Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen

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. D. Acocella
Dipl.-Ing. A. Schnacke-Fürst

Lörrach, 23.04.2014

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1
1.1 Aufbau des Gutachtens ... 1
1.2 Projektbegleitende Arbeitsgruppe ... 3
2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG 5
3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN ZUR STEUERUNG VON NUTZUNGEN 7
3.1 Einzelhandelskonzept als räumliches Steuerungsinstrument für den Einzelhandel ... 7
3.1.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ... 7
3.1.1.1 Zentraler Versorgungsbereich ... 8
3.1.1.2 Sortimentsliste ... 9
3.1.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene ... 9
3.1.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren ... 13
3.2 Vergnügungsstättenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument für Vergnügungsstätten ... 16
3.2.1 Definition des Begriffs "Vergnügungsstätte" ... 16
3.2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten ... 18
3.2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale ... 20
3.2.2 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ... 22
3.2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten ... 23
3.2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme ... 26
3.2.2.3 Städtebauliche Gründe ... 27
3.2.3 Exkurs: Glücksspieländerungsstaatsvertrag und Landesglücksspielgesetz ... 28
3.2.4 Strategien zur Steuerung von Vergnügungsstätten ... 29
4. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE 32
4.1 Methodisches Vorgehen ... 32
4.1.1 Befragung der Einzelhändler- und einzelhandelsnahen Dienstleister ... 32
4.1.2 Herkunfsterfassung ... 34
4.1.3 Passantenbefragung ... 34
4.2 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ... 36
4.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes ... 36
4.2.2 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote ... 40
4.2.3 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister ... 43
4.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht ... 46
4.2.5 Fazit Einzelhandelssituation Grenzach-Wyhlen ... 53
4.3 Abgrenzung und Struktur zentraler Versorgungsbereiche ... 53
4.3.1 Methodisches Vorgehen - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme ... 54
4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Grenzach ... 56
4.3.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Grenzach ... 56

4.3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich von Grenzach 57
4.3.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse 58
4.3.3 Nahversorgungszentrum Wyhlen 60
4.3.3.1 Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Wyhlen 60
4.3.3.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Wyhlen 61
4.3.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse 62
4.4 Räumliche Einzelhandelsstruktur 64
4.4.1 Bedeutende Einzelhandelsstandorte 64
4.4.2 Raumstrukturelle Verteilung des Einzelhandelsangebotes 66
4.4.3 Umsatzentwicklung nach Standorttyp und Eigentumsverhältnisse 69
4.4.4 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben 71
4.4.5 Beurteilung des Lebensmittelangebotes hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation 72
4.4.6 Fazit räumliche Einzelhandelsstruktur 74
5. KÜNFTIGE EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG 75
5.1 Vorschlag für einen Zielkatalog 75
5.1.1 Erhaltung der Versorgungsfunktion 75
5.1.2 Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in dem zentralen Versorgungsbereich 76
5.1.3 Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs 76
5.1.4 Erhaltung/ Stärkung der kurzen Wege 77
5.1.5 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur 78
5.1.6 Schaffen von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) 78
5.1.7 Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe 79
5.2 Prognose des Verkaufsflächenspielraums 79
5.2.1 Methodisches Vorgehen - Prognose 80
5.2.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite 81
5.2.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite 84
5.2.2 Prognoseergebnisse 86
5.2.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt 86
5.2.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz 91
6. VERGNÜGUNGSSTÄTTENBEZOGENE FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE DER GEMEINDE 94
6.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 94
6.2 Funktions- und Standortanalyse in den Ortszentren von Grenzach-Wyhlen 95
6.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den Ortszentren 97
6.2.2 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in den Ortszentren 99
6.2.3 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätte in den Ortszentren von Grenzach-Wyhlen 101

6.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON GRENZACH-WYHLEN 103
6.3.1 Gewerbegebiet Fallberg 104
6.3.2 Gewerbegebiet Solvaystraße 105
6.3.3 Gewerbe- und Industriegebiet Heerweg 107
6.3.4 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten 109
6.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN ORTSTEILEN VON GRENZACH-WYHLEN 110
7. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELS- UND VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG 114
7.1 SORTIMENTSLISTE GRENZACH-WYHLEN 114
7.1.1 Kriterien 114
7.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Grenzach-Wyhlen 115
7.1.3 Sortimentsliste Grenzach-Wyhlen 119
7.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG 121
7.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel 121
7.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel 122
7.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN 124
7.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach (Perspektive) 124
7.3.2 Nahversorgungszentrum Wyhlen (Perspektive) 126
7.3.3 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung 128
7.3.4 Gewerbegebiete 129
7.4 EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG 129
7.5 STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE MASSNAHMENVORSCHLÄGE 134
7.6 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG 137
7.6.1 Öffentliche Information 138
7.6.2 Festlegen einer Sortimentsliste 138
7.6.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel 139
7.6.4 Festlegen eines Gebiets zur Zulässigkeit von Vergnügungstätten 142
7.6.5 Empfehlungen zur Vorgehensweise zur Umsetzung des Konzeptes 142
GLOSSAR 144
ANHANG 148

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO 22

Tab. 2: Einzelhandelsangebot der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 2011 und 1993 (HGZ) 37

Tab. 3: Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 38

Tab. 4: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Grenzach 58

Tab. 5: Einzelhandelsangebot im Ortszentrum Wyhlen 62

Tab. 6: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick 84

Tab. 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet 88

Tab. 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet 89

Tab. 9: "Grenzach-Wyhlener Liste " 120

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche 155

Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 156

Tab. A - 3: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Einzelhandelsangebot/ -auswahl/ -struktur 156

Tab. A - 4: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Dienstleistungen 157

Tab. A - 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Parkplätze 157

Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Erreichbarkeit 157

Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Atmosphäre 157

Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Kunden 157

Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Zusammenarbeit Stadt/ Einzelhandel, Einzelhändler 158

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Sonstiges 158

Tab. A - 11: Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet 158

Tab. A - 12: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2025 in Mio. € 159

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Alters- und geschlechtsspezifische Verteilung der Befragten 36
Abb. 2: Bindungsquoten in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nach Sortimenten 39
Abb. 3: Umsatzherkunft Grenzach-Wyhlen 40
Abb. 4: Herkunftserfassung der Kunden 41
Abb. 5: Verbleibquote Grenzach-Wyhlen 43
Abb. 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister 44
Abb. 7: Herkunft der Befragten 46
Abb. 8: Mit welchem Verkehrsmittel sind sie heute nach Grenzach-Wyhlen gekommen? 47
Abb. 9: Warum kaufen Sie hier ein? 48
Abb. 10: Kaufen Sie noch/ sonst im Ortszentrum von Grenzach/ von Wyhlen/ am Hieber ein? 49
Abb. 11: Wo kaufen Sie noch/sonst regelmäßig ein? 49
Abb. 12: Grund für den Einkauf an anderen Orten 50
Abb. 13: Was finden Sie gut bzw. schlecht in Grenzach-Wyhlen? 51
Abb. 14: Stärken und Schwächen zum Thema Einzelhandel 52
Abb. 15: Stärken und Schwächen zum Thema Verkehrssituation/ Erreichbarkeit ... 52
Abb. 16: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp 67
Abb. 17: Einzelhandelsstruktur in Grenzach-Wyhlen nach Standorttyp 68
Abb. 18: Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp 69
Abb. 19: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Lage 70
Abb. 20: Eigentumsverhältnisse 71
Abb. 21: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2025 (Prognosewerte) 82
Abb. 22: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen bis 2025 (Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose) - Angaben in qm 90
Abb. 23: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp 116
Abb. 24: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp 118

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 42
Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach 57
Karte 3: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wyhlen 61
Karte 4: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Grenzach-Wyhlen 65
Karte 5: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 73
Karte 6: Bestehende und beantragte Vergnügungsstätten in Grenzach-Wyhlen 95
Karte 7: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Ortszentrum von Grenzach 96

Karte 8: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Ortszentrum von Wyhlen 97
Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Fallberg 104
Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Solvaystraße 106
Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gewerbe- und Industriegebiet Heerweg 108
Karte 12: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten von Grenzach-Wyhlen 112
Karte 13: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Grenzach (perspektivisch) 126
Karte 14: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wyhlen (perspektivisch) 127
Karte 15: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in Grenzach-Wyhlen 133

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Basler Straße - sanierter Straßenraum 59
Foto 2: Basler Straße - saniertes Gebäude 59
Foto 3: Basler Straße - Geldinstitut 59
Foto 4: Basler Straße - Gastronomie 59
Foto 5: Markgrafenstraße 60
Foto 6: Hauptstraße 60
Foto 7: Gartenstraße 63
Foto 8: Ecke In den Abtsmatten/ Gartenstraße 63
Foto 9: Eingang Gartenstraße - Spielhalle 64
Foto 10: Eingang Gartenstraße - sanierungsbedürftiger Brunnen 64
Foto 11: Gartenstraße - Leerstand 64
Foto 12: Gartenstraße - Wiese 64
Foto 13: negatives Beispiel, andere Stadt 98
Foto 14: negatives Beispiel, andere Stadt 98
Foto 15: positives Beispiel, andere Stadt 99
Foto 16: positives Beispiel, andere Stadt 99
Foto 17: Basler Straße 27 102
Foto 18: Basler Straße 27 102
Foto 19: Scheffelstraße 2 102
Foto 20: Scheffelstraße 2 102
Foto 21: Rheinfelder Straße 20 103
Foto 22: Rheinfelder Straße 20 103
Foto 23: Markgrafenstraße Grenzach 111
Foto 24: Lörracher Straße Wyhlen 111
Foto 25: Am Wasserkraftwerk Wyhlen 111
Foto 26: Rührberg 111
Foto 27: Hornrain 43 113
Foto 28: Hornrain 43 113
Foto 29: Übergänge gestalten 135
Foto 30: Aufstellen moderner Möblierungsgegenstände 135

Foto 31: Beleuchtung 135
Foto 32: Straßenraum aufwerten (z.B. Pflasterung) und Einbahnregelung 136
Foto 33: Brunnen sanieren 136
Foto 34: Abriss/ Entrümpelung 136
Foto 35: Abriss und Neubau/ künftig keine Spielhallennutzung 136
Foto 36: Straßeraumgestaltung 137
Foto 37: Beispiel Straßenraumgestaltung 137

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Grenzach-Wyhlen (rd. 14.100 Einwohner[1]) liegt im Verdichtungsraum Lörrach/Weil[2], der als baden-württembergischer Teil den grenzüberschreitenden Verdichtungsraum um Basel[3] ergänzt. Die Gemeinde übernimmt eine Versorgungsfunktion als Unterzentrum[4] und gehört zum Mittelbereich Rheinfelden[5].

