsequente Umsetzung des vorliegend vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes und damit die Schaffung von Investitionssicherheit.

Für potenzielle Investoren/ Mieter ist es außerdem wichtig, dass moderne, größere Ladeneinheiten mit flexiblen Grundrissen zur Verfügung stehen. Bei der Neubebauung der Potenzialflächen sollten in der Tendenz Geschäfte mit mindestens 100 qm Verkaufsfläche vorgesehen werden. Dabei sollte es auch einzelne Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 600 qm geben.

Grundsätzlich wären regionale Bekleidungs- und Schuhanbieter und auch Filialbetriebe mit mittelpreisigen Angeboten in Ergänzung zu den bereits vorhandenen

Textildiscountern wünschenswert, die seitens der Gemeinde Rielasingen-Worblingen angesprochen werden sollten.

Derartige Betriebe sind an beiden Standorten grundsätzlich realisierbar.

**Foto 34: Beispiel Aldi mit Parkhaus, eher dörflicher Stadtteil von Ratingen**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 35: Beispiel Kaufland Calw**



Quelle: eigenes Foto

### **Leerstände aktivieren, Verkaufsflächen zusammenlegen**

Neben der Entwicklung der beiden beschriebenen Potenzialflächen sollten zunächst bestehende Leerstände genutzt und untergenutzte Bereiche aktiviert werden. In diesem Zusammenhang sollte auch über die Zusammenlegung von Verkaufsflächen nachgedacht werden, um größere Betriebseinheiten zu schaffen, die auch zukünftig wirtschaftlich zu betreiben sind. Dies betrifft insbesondere die südliche Ladenzeile.

**Foto 36: Hauptstraße - Leerstand**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012

**Foto 37: Hauptstraße - südliche Ladenzeile**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012



### **Entwicklung Rosenegghalle**

Auf dem Gelände der Rosenegghalle, deren Rückbau im Juni 2012 erfolgt, sollte kein zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden, da dieser Bereich weder funktional noch städtebaulich an den zentralen Versorgungsbereich angebunden ist. An dieser Stelle wäre allenfalls die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (vgl. Kap. 5.1.3) denkbar. Auf Grund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich könnten ggf. positive Kopplungseffekte generiert werden. Alternativ käme auch eine Entwicklung mit Wohnnutzung in Frage.

In Kap. 5.5 werden weitere gestalterische und städtebauliche Maßnahmenvorschläge zur Attraktivierung des Ortszentrums vorgestellt.

### **5.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung**

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

In der Gemeinde Rielasingen-Worblingen wurde rein quantitativ in dem für die Nahversorgung besonders relevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von rd. 79% ein Versorgungsdefizit festgestellt (vgl. Kap. 3.3.2). Hinsichtlich der räumlichen Verteilung wurde in Kap. 3.5.3 festgestellt, dass der überwiegende Teil des Wohnsiedlungsbereiches der Gemeinde Rielasingen-Worblingen i.e.S. nahversorgt ist. Lücken wurden im östlichen Bereich des Ortsteils Worblingen, im südlichen Bereich des Ortsteils Rielasingen sowie in weiten Bereichen des Ortsteils Arlen festgestellt.

In der Verkaufsflächenprognose (Entwicklungsprognose) (vgl. Kap. 4.2.2.2) wurde für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.775 bis 2.950 qm ermittelt. Auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel entfallen davon rd. 525 bis 1.350 qm. Auf den Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie entfallen rd. 375 bis 475 qm.



Dieser Verkaufsflächenspielraum sollte vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 4.1) und Grundsätze (vgl. Kap. 5.2), die diesem Konzept zu Grunde liegen, möglichst wohnortnah und/ oder im zentralen Versorgungsbereich realisiert werden. Wohnortnahe (integrierte) Standorte kommen in Betracht, wenn sie zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation beitragen. Diese sollten möglichst an bereits bestehende Strukturen (z.B. Nahversorgungsstandort Hardstraße vgl. Kap. 3.4.4) anknüpfen.