Ausgehend von der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes kommen zunehmend Anfragen zur Ansiedlung weiterer Fachmärkte. Schließlich stellt sich jedoch die Frage, ob und an welcher Stelle weitere Einzelhandelsansiedlungen planerisch erwünscht sind. Damit ergibt sich letztlich auch insgesamt die Aufgabe, die Sicherung der Versorgung und der entsprechenden Strukturen in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ganzheitlich zu behandeln.

Gleichzeitig mehren sich auch in Grenzach-Wyhlen die Anfragen nach Standorten für Spielhallen. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt. Letztlich ist die planungsrechtliche Steuerung auf derselben planungsrechtlichen Grundlage möglich wie beim Einzelhandel. Da sich die Arbeitsschritte z.T. überschneiden, ist eine gleichzeitige Bearbeitung sehr sinnvoll.

1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2 - auch zum Verständnis der Konfliktsituationen zwischen Einzelhandel und Kommunen - allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und nach ihren Folgewirkungen für die Stadt-, bzw. Gemeindeentwicklung näher beleuchtet, um anschließend die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.

---

[1] Einwohnerangabe des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Stand 31.12.2011

[2] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Karte 1

[3] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, S. 10

[4] Vgl. Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee, S. 46

[5] Vgl. Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee S. 45

In Kap. 3 folgt eine Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich von Vergnügungsstätten.

Grundlage für ein Einzelhandelskonzept ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 4.2, Kap. 4.3.2.2, Kap. 4.3.3.2):

- Wieweit wird der Einzelhandel in der Gemeinde der (Grund-)Versorgungsfunktion gerecht?
- Wie sieht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus?

Die Ist-Analyse umfasst:

- die Darstellung und Bewertung der Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und der Begehung (vgl. Kap. 4),
- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Kap. 4.3.2.1 und Kap. 4.3.3.1),
- die städtebaulich-funktionale Stärken- und Schwächenanalyse (vgl. Kap. 4.3.2.3 und Kap. 4.3.3.3) und
- die räumliche Einzelhandelsstruktur (vgl. Kap. 4.4).

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 5) wird vor dem Hintergrund der Ist-Situation abgeleitet, in welchen Sortimentsbereichen mit welchem (quantitativen) Verkaufsflächenbedarf (vgl. Kap. 5.2) zu rechnen ist.

Im Anschluss erfolgt die Darstellung der vergnügungsstättenbezogenen Analyse der Gemeinde. Dazu gehören:

- die Darstellung und Bewertung der räumlichen Verteilung der bestehenden Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 6.1),
- die Funktions- und Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 6.2) sowie
- die Funktions- und Standortanalyse in den gewerblichen Lagen und gemischten Bauflächen (vgl. Kap. 6.3 und 6.4).

Abschließend wird ein abgestimmtes Konzept zur räumlichen Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten in Grenzach-Wyhlen vorgestellt.

Wesentlicher Bestandteil der Vorschläge für ein Einzelhandelskonzept ist die Sortimentsliste: "Grenzach-Wyhlener Liste" (vgl. Kap. 7.1), die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet - die reine Übernahme aus allgemeinen Listen reicht nicht aus. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen arbeitet[6].

1.2 Projektbegleitende Arbeitsgruppe

Bei der Erarbeitung des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure in Grenzach-Wyhlen einband. Neben Mitgliedern der Verwaltung nahmen Ratsmitglieder sowie Einzelhändler (u.a. Mitglieder des Handels- und Gewerbevereins) an den Arbeitsgruppentreffen teil.

Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die jeweils vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung. Zudem hat es sich im Hinblick auf die Antwortbereitschaft bei der Einzelhändlerbefragung sowie eine möglichst hohe Akzeptanz des Konzeptes insgesamt bei den Händlern als sinnvoll erwiesen, wenn diese von Anfang an in dessen Erstellung eingebunden werden.

Es fanden zwei Sitzungstermine mit der Arbeitsgruppe statt:

1. Im Oktober 2011 wurde die Vorgehensweise besprochen und die Fragebögen/ der Herkunftserfassungsbogen intern abgestimmt.
2. Die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und der Ist-Analyse, der Passantenbefragung sowie die städtebaulich-funktionalen Stärken- und Schwächenanalyse wurden gemeinsam mit den konzeptionellen Maßnahmenvorschlägen im Juni 2012 der Arbeitsgruppe vorgestellt und anschließend erörtert.

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte durch ein interdisziplinär besetztes Team des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Bereichen Raum- und

[6] Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004.

Stadtplanung/ Architektur, Betriebs-/ Volkswirtschaft und Geographie. Damit ließen sich die zahlreichen verschiedenen Themenkomplexe eines kommunalen Einzelhandelsgutachtens und eines Vergnügungsstättenkonzeptes, zu deren inhaltlicher und methodischer Bewältigung sowohl übergreifende Kenntnisse als auch ein sehr spezifisches Wissen erforderlich sind, sachgerecht bearbeiten.

2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

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[7].

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen übernimmt Versorgungsfunktion als Unterzentrum[8] und soll somit den *"häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Sie sollen durch größere Vielfalt und qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung in Teilbereichen Ergänzungsfunktionen der mittelzentralen Versorgung übernehmen."*[9]

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. 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.

Veränderungen in der Betriebsstruktur (Betriebstypenentwicklung und Sortimentsstruktur) bewirkten eine Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte". Auch in Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden kam es schließlich zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Diese Entwicklungen wurden durch Veränderungen auf der Nachfrageseite (u.a. Rückgang des Anteils der einzelhandels-

---

[7] 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).

[8] Vgl. Fn 4

[9] Vgl. ebd.

bezogenen Konsumausgaben am Einkommen, zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft, Veränderungen der Konsumgewohnheiten) weiter bekräftigt.

Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung). Die wohnungsnahe Grundversorgung ist dadurch nicht mehr garantiert - diese Entwicklung ist vor allem hinsichtlich der sozialdemographischen Veränderungen in Bezug auf Altersstruktur und Haushaltsformen kritisch zu betrachten, die wiederum eine Veränderung im Kaufverhalten bewirken werden. Dieser Trend muss der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden.

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung. Dieses Ziel deckt sich auch mit den Vorgaben des LEP Baden-Württemberg, in dem 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 ausdrücklich empfohlen[10].

[10] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, u.a. Plansatz 1.2 (Grundsatz) und Plansatz 3.3.7.4 (Grundsatz) und Begründung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN ZUR STEUERUNG VON NUTZUNGEN

Für die - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung und der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gibt es zentrale rechtliche Voraussetzungen, die im Anschluss erörtert werden.

3.1 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSINSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL

Das in der Folge dargestellte Einzelhandelsgutachten mit seinen Steuerungselementen soll die Gemeinde Grenzach-Wyhlen in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde entsprechend der entwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Die rechtliche Begründung für ein Einzelhandelskonzept ergibt sich aus dem ungeregelten Marktgeschehen, das negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen ausüben kann, die der Markt selbst nicht korrigiert. Dabei wurden marktwirtschaftliche Einwände durch verschiedene Urteile verworfen[11]. 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[12].

3.1.1 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.

- [11] Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.
- [12] 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.

3.1.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und der Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sogenannter zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Stadt oder Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen insgesamt erreichbar ist[13]. Nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in dieser 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.*"[14] 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[15]. In einem weiteren Urteil ergänzte das BVerwG, dass "*auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen*"[16].

Mit der EAGBau 2004 und der Baurechtsnovelle 2007 wurden die Begriffe und Bestimmungen zum zentralen Versorgungsbereich konkretisiert. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen

- [13] ebd.
- [14] BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.
- [15] "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).
- [16] BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. C 1.08.

Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

3.1.1.2 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 stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Entsprechend ist für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (beispielsweise aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg oder aus dem Regionalplan der Region Hochrein-Bodensee) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist[17].

> *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ...."*[18]

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

3.1.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplans (FNP)** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen[19], die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

- [17] 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.
- [18] Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.
- [19] Vgl. BauGB (2007), § 5 (2) Satz 1.

Für die Flächen der Gebietskategorien Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines Sondergebietes (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 städtebaulichen Zielen abzuschließen[20]. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich 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 (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 Stadt/ Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben *"nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der ne-

[20] Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.

gativen 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 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der BauNVO die Zulässigkeit nach § 34 (1) und (2) BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "***Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden***"[21] gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (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,

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

ist unstrittig[22]. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab[23] 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 (3) zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind[24]. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten 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 nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Entsprechende Regelungen werden zudem im Regionalplan Heilbronn-Franken getroffen, in dem festgelegt wird, dass "mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind."[25]

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

- [22] Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.
- [23] BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.
- [24] Birk (1988), a.a.O., S. 284.
- [25] Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken (2006): Plansatz 2.4.3.2.5 (Ziel).

"*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*"[26].
"*Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 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*"[27].

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[28]; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[29]. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[30] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe[31].

3.1.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Ges-

- [26] BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.
- [27] BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.
- [28] 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.
- [29] Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.
- [30] 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.
- [31] Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

taltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird[32].

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (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 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten[33].

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. einem Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten[34] Planvorhabens, erfolgen.

- [32] Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.
- [33] Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.
- [34] 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[35], 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 Hauptsortiments.
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 Grenzach-Wyhlen und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.
Zudem 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 sollte bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

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

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

3.2 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSINSTRUMENT FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

3.2.1 Definition des Begriffs "Vergnügungsstätte"

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für Grenzach-Wyhlen zu entwickeln, zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der BauNVO von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im Zusammenhang mit Kerngebieten (§ 7 BauNVO) aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein[36].
In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten.[37]
Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros,

- [36] In Bebauungsplänen, die auf den BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.
- [37] Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002

- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen[38]
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn[39] etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören.[40]
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport- / Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter[41] (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte) und
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund

---

- [38] Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).
- [39] Vgl. Fickert/ Fieseler 2002.
- [40] Vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.
- [41] Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

steht[42]. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätten" erfolgt über die hauptsächlich im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.[43]

3.2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

Billardclubs stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

- [42] Vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: 2008.
- [43] Nach den Ausführungen des BVerwG "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbezweigen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)."(BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig, müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigen Maß entspricht.

Diskotheken, Tanzlokale und Varietés sind flächenmäßig meist viel größer als beispielsweise Spielhallen und Wettbüros. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.
Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzungen, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Sie weisen in der Regel ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols[44], das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann[45]. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glückspielmonopol[46] wurde dieser Ansicht widersprochen, sodass man zumindest bis zu einer Änderung der Rechtsnormen von einer allgemeinen Legalisierung der Wettbüros ausgehen muss.

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

- [44] Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.
- [45] Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.12009, Az. 6 S 1110/07 sowie Urteile des EuGH vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.
- [46] Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az. C-409/06

Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 3.2.1.2 gesondert eingegangen.