Vor dem Hintergrund des begrenzten Verkaufsflächenspielraumes (gut ein großflächiger Lebensmittelmarkt) sollte eine Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Priorität haben. Es ist zu vermeiden, dass Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Chance reduzieren, einen entsprechenden Betrieb im Ortszentrum zu realisieren. Die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes auf der Potenzialfläche Hardstraße (vgl. Karte 7, S. 55) hat vor diesem Hintergrund eine deutlich nachrangige Priorität. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt in diesem Bereich würde die räumliche Nahversorgungssituation auf Grund der Nähe zu dem bestehenden Discounter nur minimal verbessern. Eine Entwicklung dieser Potenzialfläche mit einem Lebensmittelbetrieb wäre dann sinnvoll, wenn der Fortbestand des vorhandenen Discounters gefährdet wäre und für den Fortbestand eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit notwendig wäre. Der Erhalt eines Lebensmittelbetriebes in diesem Bereich ist vor dem Hintergrund der räumlichen Nahversorgungssituation von besonderer Bedeutung: Karte 11 (S. 63) veranschaulicht, dass weite Teile des Ortsteils Worblingen nur von diesem Betrieb i.e.S. nahversorgt werden.

Darüber hinaus können ggf. alternative Maßnahmen zu einer weiteren Verbesserung der Nahversorgung (insbesondere im Ortskern Arlen und im historischen Ortskern Worblingen) beitragen:

- In gewisser Weise stellen **kleinflächige Lebensmittelbetriebe** eine Renaissance des Tante-Emma-Ladens dar. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit bieten sich gegebenenfalls die Integration von Dienstleistungen (z.B. Postagentur, Reinigungsannahme, Toto-/ Lotto-Aannahme) an. Weiterhin kann es sich bei einem derartigen Betrieb um einen **Bäcker oder Metzger mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot** handeln.



- **Direktvermarkter** bzw. **Hofläden** (wie sie in Rielasingen-Worblingen bereits vorhanden sind) stellen ebenfalls eine Alternative bzw. wichtige Ergänzung zu sonstigen Grundversorgungsangeboten dar, zumal in den letzten Jahren unterschiedlichste, (hinsichtlich ihrer Angebotsvielfalt) z.T. auch umfassende Angebotsformen entstanden sind wie z.B. die "Abo-Kiste" mit Obst und Gemüse (gekoppelt mit einem Bringservice) oder Bauernläden mit einem bisweilen vergleichsweise breiten, z.T. jedoch saisonal stark differierenden Lebensmittelangebot (neben Obst- und Gemüse auch Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Säfte, Milch und Milchprodukte sowie Teigwaren).  
Voraussetzung für diese Angebotsform ist die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe (was in Rielasingen-Worblingen der Fall ist).
- Bis etwa in die 1970er-Jahre hatte der **Liefer-/ Bringservice** im Lebensmittel-einzelhandel eine teilweise hohe Bedeutung, der in den folgenden Jahrzehnten auf Grund von Rationalisierungsmaßnahmen weitgehend gestrichen wurde. In den letzten Jahren ist jedoch wieder ein Trend hin zu dieser Serviceleistung zu verzeichnen sei es für Kunden, die mit dem ÖPNV ins Geschäft kommen, sei es auf Bestellung: Der Liefer-/ Bringservice tritt im ländlichen Raum wieder verstärkt auf bzw. besteht mancherorts seit Jahrzehnten ohne größere Beachtung von "außen". Für viele "kleine" Einzelhändler bietet dieser Service eine wichtige Möglichkeit, sich von den werbe- und preisaggressiven Discontern und Supermärkten abzuheben und sich ein gewisses Stammkundenpotenzial zu sichern. Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die Verfolgung bzw. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.
- Eine Ergänzung stellen auch **Wochenmärkte** oder **temporäre Verkaufsstände** (z.B. mit Obst und Gemüse) dar. Wochenmärkte finden derzeit in den Ortsteilen Rielasingen (Donnerstag und Samstag) und Worblingen (Mittwoch) statt. Im Ortsteil Arlen hat sich ein Verkaufstand in Nachbarschaft zur bestehenden Bäckerei etabliert (vgl. Foto 24, S. 57). Der Verkaufstand und die Bäckerei profitieren dabei von Kopplungseffekten. Zukünftig wird auch in Arlen ein Wochenmarkt auf dem Dorfplatz stattfinden.



### 5.3.3 Gewerbegebiete

Neben dem bereits bestehenden Standort im Gewerbegebiet Nord sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 5.2.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist<sup>78</sup>. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (vgl. auch Kap. 4.1.7).

## 5.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

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

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 3.4.3 sowie 5.3.1)
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 5.1),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 5.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 4.2).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

### 5.4.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

---

<sup>78</sup> Dies impliziert auch den Ausschluss von Spielhallen/ Wettbüros: Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich (vgl. VGH Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, 8 S 2831/03).



Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandelskonzeptes* sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige Einzelhandelskonzept* kann dann vom Gemeinderat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig davon ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

#### **5.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste**

Die in Kap. 5.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Gemeinde Rielasingen-Worblingen welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden: Ein Einzelhandelskonzept entfaltet keine direkte planungsrechtliche Bindungswirkung.

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



### 5.4.3 Festlegen von Gebieten hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Gemeinde welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Rielasingen-Worblingen unterbreitet, dieser entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen<sup>79</sup>.

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

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

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

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

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 5.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

#### 1. Festsetzungstyp *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*

---

<sup>79</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



2. **Festsetzungstyp Einzelhandel** ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)
3. **Festsetzungstyp** Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>80</sup> bis 10% der Fläche zulässig. Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>81</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).
5. **Festsetzungstyp** Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Bei dem Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind ggf. auch die Ziele anderer städtebaulicher Entwicklungskonzepte (z.B. Vergnügungstättenkonzept) zu berücksichtigen. So ist z.B. der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungstätten grundsätzlich bedenklich. Eine geplante Zulässigkeit von Vergnügungstätten bedingt grundsätzlich eine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen<sup>82</sup>.

---

<sup>80</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>81</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

<sup>82</sup> Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005, 8 S 2831/03.



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

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

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

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

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

#### **5.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann konzeptkonform anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein



vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des Ortszentrums Rielasingen Bezug nehmen.

## **5.5 STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE**

Ein Einzelhandelskonzept bietet den Rahmen für eine positive Entwicklung des Ortszentrums. Innerhalb dieses Rahmens sind für eine Steigerung der Attraktivität aber auch weitere Maßnahmen z.T. auch weiterer Akteure erforderlich. Diese sind allerdings nur dann erfolgversprechend, wenn durch das Einzelhandelskonzept ein Rahmen vorgegeben wird.

### **5.5.1 Städtebauliche und gestalterische Maßnahmenvorschläge**

Grundsätzlich ist für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Rielasingen ein städtebauliches Konzept erforderlich, das die Entwicklung der verschiedenen Potenzialflächen im Zusammenhang betrachtet. Die nachfolgenden Vorschläge sind lediglich als Ideen zu verstehen, die in einem solchen Konzept berücksichtigt werden sollten.

- **Städtebauliche Anbindung Ortszentrum (Ist) - östlicher Bereich Hauptstraße**  
Hierzu können z.B. eine attraktive Wegeföhrung und Querungshilfen (z.B. Zebra-  
streifen, Ampelanlagen) beitragen. Die Entfernung zwischen dem Kreisverkehr und  
dem Parkplatz dieser Einzelhandelsbetriebe beträgt nur rd. 100 Meter, eine  
Sichtbeziehung zwischen den Bereichen ist vorhanden (vgl. Foto 38). Derzeit be-  
stehen hier bereits Gehwege entlang der Hauptstraße, eine einheitliche Gestal-  
tung der Gehwege (z.B. eine moderne Pflasterung) im gesamten zentralen Versor-  
gungsbereich würdede dazu beitragen, das Ortszentrum besser im Zusammenhang  
erlebbar zu machen.

Foto 38: Hauptstraße - Blick vom Kreisverkehr  
Richtung Discounter



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012

Foto 39: Potenzialfläche nördlich des Kreisels



Quelle: eigenes Foto, Januar 2012

- **Aufenthaltsqualität schaffen**

In der Stärken-Schwäche-Analyse wurde festgestellt, dass die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum eher gering ist. Die Geschäfte sind z.T. schlecht wahrnehmbar und der Pkw-Verkehr ist dominierend. Derzeit ist ein großer Teil der Parkplätze den Geschäften vorgelagert, was ihre Wahrnehmbarkeit einschränkt und die Pkw-Dominanz unterstreicht. Zumindest ein Teil der Parkplätze sollte künftige in den rückwärtigen Bereichen angesiedelt werden. Die frei werdenden Flächen könnten als kleinere Platzbereiche mit Raum für Warenpräsentation, Außengastronomie sowie freie Sitzmöglichkeiten umgestaltet werden.