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar[47]. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind keine Vergnügungsstätten sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

3.2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."[48]

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der GewO in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, indem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."[49]

- [47] BVerwG Urteil: 9.2.2005 Az. 6 C 11.04: "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."
- [48] Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim
- [49] Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24

Da Spielhallen mehr Gewinn generieren, sind die Betreiber erfahrungsgemäß in der Lage sind höhere Kauf- bzw. Mietpreise als bei andere Nutzungen zu zahlen. Hierdurch besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebiet Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Verdacht diesen Trading-Down-Prozess auszulösen). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren, insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.
Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.
Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

3.2.2 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und infolgedessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	**nicht kerngebietstypisch**	**kerngebietstypisch**
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 reines Wohngebiet	-	-
§ 4 allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob

Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

3.2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der BauNVO, nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1.Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2.Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

3.sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

5.Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

6.Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7.sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"[50] gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist[51]. Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.
Die Differenzierung in kerngebietstypische bzw. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen[52] und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt[53]. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novel-

[50] Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

[51] ebd.

[52] BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

[53] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

lierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt[54]. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung[55].

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist[56].

Diskotheken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen[57]. Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet[58]. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb des Unterhaltungssektors, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

[54] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az. 4 B 103/92.

[55] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az. 8 S 1571/02.

[56] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 7.

[57] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az. 4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az. 8 Z 1891/05.

[58] Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az. 4 K 272/10.NW.

3.2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO (besonderes Wohngebiet, Dorfgebiet) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen[59], daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, sofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden[60].

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden[61]. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die „Ausnahme“ über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten[62].

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

[59] Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az. M 11 K 03.5710.

[60] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 8ff.

[61] Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az. M 11 K 03.5710.

[62] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az. 8 S 1891/05.

3.2.2.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO[63].

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach „Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen“. Weiterhin führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete zu Unzulässigkeiten. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkungen hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben bzw. zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und damit zu einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)[64].

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

- [63] Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az. 1 ZB 01.1513
- [64] Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 10.

3.2.3 Exkurs: Glücksspieländerungsstaatsvertrag und Landesglücksspielgesetz

Der erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag ist zum 01.07.2012 in Kraft getreten. Auch wenn dieser, wie auch die Länderglücksspielgesetze, suchtpräventiv motiviert ist, ergeben sich aus den dortigen Vorschriften z.T. erhebliche Folgen für die kommunale Planung. An dieser Stelle soll keine rechtlich basierte Kritik an den Vorschriften geübt werden, es sollen lediglich die Konsequenzen im Hinblick auf die nachfolgend erarbeitete Konzeption aufgezeigt werden.

Mit dem Glücksspielstaatsvertrag werden die Wettbüros (Sportwetten) als eigene Kategorie der Vergnügungsstätten[65] legalisiert. Die Konzessionierung und damit einhergehend die Begrenzung der Konzessionen wirkt sich planerisch nur dann aus, wenn sich durch eine Häufung von Einrichtungen ein städtebaulicher Trading-Down-Effekt identifizieren lässt bzw. ausgelöst wird. Einen Beitrag zur Minimierung der Wahrscheinlichkeit eines Trading-Down-Effektes kann ggf. dadurch erreicht werden, dass in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle oder eine Spielbank befindet, Sportwetten nicht vermittelt werden dürfen (§ 21 Erster GlüÄndStV).

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für die kommunale Planung stellt die Anforderung an die Spielhallenkonzentration dar. Danach müssen Spielhallen einen Mindestabstand untereinander haben, der durch die Länder zu konkretisieren ist (§ 25 (1) Erster GlüÄndStV); ebenso sind zukünftig Mehrfachspielhallen untersagt (§ 25 (2) Erster GlüÄndStV). Nicht zuletzt kann sich das „Werbeverbot“ der Spielhallen positiv auf die städtebauliche Wirkung von Spielhallenstandorten auswirken (§ 26 (1) Erster GlüÄndStV).

Auch wenn diese Vorschriften suchtpräventiv wirken sollen, können diese erhebliche Auswirkungen auf die kommunale Planung haben. Insbesondere dann, wenn die Länder durch ihre Ländergesetzgebung den Mindestabstand zwischen Spielhallen festlegen.

In diesem Zusammenhang geht der Entwurf für das Landesglücksspielgesetz in Baden-Württemberg noch weiter: Das Verbot der Mehrfachspielhallen bzw. von mehreren Spielhallen in einem Gebäude/ Gebäudekomplex (§ 42 (2) Entwurf LGlüG) ergibt sich logischerweise aus dem abstrakt formulierten Mindestabstand. Der Mindestab-

- [65] Sofern die konkrete Ausgestaltung der Einrichtung diese Einstufung begründet.

stand zwischen Spielhallen wird mit 500 m Luftlinie von Tür zu Tür (§ 42 (1) Entwurf LGlüG) festgelegt. Darüber hinaus wird allerdings ebenfalls ein Mindestabstand von 500 m zwischen einer Spielhalle und einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen vorgeschrieben (§ 42 (3) Entwurf LGlüG).
Aus dieser Konstellation kann sich ergeben, dass die einzigen noch möglichen Standorte für neue Spielhallen solche sind, die stadtplanerisch unerwünscht bzw. planungsrechtlich unzulässig sind.

Diese nicht nur planerische, sondern ggf. auch rechtliche Konfliktsituation wird sich möglicherweise erst durch eine Gerichtsentscheidung klären. Bis dahin bleibt eine Unsicherheit bestehen, denn ein faktischer Ausschluss von Ansiedlungsmöglichkeiten in einem Stadtgebiet könnte weitere Rechtsfragen aufwerfen.

Gerade vor dem Hintergrund der unsicheren Rechtslage ist es erst recht erforderlich, dass ein kommunales Vergnügungsstättenkonzept entwickelt wird, damit klargestellt ist, wo eine Stadt aus städtebaulichen Gründen definitiv keine Spielhalle ansiedeln möchte.

3.2.4 Strategien zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen,
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Vergnügungsstättem auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als "Arbeitsthesen" zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.
Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:
Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.
Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die andere Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und sie in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausschließen.
Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern,

sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.
Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Vorausetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind[66].
Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht etwa die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der jeweiligen Innenstadt voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist. Ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

[66] Vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.

4. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel werden die einzelhandelsbezogenen Ergebnisse der Ist-Analyse für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen dargestellt. Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Passantenbefragung sowie der Begehung und der Kundenherkunftserfassung erarbeitet.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN

4.1.1 Befragung der Einzelhändler- und einzelhandelsnahen Dienstleister

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen auf der Basis einer flächendeckenden Begehung[67] mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung[68] im November 2011 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); ferner wurden Tankstellenshops erhoben (allerdings nicht befragt), soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen[69]. Darüber hinaus wurden innerhalb der Zentren auch die einzelhandelsnahen Dienstleister[70] befragt.

Die Befragung dient zum einen der Erfassung betrieblicher Daten (vor allem Verkaufsfläche, Umsatz) und zum anderen dazu, die Stimmungslage unter den Händlern und Dienstleistern einzufangen. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Vorteile der Einzelhändlerbefragung liegen vor allem darin, verlässliche Daten zur derzeitigen Situation, insbesondere über die angegebenen aktuell erzielten Umsätze sowie über die teilräumlichen Kaufkraftströme nach Grenzach-Wyhlen zu erhalten.

---

[67] 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, sodass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.

[68] Der Fragebogen (s. Anhang) wurde im Vorfeld mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt.

[69] Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

[70] Dazu gehören u.a. Reinigung, Frisör und Reisebüro.

Anhand einer offen gestellten Frage zur Einschätzung der Einzelhandelssituation ergaben sich "weiche" Erkenntnisse, die in die weitere Bearbeitung mit einflossen.

Die Befragung der Einzelhändler und einzelhandelsnahen Dienstleister bezog sich auf folgende Aspekte:

- Eigentumsverhältnisse und ggf. Miethöhe,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- (Brutto-)Umsatz im Jahr 2010[71],
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Änderungsabsichten,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde.

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), um Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht zu unterschätzen. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer gemeindespezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestands möglich.

Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden 58 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops) und 15 einzelhandelsnahe Dienstleister erfasst.

Insgesamt waren 75% der Einzelhändler (ohne Tankstellenshops) generell zu einer Auskunft bereit. Bei den einzelhandelsnahen Dienstleistern erteilten 80% eine Auskunft. 23% der befragten Einzelhändler machten Angaben zum Umsatz. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten

[71] Nicht Bestandteil der Dienstleisterbefragung.

zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt[72]. Rund 44% der befragten Einzelhändler machten Angaben zur Verkaufsfläche. In den Geschäften, in denen keine Angaben zur Verkaufsfläche gemacht wurden bzw. die Befragten keine Kenntnis über die Verkaufsflächengröße hatten, wurde diese von Mitarbeiten des Büros Dr. Acocella erhoben.

Insgesamt betrachtet liegt damit eine gute Datenbasis vor, um die Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen bewerten zu können.

4.1.2 Herkunfsterfassung

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde auch eine Kundenherkunftserhebung in den Einzelhandelsgeschäften zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels in der Gemeinde 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 (am "Point of Sale" bzw. POS) ausgelegt.

Insgesamt wurden von neun Einzelhandelsbetrieben und einem einzelhandelsnahen Dienstleister in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen Listen zurückgesandt, in die sich 2.325 Kunden eingetragen haben.

Anhand der Ergebnisse kann das Einzugsgebiet zumindest tendenziell abgeleitet werden. Zwar sind nur eingeschränkt Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, jedoch lässt sich näherungsweise bestimmen, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

4.1.3 Passantenbefragung

Passantenbefragungen dienen einerseits zur empirischen Absicherung vorhandener Auffassungen (z.B. seitens der Händlerschaft) bzw. modellhaft abgebildeter Fakten und andererseits zur Objektivierung von oft interessengebundenen Diskussionen.

[72] Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels 2009 und frühere Jahrgänge; EHI: Handel aktuell 2009/ 2010 und frühere Jahrgänge.

In der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wurde im März 2012 an drei Standorten - im zentralen Versorgungsbereich Grenzach an der Kreuzung Markgrafenstraße/ Hauptstraße, am Hieber-Markt, im Ortskern Wyhlen an der Kreuzung In den Abtsmatten/ Gartenstraße - innerhalb von vier Tagen eine Passantenbefragung durchgeführt. Ziel war es, eine möglichst umfassende Anzahl von Kunden zu erreichen und die Kundenströme zwischen den Einkaufsstandorten zu erfassen, daher wurden diese drei Standorte im Vorfeld zusammen mit der projekt-begleitenden Arbeitsgruppe festgelegt.

Bei der Befragungsmethodik handelte es sich um eine face-to-face-Befragung. Da das Einkaufsverhalten an den einzelnen Wochentagen unterschiedlich ist, wurde die Passantenbefragung an folgenden Tagen durchgeführt:

- Mittwoch, 21.03.2012: "normaler Einkaufstag"
- Donnerstag, 22.03.2012: "normaler Wochentag"
- Freitag, 23.03.2012: "Versorgungseinkaufstag"
- Samstag, 24.03.2012: "Erlebniseinkaufstag"

Im Rahmen der Passantenbefragung sollten vor allem die Wechselwirkungen und Kundenströme zwischen den Ortskernen einerseits und zu dem Standort des Hieber-Marktes andererseits überprüft werden. Während die beiden Ortskerne hinsichtlich ihrer Struktur noch relativ vergleichbar sind, ist der Hieber-Markt als reiner Nahversorgungsstandort mit eingeschränktem Angebot vor allem einem auto-orientierten Kundenkreis vorbehalten.