Die Erreichbarkeit ist ohne Zweifel sehr wichtig für das Funktionieren des Zentrums, daher ist trotz der Umgestaltungsmaßnahmen auf ausreichend Parkmöglichkeiten zu achten. Ein Parkraumkonzept würdede ggf. sinnvoll. Grundsätzlich wächst



jedoch die Bereitschaft einen bestimmten Weg vom Parkplatz zum Geschäft (o.ä.) zu Fuß zurückzulegen, wenn der Weg attraktiv ist. Zur Attraktivität tragen sowohl der Nutzungsbesatz als auch die Gestaltung bei.

Schaufenster sollten auch als Schaufenster gestaltet werden. In Bezug auf vorhandene Leerstände oder Dienstleistungsnutzungen wäre es beispielsweise denkbar, die Schaufenster temporär für Kunstausstellungen, Schulprojekte oder auch für Warenpräsentationen der Fachgeschäfte außerhalb des Ortszentrums zur Verfügung zu stellen, um ein lebendigeres Flair zu erzeugen.

- **Attraktiven Platzbereich schaffen**

Die Schaffung eines Platzbereiches, der sowohl gestalterisch als auch funktional eine zentrale Funktion übernehmen kann, wäre sinnvoll. Es wäre denkbar, im Zusammenhang mit der Entwicklung der Potenzialfläche zwischen Hauptstraße, Gartenstraße und Scheffelstraße auch einen Platz zu schaffen. Dieser sollte nach Möglichkeit gestalterisch an den Platz vor der St. Bartholomäus-Kirche und den (noch zu gestaltenden) Bereich vor der südlichen Ladenzeile angebunden werden. Hierzu könnte z.B. eine Pflasterung dienen, welche die Zusammengehörigkeit der Bereiche ablesbar macht. Eine gastronomische Nutzung des Platzbereiches (z.B. durch den benachbarten Bäcker) würde zur Belebung beitragen. Bei der weiteren Gestaltung der Platzbereiche sollte auf eine einheitliche und angepasste Gestaltung geachtet werden. Diese sollte reduziert, aber bewusst eingesetzt werden: Ein "Zuviel" an Gestaltungselementen kann sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken.

Foto 40: Beispiel Pflasterung - Bühl



Quelle: eigenes Foto

Foto 41: Beispiel Bad Bergzabern - Platzgestaltung



Quelle: eigenes Foto

- **Einheitliche, moderne Wegeführung**

Die Schaffung von Blickbeziehungen zwischen verschiedenen attraktiven Bereichen des Ortszentrums trägt wesentlich zur Wegeführung bei. Hier können Kunstobjekte oder ähnliches zur Akzentuierung bestimmter Bereiche verwendet werden. Eine attraktive Gestaltung der Wege (z.B. Pflasterungen), die Installation von Kunstobjekten (Beispiel Open-Air-Galerie) oder ein kleiner Wasserlauf ("Bächle") sind weitere Möglichkeiten zur Wegeführung. Zudem sollten die Wege mit einheitlichem und modernem Mobiliar (Bänke, Laternen, Blumenkübel, Mülleimer etc.) gestaltet und durch ein einheitliches Beschilderungssystem (wie es z.T. bereits vorhanden ist) ausgewiesen werden.

- **Die Aach sichtbar und erlebbar machen**

Das Wechselspiel zwischen lebendigem Ortszentrum und naturnahem Erholungsraum am Fluss könnte sich zum Alleinstellungsmerkmal und Anziehungspunkt des Ortszentrums entwickeln. Die Anbindung könnte über die Albert-ten-Brink-Straße und über die Gartenstraße erfolgen. Im zuletzt genannten Bereich könnte die Anbindung ggf. über die derzeit unbebauten Grundstücke zwischen Gartenstraße und Aach (vgl. Karte 6, S. 54) und über die Gartenstraße erfolgen.

**Foto 42: Beispiel Ulm - Identifikation durch wiederkehrende Kunstobjekte**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 43: Beispiel Achern - Außengastronomie**



Quelle: eigenes Foto

### 5.5.2 Maßnahmenvorschläge für Händler und weitere Akteure

Das Erleben des Ortszentrums in allen Facetten ist bedeutend für die Entscheidung für einen Einkauf im Ortszentrum Rielasingen und macht den Unterschied zu Standorten auf der "grünen Wiese" aus. Ein attraktives lebendiges Ortszentrum lebt von seinem ansprechenden Einzelhandelsangebot, denn das Einkaufen ist nach wie vor



das Leitmotiv für den Besuch eines Stadt-/ Ortszentrums (vgl. Kap. 3.4.1). Diese Funktion gilt es in Zukunft weiter zu stärken und möglichst auszubauen.