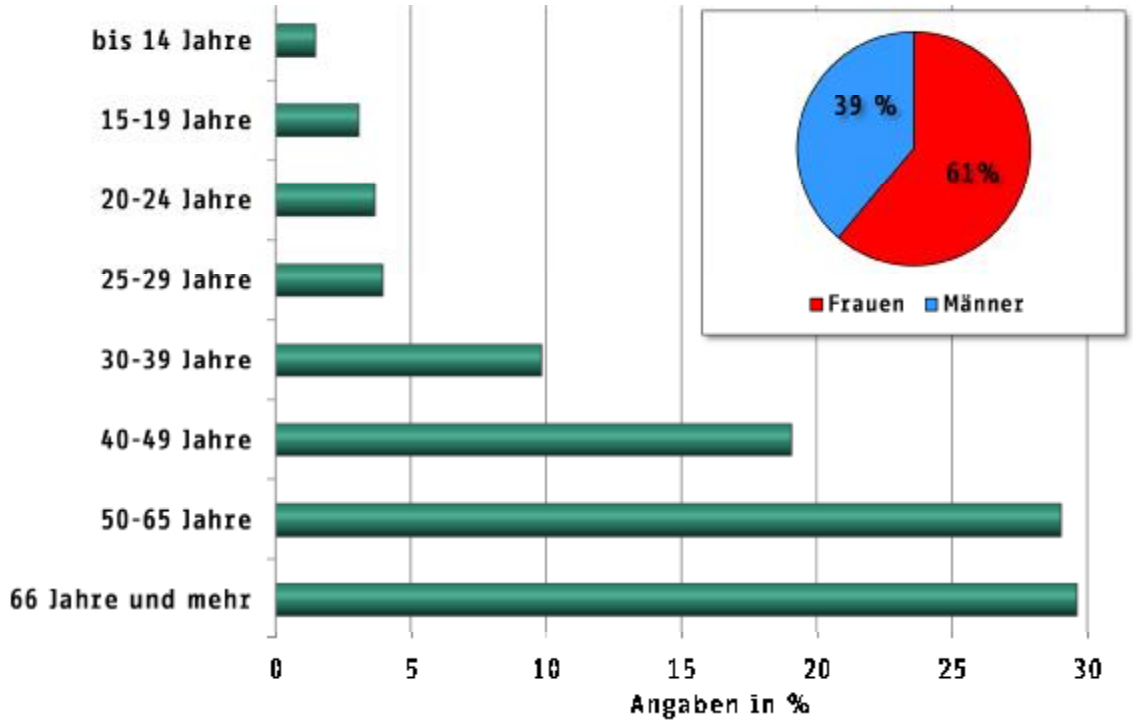
Der vorliegende Bericht enthält an verschiedenen Stellen die wesentlichen Ergebnisse der Passantenbefragung. Die ausführlichen Befragungsergebnisse finden sich in tabellarischer Form im Anlagenband.

Anzahl und soziodemografische Struktur der Befragten

Insgesamt wurden an den vier Befragungstagen 682 Passanten befragt: 212 von ihnen wurden im Zentrum von Grenzach befragt, 273 am Hieber-Markt und 197 in Wyhlen.

Die Altersgruppe der Personen ab 66 Jahren war bei der Passantenbefragung am häufigsten vertreten, wohingegen der Anteil der unter 30-Jährigen jeweils (zum Teil deutlich) unter 5% liegt. Wie bei ähnlichen Passantenbefragungen, die das Büro Dr. Acocella in anderen Städten und Gemeinden durchgeführt hat, überwiegt der Anteil der Frauen (61%) deutlich gegenüber dem Anteil der befragten Männer. Dies ist insofern sachgerecht, da Frauen in größerem Maßstab das Einkaufsverhalten bestimmen als Männer.

Abb. 1: Alters- und geschlechtsspezifische Verteilung der Befragten



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012, Zielgruppe: alle Befragten

4.2 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

4.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes

Einzelhandelsangebot nach Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz

Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung im November 2011 wurden in Grenzach-Wyhlen 58 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops) erfasst. Auf einer Verkaufsfläche von gut 14.225 qm erwirtschafteten diese einen Umsatz von rd. 61,6 Mio. €.

Im Vergleich zur letzten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahr 1993 (vgl. Tab. 2) zeigt sich, dass neben dem Anstieg der Verkaufsfläche vor allem der Umsatz deutlich angestiegen ist[73]. Dies ist auf die Ansiedlung überdurchschnittlich leistungsfähiger Angebote zurückzuführen. Bundesweit ist dagegen eher ein Rückgang der Flächenproduktivitäten festzustellen.

Tab. 2: Einzelhandelsangebot der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 2011 und 1993 (HGZ)

	2011[1)]	HGZ 1993	*Änderung*
Betriebe	50	47	*+ 6%*
VKF (qm) [2)]	14.025	8.500	*+ 65%*
Umsatz (Mio. €)	56,8	24,9	*+ 128%*

[1)]: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

[2)]: aktueller Wert auf 25 qm, HGZ-Wert auf 100 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. 3 zeigt das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nach Verkaufsflächen und Umsatz (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops).

Differenziert nach Bedarfsbereichen ist festzustellen, dass mehr als zwei Drittel der Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich vorhanden ist, wobei alleine das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 50% der Gesamtverkaufsfläche umfasst. Lediglich rd. 18 bzw. 15% der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf den mittelfristigen bzw. langfristigen Bedarfsbereich (vgl. Tab. 3).

[73] Die HGZ 1993 enthält nur eine Angabe zur Geschäftsfläche. Zur Ermittlung der VKF wurde unterstellt, dass die Verkaufsfläche etwa zwei Drittel der Geschäftsfläche umfasst.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	7.300	35,6
Lebensmittelhandwerk	250	2,4
Drogerie/ Parfümerie	1.075	4,0
Apotheke	200	7,4
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	300	1,3
Blumen/ Zoo	300	0,7
kurzfristiger Bedarfsbereich	**9.400**	**51,2**
Bekleidung und Zubehör	1.075	1,3
Schuhe, Lederwaren	75	0,1
Sport/ Freizeit	575	1,3
Spielwaren	175	0,3
Bücher	150	0,4
GPK, Geschenke, Hausrat	375	0,4
Haus-/ Heimtextilien	225	0,3
mittelfristiger Bedarfsbereich	**2.650**	**3,9**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	225	1,2
Teppiche, Bodenbeläge	0	0,0
Baumarkt/ Gartencenter	1.050	1,9
Möbel/ Antiquitäten	500	1,3
Sonstiges	375	2,0
langfristiger Bedarfsbereich	**2.150**	**6,5**
Summe	***14.225***	***61,6***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

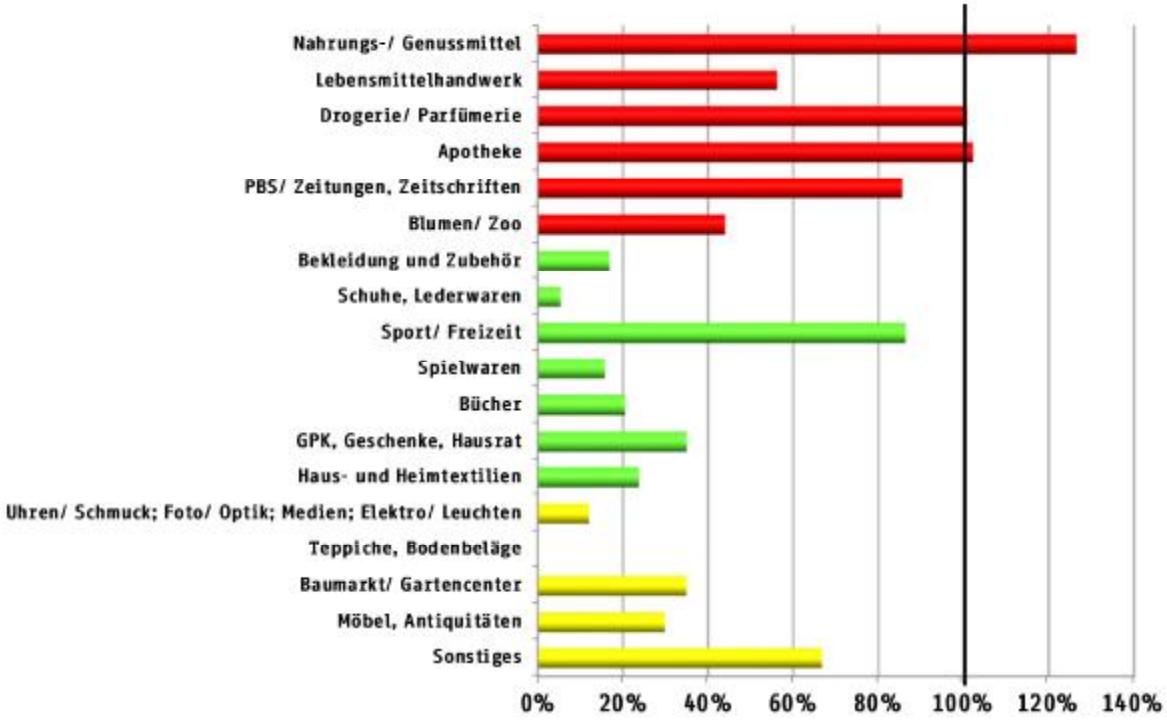
*Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen verfügbaren Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern[74] auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird) ergibt lokale **Bindungsquoten**: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Grenzach-Wyhlen, vermindert um die Abflüsse aus Grenzach-Wyhlen) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass Kaufkraft per Saldo aus Grenzach-Wyhlen abfließt.*

[74] IBH, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011.

Die Gesamtbindungsquote der Gemeinde Grenzach-Wyhlen beträgt lediglich 71%. In der Gemeinde sind somit per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf die Standortnähe zu Basel und Lörrach bzw. Rheinfelden zurückzuführen. Die Einwohner versorgen sich z.T. an nahe gelegenen Einkaufsstandorten außerhalb des Gemeindegebietes.

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für Grenzach-Wyhlen ein differenziertes Bild.

Abb. 2: Bindungsquoten in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nach Sortimenten



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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IBH Köln (2011); Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Gemeinde eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Mit einer Bindungsquote von 110% im kurzfristigen Bedarfsbereich gelingt der Gemeinde Grenzach-Wyhlen dies, insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel sind Kaufkraftzuflüsse festzustellen.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (grün dargestellt) sind mit einer Bindungsquote von lediglich 23% starke Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Mit Ausnahme des Sortiments Sport/ Freizeit (86%), wird in keinem der Sortimentsbereiche eine Bindungsquote von mehr als 35% erreicht.

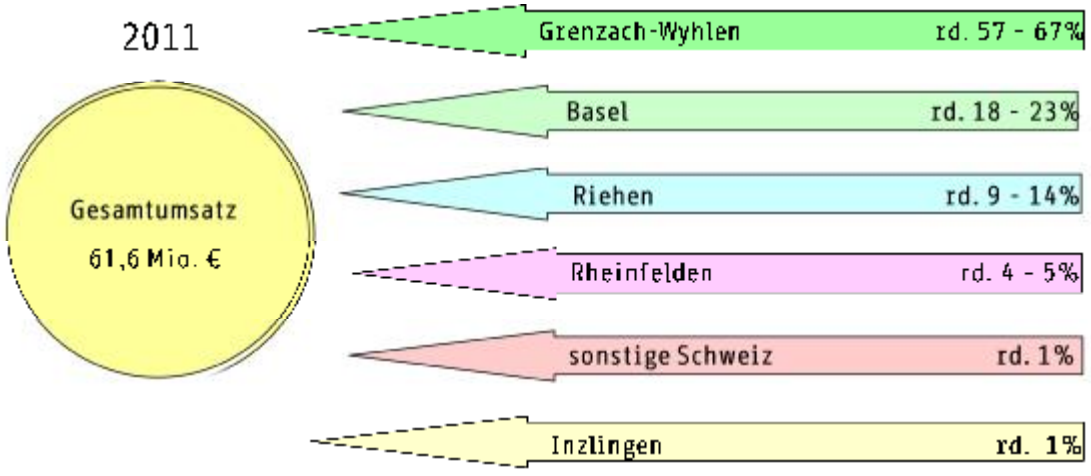
Im **langfristigen Bedarfsbereich** (gelb dargestellt) sind mit einer Bindungsquote von rd. 28% ebenfalls per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Neben dem Sortiment Teppiche/ Bodenbeläge, das in Grenzach-Wyhlen gar nicht vorkommt, sind die größten Abflüsse bei "Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Medien und Elektro/ Leuchten" zu verzeichnen.

4.2.2 Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Grenzach-Wyhlen wichtig. Eine nach den Erfahrungen des Büros Dr. Acocella zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar.

Nach den Aussagen der Händler - rd. die Hälfte der befragten Händler gab für ein gutes Drittel der Verkaufsfläche Auskunft zur Umsatzherkunft - stammen 57 bis 67% des Umsatzes aus Grenzach-Wyhlen selbst. Ein relativ hoher Umsatzanteil von 18 bis 23% kommt demnach aus dem schweizerischen Basel, weitere 9-14% aus dem benachbarten Riehen, das ebenfalls in der Schweiz liegt.

Abb. 3: Umsatzherkunft Grenzach-Wyhlen

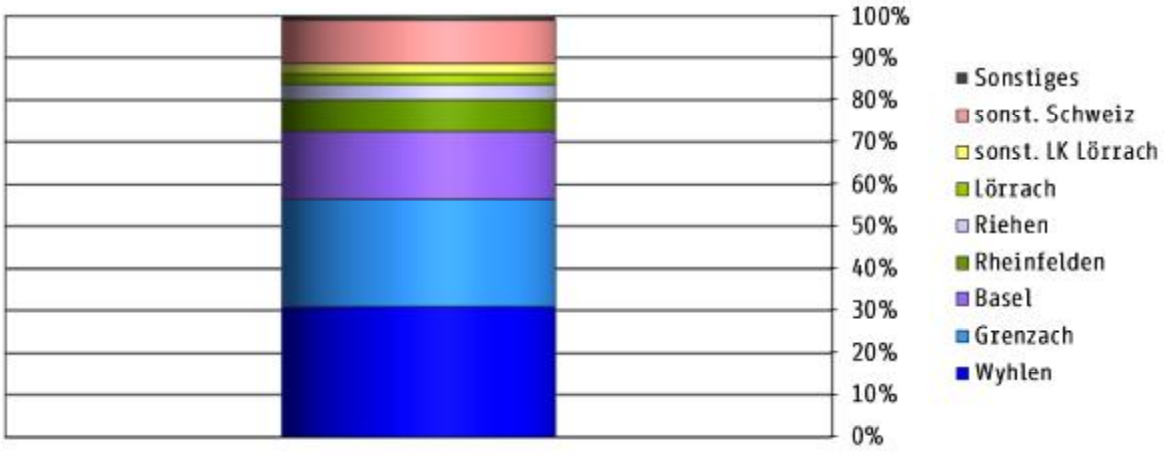


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IBH Köln (2011); Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Ergebnisse der parallel durchgeführten Kundenherkunftserfassung, stimmen weitestgehend mit denen der Händlerbefragung überein[75]. Deutlich wird, dass die Schweizer Kunden einen höheren Umsatzanteil als die Kunden aus Grenzach-Wyhlen auf sich vereinen.

Abb. 4: Herkunftserfassung der Kunden

10 Betriebe	rd. 1.400 qm VKF	Auskunft aus beiden Ortsteilen
▪ 9 in ZVB/ ZB ▪ 1 sonstige integriert	▪ 5 Betriebe 51 bis 100 qm ▪ 2 Betriebe 101 bis 200 qm ▪ 3 Betriebe 201 bis 800 qm	▪ 7 Betriebe aus Grenzach ▪ 3 Betriebe aus Wyhlen



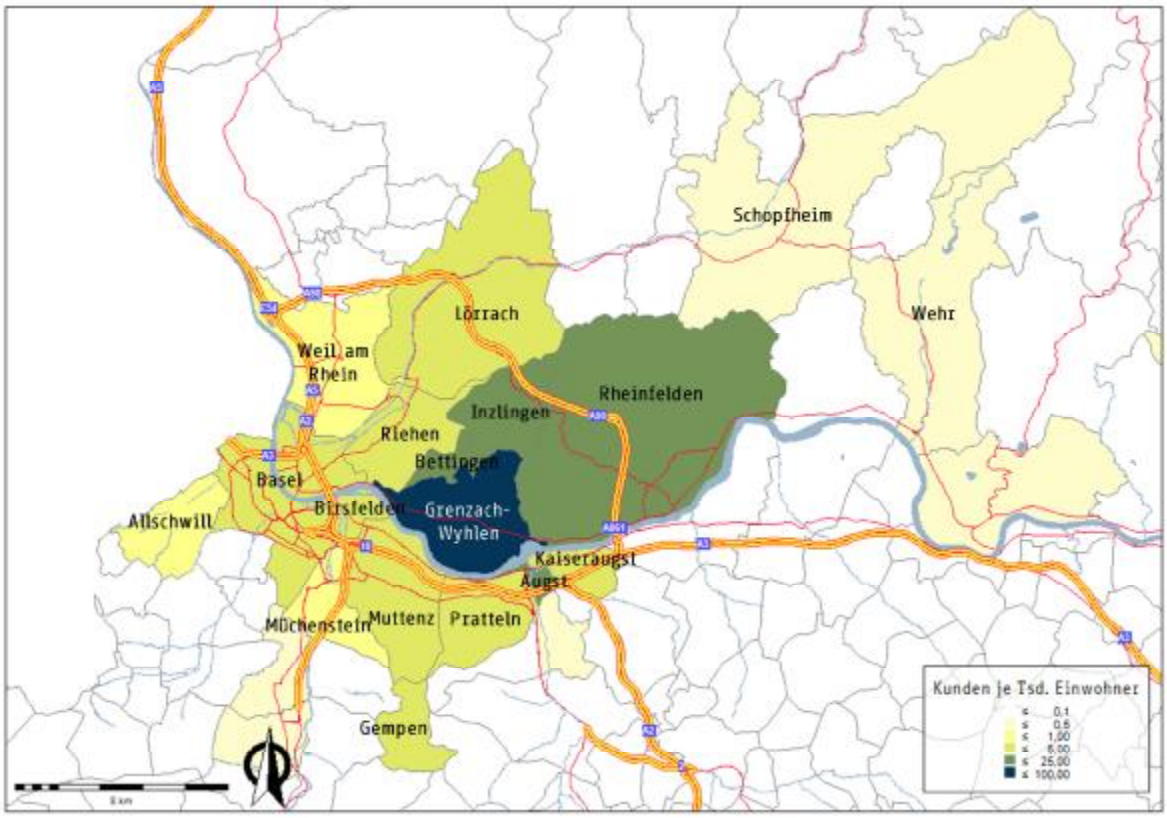
Quelle: Kundenherkunftserfassung November/ Dezember 2011; eigene Berechnungen

Auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung lässt sich ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ableiten: Hierfür wurde jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommunen gesetzt. In Karte 1 ist das Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

Dabei fällt eine deutliche Tendenz des Einzugsgebietes Richtung Rheinfelden auf, aber auch der Kundenanteil aus der Schweiz und vor allem aus Basel ist, gemessen an der Einwohnerzahl, sehr hoch.

[75] Bei einem Vergleich zwischen der Herkunft nach Angaben der Einzelhändler und der Kundenherkunftserfassung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Einzelhändlerbefragung um den Umsatzanteil und bei der Kundenherkunftserfassung um den Kundenanteil handelt.

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Gemeinde Grenzach-Wyhlen



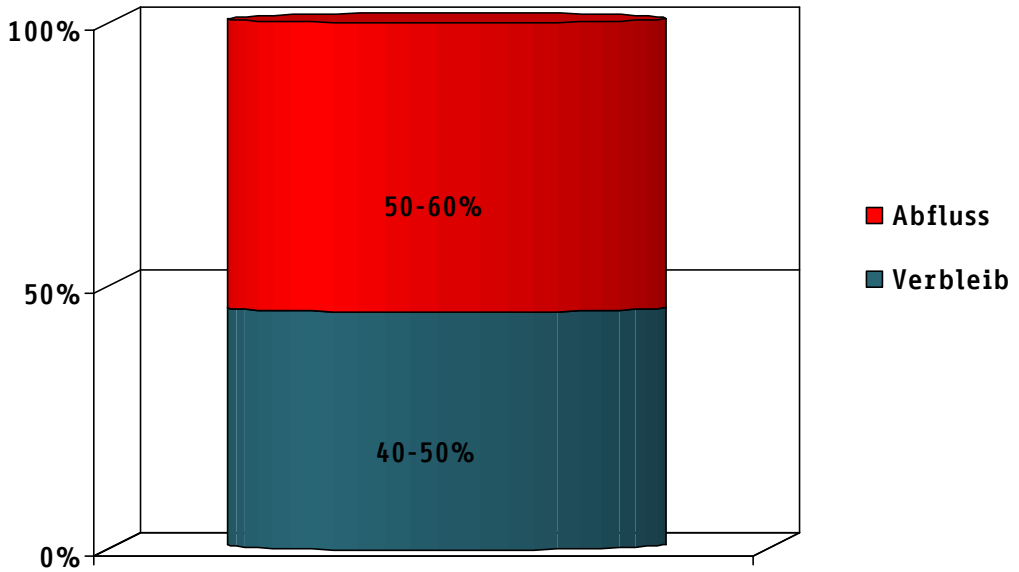
Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung November/ Dezember 2011; Kartengrundlage: RegioGraph Analyse Version 11

Die Ergebnisse der Passantenbefragung (vgl. Anlagenband zur Passantenbefragung) zeigen noch einmal ein differenzierteres Bild der Kundenstruktur: Rd. 78% der Befragten kamen aus Grenzach-Wyhlen, 14% aus der Schweiz und 5% aus der unmittelbaren deutschen Umgebung.