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen kann durch ein Einzelhandelskonzept Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Einzelhandelssituation schaffen. Für die Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen sind jedoch die ortsansässigen Akteure selbst - Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Immobilieneigentümer - verantwortlich, die durch ihr Handeln und ihre Außendarstellung eine wichtige Position innerhalb einer funktionierenden, lebendigen Gemeinde einnehmen.

Grundsätzlich bieten sich die folgenden **Maßnahmen** an:

- Klare Zielkundendefinition (Fokussierung auf die Bürger in Rielasingen-Worblingen),
- gemeinsame Werbung/ Vermarktung der Geschäfte und Unternehmen,
- Überprüfung von Kopplungspotenzialen,
- (Kern-)Öffnungszeiten und deren Bewerbung,
- attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung (z.B. gemeinsame Aktionen wie eine Schaufenstergestaltung unter einem einheitlichen Motto oder ein Schaufensterwettbewerb).

Im Folgenden werden beispielhaft einige Maßnahmenvorschläge näher erläutert, die u.a. von den Händlern zukünftig berücksichtigt werden sollten. Dabei stehen nicht einzelne Maßnahmen im Vordergrund, sondern es kommt auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen an.

**Klare Zielkundendefinition:** Wie in Kap. 3.3.3 festgestellt wurde, fließt per Saldo ein erheblicher Anteil der in Rielasingen-Worblingen vorhandenen Kaufkraft nach Außen ab. Damit liegt das größte - und am einfachsten zu erschließende - Potenzial für den Einzelhandel in Rielasingen-Worblingen in einer verbesserten Bindung der örtlichen Kaufkraft. Das Ziel sollte somit sein, den Anteil der Bürger der Gemeinde, die in Rielasingen-Worblingen einkaufen, zu erhöhen. Entsprechend sollte das Angebot auf die Bedürfnisse der Bürger Rielasingen-Worblingens abgestimmt sein.

Um das Ziel einer höheren Kundenbindung zu erreichen, sind **gemeinsame Aktionen zur Werbung und Vermarktung** der in Rielasingen-Worblingen ansässigen Geschäfte und Unternehmen ratsam. Vorstellbar wäre beispielsweise die Vorstellung

der Geschäfte und Unternehmen in einem gemeinsamen Heft, das Neubürgern bei der Anmeldung des Wohnsitzes ausgehändigt wird. In diesem Heft können auch Gutscheine für einzelne Leistungen wie z.B. eine Ermäßigung für eine Veranstaltung, diverse Ermäßigungen oder kleine Begrüßungsgeschenke in den Geschäften in Rielasingen-Worblingen enthalten sein. Darüber hinaus könnten gemeinsame Veranstaltungen (z.B. zum Schulanfang) initiiert werden. Wichtig wäre hierbei den Kreis der beteiligten Unternehmen und Institutionen möglichst breit zu fassen.

**Überprüfung von Kopplungspotenzialen:** Um das Fortbestehen einzelner Betriebe gewährleisten zu können, gilt es generell diese auf Kopplungspotenziale hin zu untersuchen. Einzelne Betriebe könnten sich zusammenschließen, um die Fixkosten möglichst gering zu halten. Exemplarisch hierzu ein Beispiel: Der Pestalozzihof in Lörrach (Bioladen, Apotheke und Naturkost-Café) ist ein Beispiel für eine konsequente Zielgruppenorientierung und für die Kombination verschiedener Angebote (Gastronomie, Einzelhandel, Gesundheitsbildung). Es handelt sich hierbei um eine rein private Initiative.

Foto 44: Pestalozzihof Lörrach



Quelle: eigenes Foto

Foto 45: Pestalozzihof Lörrach



Quelle: eigenes Foto

Zu einem guten Kundenservice und zu einer Attraktivitätssteigerung innerhalb eines Ortszentrums gehört auch die **Systematisierung der Ladenöffnungszeiten**. Dabei sollte es vorrangig, um das Erreichen von Kernöffnungszeiten gehen, in denen der Kunde sicher davon ausgehen kann, im Ortszentrum alle Geschäfte und möglichst viele öffentliche und private Dienstleistungsangebote geöffnet vorzufinden. Über Kernöffnungszeiten sollten die Kunden in regelmäßigen Abständen informiert werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass dies positiv formuliert wird: Ent-



scheidend ist, wann die Geschäfte geöffnet sind (nicht, wann sie geschlossen sind). Bei kleineren, zumeist inhabergeführten Betrieben, bei denen ein Ladenbesitzer das Geschäft häufig alleine führt, müssen individuelle Lösungen gefunden werden, beispielsweise könnten sich zwei Fachgeschäfte ein Ladenlokal teilen oder die Pause des jeweils anderen überbrücken.

Gestalterische und funktionale Modernisierungen sind wesentliche Grundlagen für einen dauerhaften Fortbestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Dieses betrifft auch die **Warenpräsentation** sowie die Gestaltung der Schaufenster. Eine attraktive Gesamtpräsentation des eigenen Ladens und dessen Umfelds ist insbesondere für die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe unverzichtbar, um diesen Bereich durch ein individuelles Erscheinungsbild auch gegenüber den Betrieben in anderen Städten und Gemeinden zu qualifizieren.

**Foto 46: Beispiel Warenpräsentation Kirchheim-Teck**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 47: Beispiel Warenpräsentation Ulm**



Quelle: eigenes Foto

Daher kommt der Warenpräsentation eine steigende Bedeutung zu; sie sollte dabei modernen Ansprüchen genügen, sich in ihre architektonische und städtebauliche Umgebung einfügen und regelmäßig erneuert werden. Dabei ist die Beibehaltung der Präsentationsart - zumindest über einen gewissen Zeitraum - für die Wiedererkennung der Geschäfte von Bedeutung. Jeder einzelne Betrieb sollte seine eigene, spezifische und zielgruppenorientierte Präsentation entwickeln, um sich dadurch von seinen Nachbarn und Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig dem Kunden die bestehende Angebotsvielfalt stärker zu vermitteln. Dies gilt sowohl für die Gestaltung der Schaufenster als auch für den Eingangsbereich und die gesamte von



Kunden einsehbare Fläche. Dabei ist auch auf die Übersichtlichkeit der Warenpräsentation zu achten, damit die Kunden sich nicht in dem Geschäft "verlieren". Durch die Ausgestaltung eines speziellen, möglichst individuellen Angebotes bieten sich auch kleinen und kleinsten Einzelhandelsbetrieben Chancen, sich im Wettbewerb zu profilieren.

## 5.6 ZUSAMMENFASSUNG

Mit einem Einzelhandelskonzept kann die Gemeinde Rielasingen-Worblingen planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels insgesamt und des Ortszentrums im Besonderen setzen.

Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die planerische (perspektivische) Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen und ein Vorschlag für eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung für eine rechtssichere Planung ist die Klärung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten; das vorliegende Gutachten hat sich dafür auf eine Verkaufsflächenerhebung inkl. Einzelhändlerbefragung im gesamten Gemeindegebiet und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme im Ortszentrum Rielasingen sowie in den historischen Ortskernen Worblingen und Arlen gestützt.

**Mit der Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von zumindest zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar bewertet werden:** Es ist sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Die Vorgabe eines verlässlichen Rahmens durch ein Einzelhandelskonzept ermöglicht städtebaulich erwünschte Investitionen; ohne einen solchen Rahmen werden derartige Investitionen unwahrscheinlicher. Deshalb erscheint jegliche Entwicklung der Potenzialflächen im Ortszentrums mit Einzelhandel in hohem Maße abhängig vom



Einzelhandelskonzept; ohne ein solches wird es kaum gelingen, einen Investor und Betreiber für die Entwicklung dieser Bereiche zu gewinnen, auch wenn die Prognose entsprechende Entwicklungsspielräume ergeben hat.