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

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

Abb. 5: Verbleibquote Grenzach-Wyhlen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IBH Köln (2011); Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Verbleibquote in Grenzach-Wyhlen liegt bei 40 bis 50%. Diese Verbleibquote ist für ein Unterzentrum wie Grenzach-Wyhlen in der Nachbarschaft von Basel, Lörrach und Rheinfelden als bedingt steigerungsfähig einzuschätzen: Der Einzelhandel wird kein vollständiges Angebot vorhalten können. Insgesamt fließen aus Grenzach-Wyhlen etwa 38 Mio. € der ortsansässigen Kaufkraft ab. Der tatsächliche Kaufkraftzufluss liegt demnach bei etwa 14 Mio. €.

4.2.3 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister

Die Befragung soll den Händlern und einzelhandelsnahen Dienstleistern, neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten, die Gelegenheit geben ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen.

Die Einzelhändler und auch einzelhandelsnahen Dienstleister wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage[76] (ohne vorgegebene

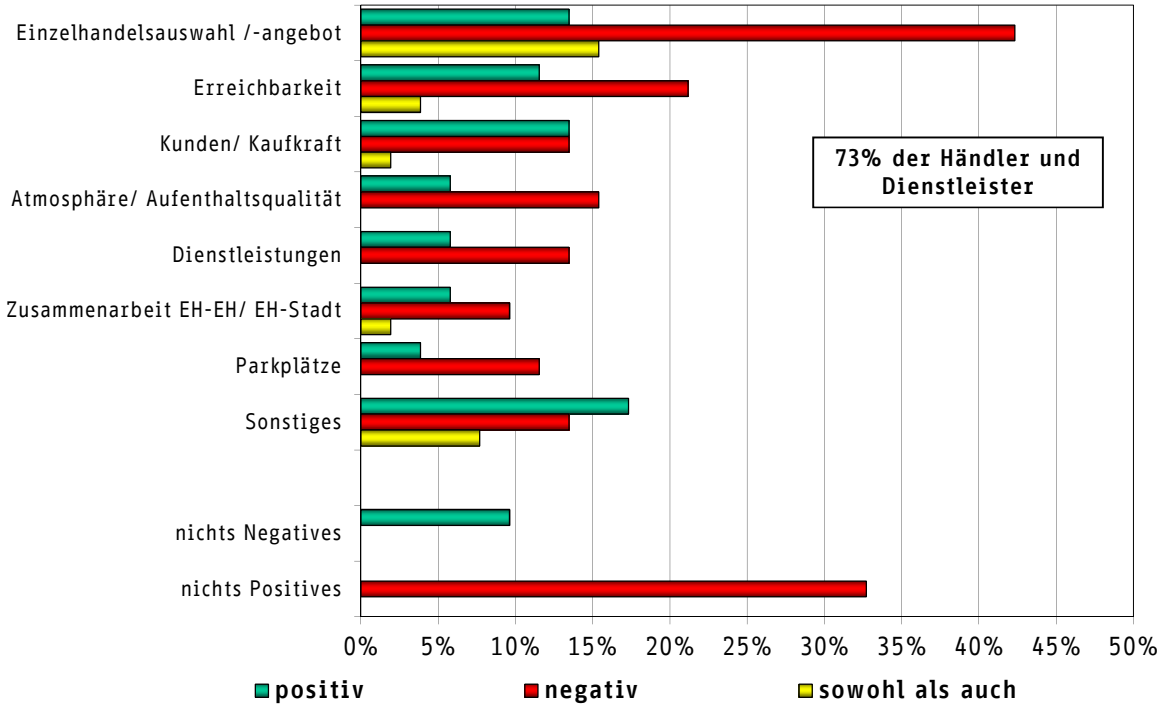
[76] "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen gut bzw. schlecht?"

Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen zu äußern.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte eher präsent sind und daher spontaner geäußert werden. Den positiven Aussagen ist daher ein größeres Gewicht beizumessen.

Die Stimmungslage[77] der Einzelhändler und einzelhandelsnahen Dienstleister in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist relativ negativ: 33% der Befragten, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ein. Demgegenüber steht ein Anteil von 10% der Einzelhändler und einzelhandelsnahen Dienstleister, die keine Defizite sehen.

Abb. 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister



Quelle: eigene Einzelhändler- und Dienstleisterbefragung November 2011

[77] Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereichs differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang (vgl. Tab. A - 3**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**ff.)

In dem am häufigsten thematisierten Bereich **"Einzelhandelsangebot/ -struktur"** überwiegen die negativen Äußerungen, wobei vor allem die Angebotsbreite und die Standortstruktur (Bedeutungsverlust der Zentren) negativ bewertet wurden. Zu den positiven Aussagen gehört das Nahversorgungsangebot.

Das Thema **"Erreichbarkeit"** wurde von den Händlern und Dienstleistern überwiegend negativ gewertet, wobei vor allem die Verkehrsführung im Ortskern Wyhlen angesprochen wurde. Die Nähe zur Schweiz, und damit die gute Zugänglichkeit der Gemeinde für schweizerischen Kunden, wurden positiv bewertet.

Die Aussagen, die in das Thema **"Kunden/ Kaufkraft"** eingeordnet wurden, waren gleichermaßen positiv wie negativ und behandelten einerseits (positiv) die "Schweizer Kundschaft" und andererseits (negativ) das Kaufverhalten der Kunden.

15% der Händler und Dienstleister sehen in der **"Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität"** der Gemeinde Defizite. Hauptsächlich negativ beurteilten die Händler das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität.

Die hauptsächlich negativen Aussagen im Themenfeld **"Dienstleistungen"** bezogen sich ausschließlich auf das einseitige und mangelhafte Gastronomieangebot in Grenzach-Wyhlen.

Auch zu dem Thema **"Zusammenarbeit"** äußerte sich die Mehrzahl der Händler und Dienstleister negativ. Die Kritik bezog sich vor allem auf die Unterstützung der Händler durch die Gemeinde. Immerhin wurde die Gemeinschaft der Händler untereinander positiv bewertet.

Der Faktor **"Parkplätze"**, bzw. Parkmöglichkeiten, wurde überwiegend negativ beurteilt. Hier waren es die Anzahl der Parkplätze aber auch die Parkraumbewirtschaftung, die als negativ angesehen wurden.

Unter **"Sonstiges"**, wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Hier überwiegen die positiven Äußerungen.

4.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht

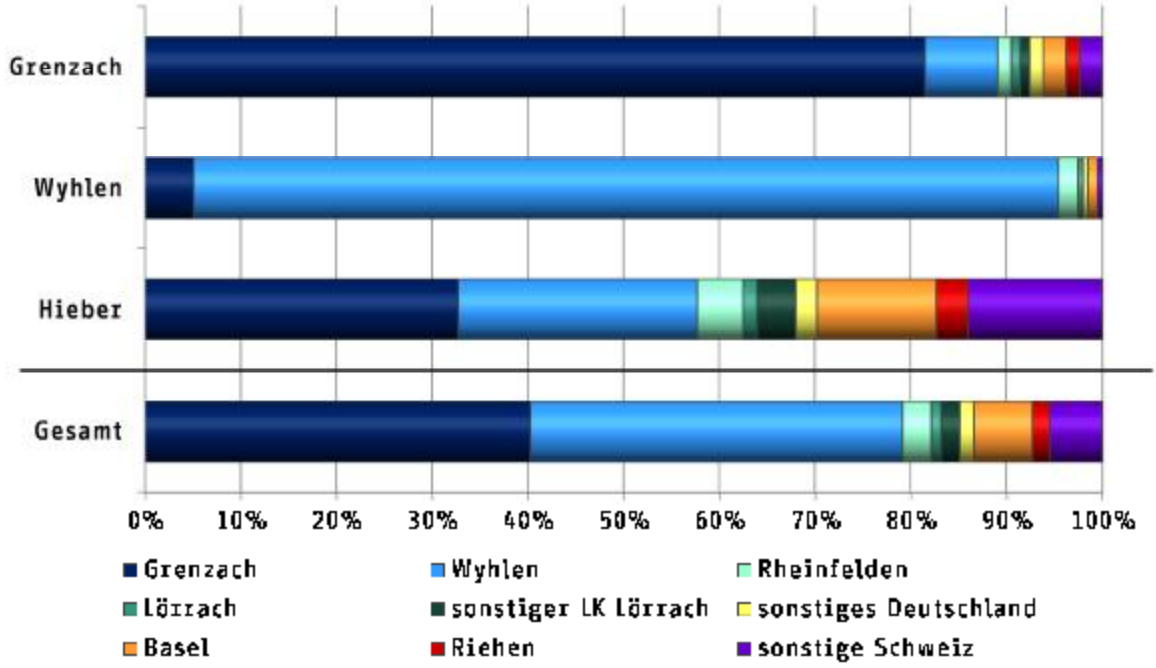
Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse der Passantenbefragung in Grenzach-Wyhlen aufgeführt und bewertet.

Befragungsstandorte

Vor allem die Unterschiede und Beziehungen zwischen den Befragungsstandorten waren im Zuge der Auswertung besonders von Interesse:

Die Auswertung der Herkunft der Befragten nach Standort zeigt, dass der Standort Hieber-Markt deutlich stärker als die anderen Standorte von auswertigen Kunden aufgesucht wurde - rd. 42% der Befragten kamen nicht aus der Gemeinde. Auch der Anteil schweizerischer Kunden war dort so hoch wie an keinem anderen Standort. Die beiden Ortskerne Grenzach und Wyhlen wurden vor allem von Einheimischen besucht: weniger als 5% der Kunden in Wyhlen kamen nicht aus der Gemeinde, in Grenzach waren es immerhin 11% (vgl. Abb. 7).