Neben der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, die durch das Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung jedoch auch weitere städtebauliche Maßnahmen für die Stärkung der Zentralität und Identität des Ortszentrums notwendig. Neben Verwaltung und Politik sind darüber hinaus auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler (z.B. hinsichtlich der Warenpräsentation), Dienstleister, Gastronomen und Immobilieneigentümer für eine positive Entwicklung des Ortszentrums mit verantwortlich. Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivierung des Ortszentrums das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind die aufgeführten (ergänzenden) Maßnahmen kaum für eine nachhaltige Attraktivierung ausreichend. Das Fehlen eines solchen Konzeptes führt häufig dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen: Die Schaffung von Vertrauen, dass sich die Gemeinde Rielasingen-Worblingen an ein Einzelhandelskonzept halten wird, erfordert aber kontinuierliche Verlässlichkeit unabhängig von zeitnahen Erfolgsmeldungen.

Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sich der Gemeinderat konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß rd. fünf Jahren ein.



## Glossar

Die **Bindungsquote** (z.T. auch "Zentralität") bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (s.a. Kaufkraftverbleib)

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

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk und Apotheken in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Ortszentrum/zentraler Versorgungsbereich und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.



Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb des Ortszentrums/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)

**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Das IBH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z):  $U = KK - A + Z$ .

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

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



Als **Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die für die gesamte Gemeinde und überörtlich bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel das einzelhandelsbezogene Ortszentrum entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.

**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

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

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>83</sup>. (s.a. Ortszentrum)

**Zentralität** (s. Bindungsquote).

---

<sup>83</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## Anhang

### Einzelhändlerbefragung in Rielasingen-Worblingen - Januar 2012

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

.....  
Erheber

.....  
Nr.

<b>Ortsteil:</b>		<b>LM-NV-Betrieb:</b>		<b>EH Konzentration:</b>	
<b>ZVB Ortszentrum</b>	<b>sonst. ZVB:</b>		<b>sonst. integr.:</b>		<b>nicht integr.:</b>

<b>Straße:</b>	<b>Haus-Nr.:</b>	<b>Name:</b>
----------------	------------------	--------------

<b>Eigentum:</b>	<b>Miete:</b>	<b>Miethöhe (pro qm/ kalt):</b>
------------------	---------------	---------------------------------

<b>Anzahl Beschäftigte:</b>	<b>Anzahl Vollzeitbeschäftigte:</b>
-----------------------------	-------------------------------------

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

	Sortimente	VKF in qm
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
....		
<b>Summe</b>	<b>Verkaufsfläche (VKF)</b>	

Falls erforderlich auf einem gesonderten Blatt fortsetzen

Angaben des befragten Händlers:  eigene Erhebung:

Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100)									
Rielasingen	Worblingen	Arlen	Nachbargemeinden (Gottmadingen, Hilzingen, Öhningen, Singen)	Südwesten (Gailingen, Büsingen)	Osten (Gaienhofen, Moos, Radolfzell)	Norden (Steißlingen, Volkertshausen, Mühlhausen-Ehingen, Ach, Orsingen-Nenzingen, Eigeltingen, Stockach)	Nordwesten (Engen, Tengen)	sonst. Deutschland	Schweiz

.....



<b>Brutto-Umsatz 2010 (oder 2011) (Euro):</b>					
<b>Entwicklung letzte 3 Jahre</b>		mehr als + 15%		0 bis + 15%	
unverändert		0 bis -15%		mehr als - 15%	

<b>Änderungsabsichten</b>	<b>Jahr</b>	<b>Sortiment</b>	<b>Fläche</b>



**Tab. A - 1: Betriebe in Rielasingen-Worblingen nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	18	44%	575	6%
51 bis 100 qm	7	17%	450	5%
101 bis 400 qm	6	15%	1.325	13%
401 bis 800 qm	5	12%	2.800	29%
800 qm und mehr	5	12%	4.700	48%
<b>Gesamt</b>	<b>41</b>	<b>100%</b>	<b>9.850</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; eigene Berechnungen

**Tab. A - 2: Einzelhandelssituation in Rielasingen-Worblingen: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in Prozent**

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	18,3	23,1	79%
Lebensmittelhandwerk	4,1	3,4	119%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	2,4	9,3	26%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0,5	1,2	46%
Blumen/ Zoo	0,2	1,3	15%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>25,5</b>	<b>38,3</b>	<b>67%</b>
Bekleidung und Zubehör	1,0	6,3	16%
Schuhe, Lederwaren	0,1	1,5	4%
Sport/ Freizeit; Bücher	0,8	2,6	32%
Spielwaren; Babyausstattung	2,4	1,4	169%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	0,2	0,8	24%
Haus-/ Heimtextilien	0,3	0,9	36%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4,8</b>	<b>13,5</b>	<b>35%</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien	0,7	5,9	11%
baumarkt-/gartencenterspezif. Sort.	0,5	4,6	11%
Möbel, Antiquitäten ; Teppiche, Bodenbeläge; Elektro/Leuchten	0,5	5,9	9%
Sonstiges	2,2	2,5	87%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3,9</b>	<b>18,9</b>	<b>21%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>34,2</b>	<b>70,8</b>	<b>48%</b>