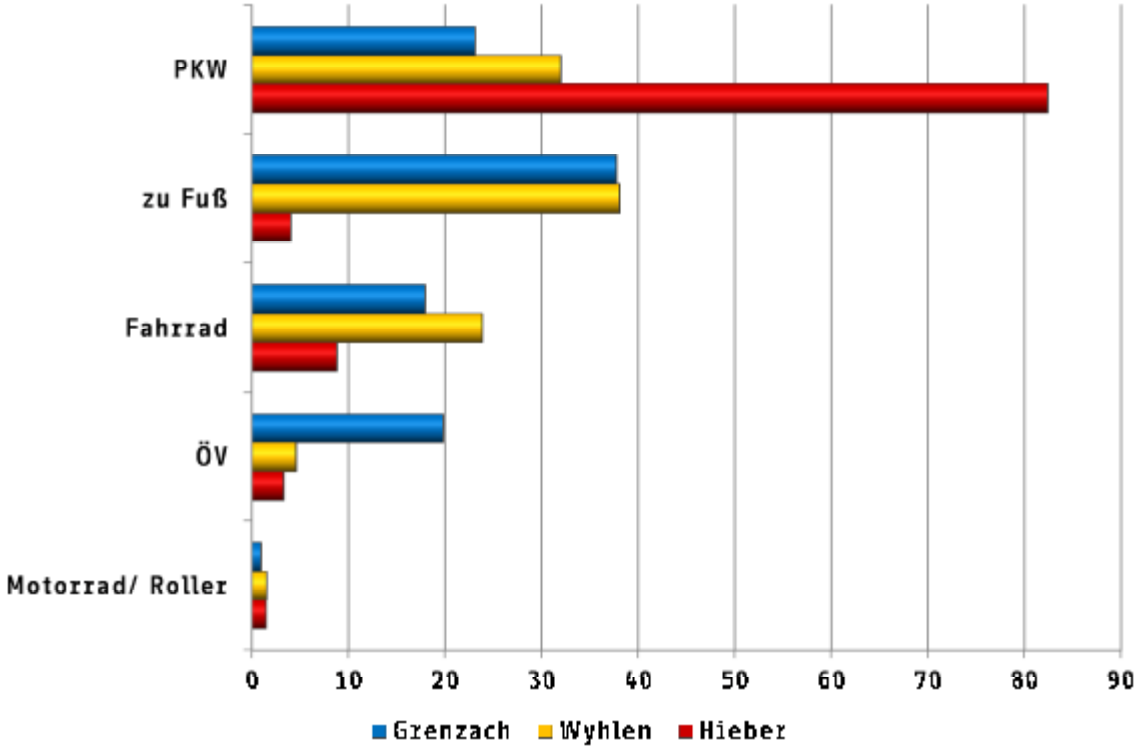
Abb. 7: Herkunft der Befragten



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragten

Die Frage nach dem am Befragungstag verwendeten Verkehrsmittel macht deutlich, dass rd. 82% der Befragten am Standort Hieber mit dem Pkw zum Einkaufen kamen, dieser Anteil betrug bei den anderen Standorten weniger als 35% (vgl. Abb. 8).

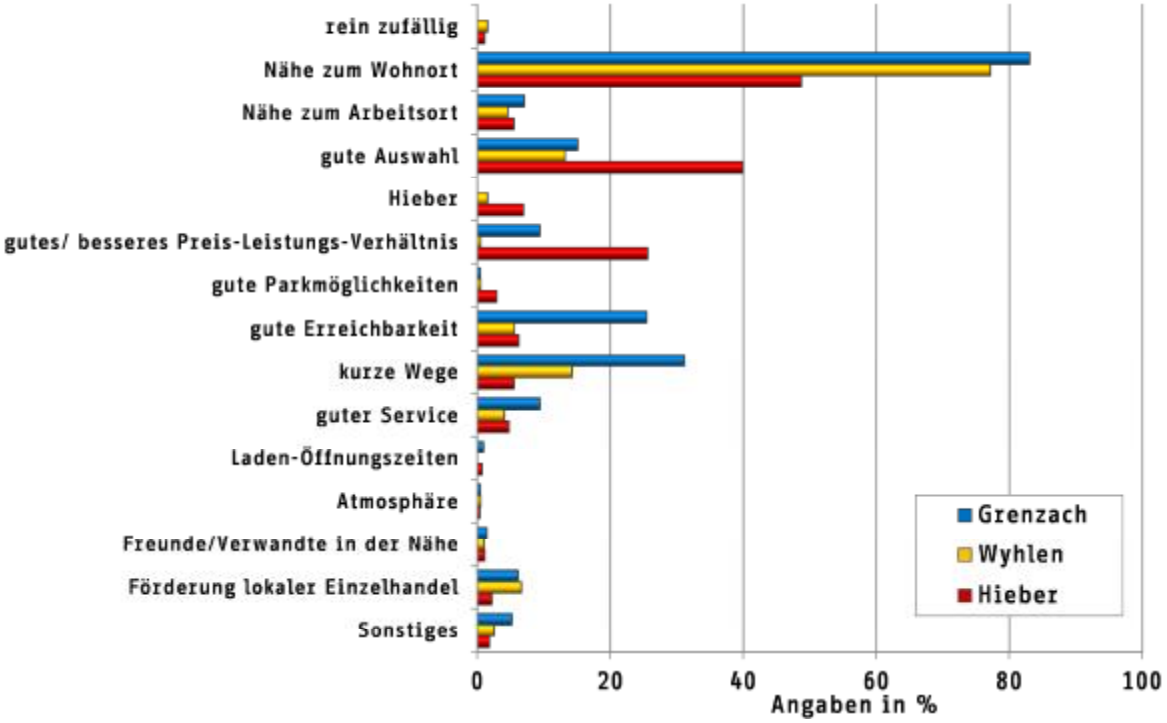
Abb. 8: Mit welchem Verkehrsmittel sind sie heute nach Grenzach-Wyhlen gekommen?



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragten

Abb. 9 zeigt, dass alle Standorte vorwiegend auf Grund der Wohnortnähe aufgesucht wurden. Der Hieber-Markt wurde zudem auf Grund des Angebotes und des Preis-Leistungs-Verhältnisses aufgesucht. Im Ortszentrum von Grenzach waren die gute Erreichbarkeit und die kurzen Wege weitere Gründe für den Einkauf am Standort.

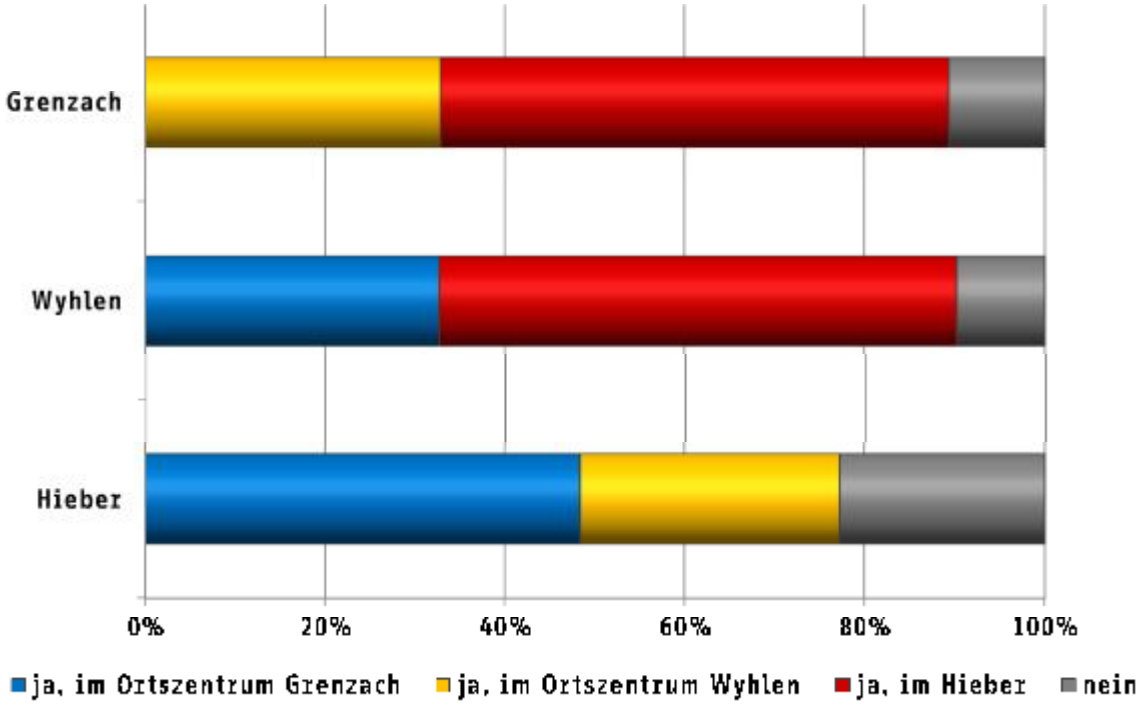
Abb. 9: Warum kaufen Sie hier ein?



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragten, Mehrfachnennungen möglich

Bei der Frage nach dem Kopplungsverhalten der Befragten ("Kaufen Sie sonst/ noch im Ortszentrum von Grenzach/ im Ortszentrum von Wyhlen/ am Hieber ein?") fällt auf, dass rd. 75% der Befragten der beiden Ortszentren angaben, auch im Hieber einzukaufen. Demgegenüber gaben rd. 29% der Befragten am Hieber an, ausschließlich dort einzukaufen (vgl. Abb. 10).

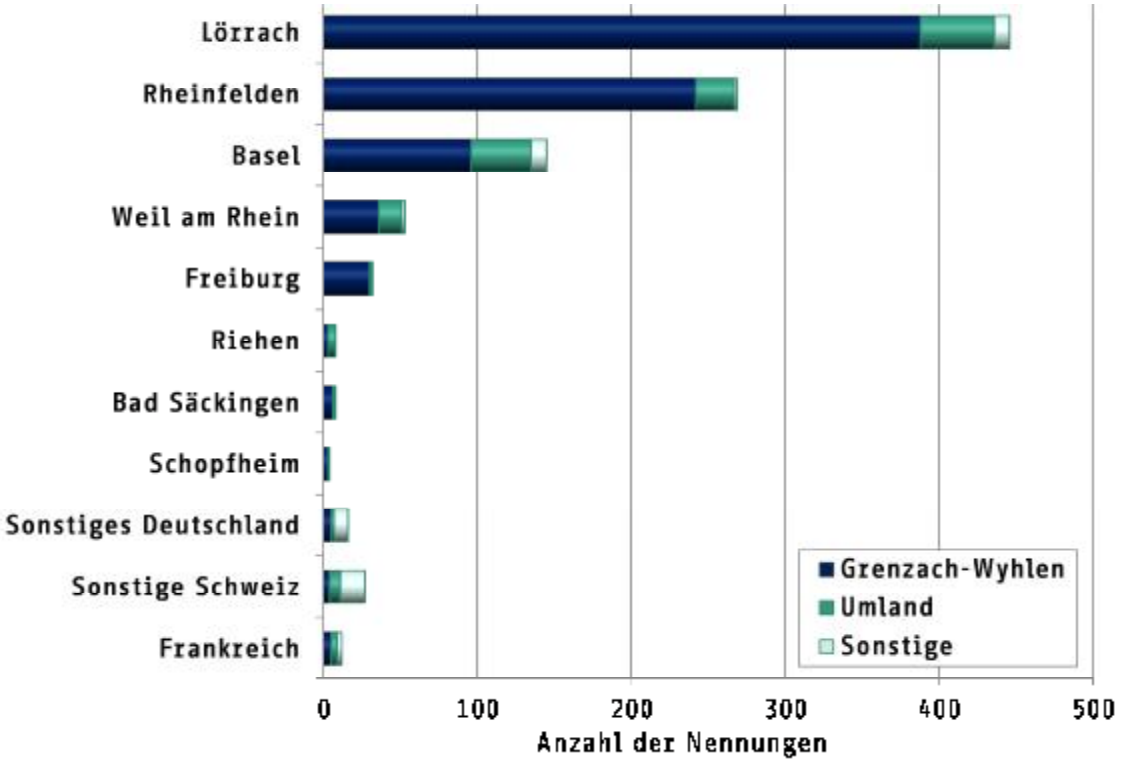
Abb. 10: Kaufen Sie noch/ sonst im Ortszentrum von Grenzach/ von Wyhlen/ am Hieber ein?