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

aus Datenschutzgründen wurden einzelne Sortimente zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; IfH; EHI; IBH Köln (2011); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Einzelhandelssituation Ortszentrum Rielasingen: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und "unechte Bindungsquoten" in Prozent**

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
kurzfristiger Bedarf	3,1	38,3	8%
mittel- und langfristiger Bedarf	0,9	32,5	3%
<b>Gesamt</b>	<b>3,9</b>	<b>70,8</b>	<b>6%</b>

auf Grund der geringen Betriebsanzahl können die Sortimente aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen werden

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; IfH; EHI; IBH Köln (2011); Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

**Tab. A - 4: Betriebe im Ortszentrum Rielasingen nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	6	67%	250	32%
51 qm und mehr	3	33%	500	68%
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>	<b>750</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; eigene Berechnungen

**Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in Rielasingen-Worblingen nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet**

Sortimente	Ortszentrum Rielasingen	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	125	2.675	1.175	3.975
sonstiger kurzfristiger Bedarf	100	425	150	675
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>225</b>	<b>3.125</b>	<b>1.325</b>	<b>4.650</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>475</b>	<b>1.125</b>	<b>1.500</b>	<b>3.125</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>50</b>	<b>550</b>	<b>1.500</b>	<b>2.075</b>
<b>Gesamt</b>	<b>750</b>	<b>4.775</b>	<b>4.325</b>	<b>9.850</b>

aus Datenschutzgründen sind die einzelnen Sortimente nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung Januar 2012; eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2015		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		22,9	23,5	23	25
Drogerie/ Parfümerie		3,2	3,3	3	4
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		1,2	1,2	1	1
Blumen/ Zoo		1,2	1,3	1	1
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>28,5</b>	<b>29,3</b>	<b>29</b>	<b>32</b>
Bekleidung und Zubehör		6,3	6,5	6	7
Schuhe, Lederwaren		1,5	1,6	2	2
Sport/ Freizeit		1,2	1,2	1	1
Spielwaren/ Babyausstattung		1,4	1,5	1	2
Bücher		1,4	1,5	1	2
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke		0,8	0,8	1	1
Haus-/ Heimtextilien		0,9	0,9	1	1
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>13,6</b>	<b>14,0</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
Uhren/ Schmuck		0,7	0,7	1	1
Foto/ Optik und Zubehör		1,2	1,2	1	1
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		4,0	4,1	4	4
Elektro/ Leuchten		1,8	1,9	2	2
Teppiche/ Bodenbeläge		0,4	0,4	0	0
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		4,6	4,7	5	5
Möbel, Antiquitäten		3,7	3,8	4	4
Sonstiges		2,5	2,6	3	3
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>19,0</b>	<b>19,6</b>	<b>19</b>	<b>21</b>
<b>Gesamt</b>		<b>61,1</b>	<b>62,8</b>	<b>62</b>	<b>68</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IBH Köln (2011); Gemeinde Rielasingen-  
 Worblingen; eigene Berechnungen



**Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose**  
 - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Sortiment	Jahr	2015		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	25	0	275
Drogerie/ Parfümerie		0	0	0	25
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	0	25
Blumen/ Zoo		0	0	0	0
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>325</b>
Bekleidung und Zubehör		0	0	0	50
Schuhe, Lederwaren		0	0	0	0
Sport/ Freizeit		0	0	0	25
Spielwaren		25	50	50	150
Bücher		0	0	0	0
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		0	0	0	25
Haus-/ Heimtextilien		0	0	0	25
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>25</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>275</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		0	0	0	0
Elektro/ Leuchten		0	0	0	0
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	25
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		0	0	0	50
Möbel, Antiquitäten		0	25	0	25
Sonstiges		0	0	0	25
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>125</b>
<b>Summe</b>		<b>25</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>725</b>

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

Quelle: eigene Berechnungen