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragte; Mehrfachnennungen möglich

Außerhalb der Gemeinde stellen Lörrach und Rheinfelden die bedeutendsten Konkurrenzstandorte dar (vgl. Abb. 11).

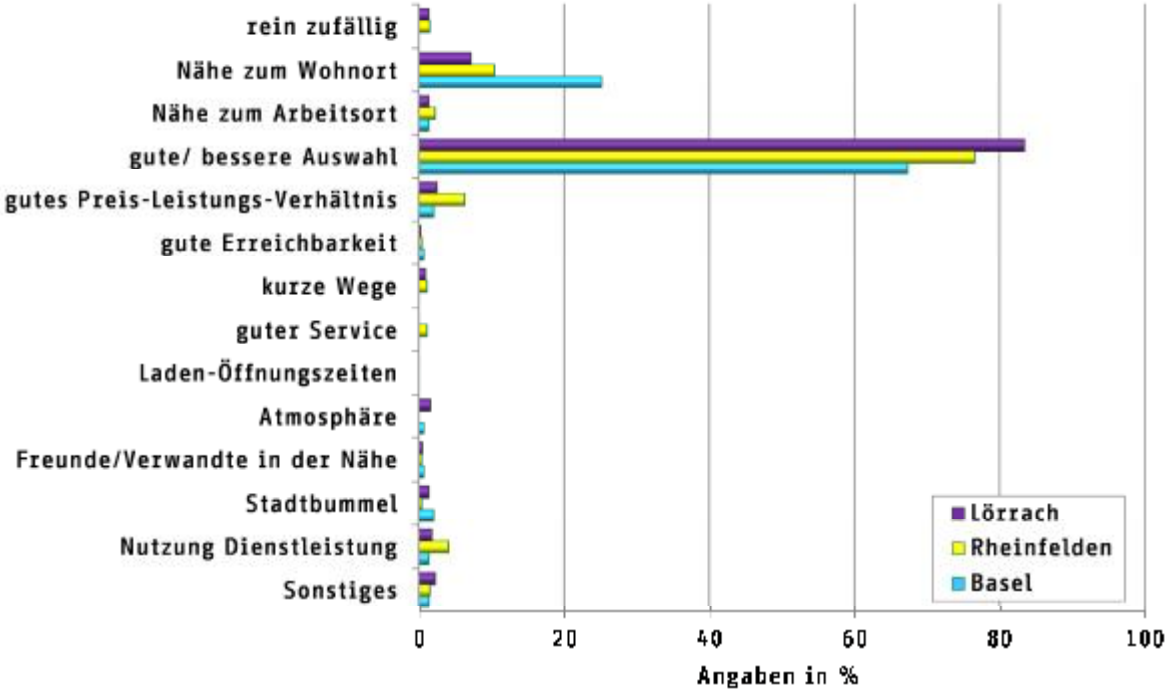
Abb. 11: Wo kaufen Sie noch/sonst regelmäßig ein?



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragte; Mehrfachnennungen möglich

Diese Orte wurden vorwiegend auf Grund ihrer besseren Angebotsauswahl aufgesucht. An zweiter Stelle der am häufigsten genannten Gründe folgte die Nähe zum Wohnort (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Grund für den Einkauf an anderen Orten



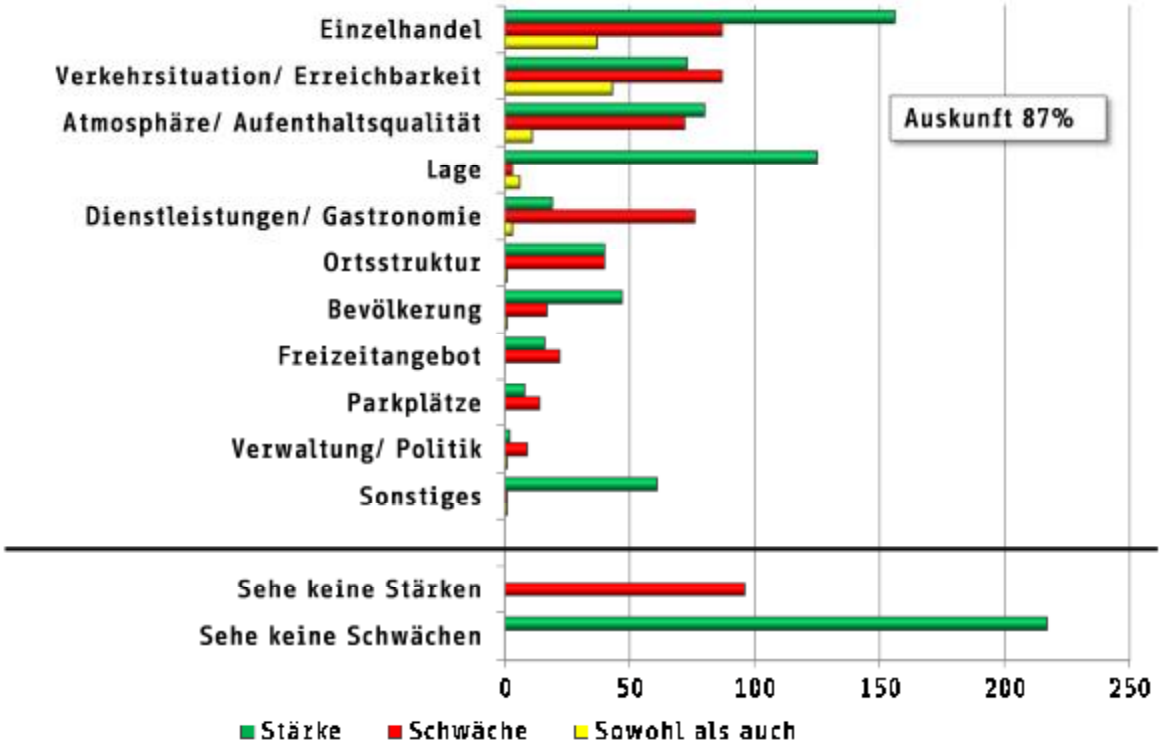
Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragte; Mehrfachnennungen möglich

Stärken und Schwächen

Neben den Händlern wurden auch die Passanten um eine Beurteilung der Situation der Gemeinde gebeten, wobei nicht gezielt nach der Einzelhandelssituation, sondern nach der Gesamtsituation der Gemeinde Grenzach-Wyhlen gefragt wurde und daher nur bedingt eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Diese Frage wurde - ebenso wie bei den Händlern und einzelhandelsnahen Dienstleistern - ebenfalls offen ohne Antwortkategorien - gestellt.

Grundsätzlich schätzten die Befragten die Gesamtsituation in Grenzach-Wyhlen eher positiv ein, 32% der Befragten machten keine negative Aussage zur Gemeinde. Lediglich das Thema Dienstleistungen/ Gastronomie wurde von den Passanten deutlich negativ bewertet.

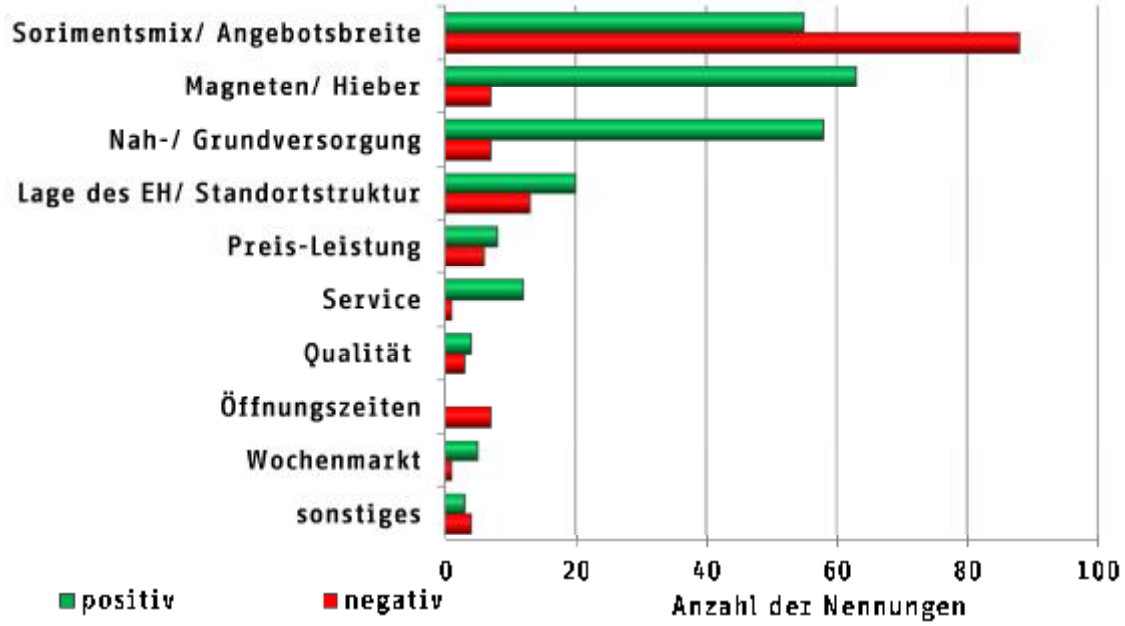
Abb. 13: Was finden Sie gut bzw. schlecht in Grenzach-Wyhlen?



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragte; Mehrfachnennungen möglich

Der am häufigsten genannte Themenbereich betraf die Einzelhandelssituation: Im Gegensatz zur Händler- und Dienstleisterbefragung wurden hier überwiegend positive Angaben gemacht. Die Ausnahme bildet der Punkt Sortimentsmix/ Angebotsbreite, bei dem negative Aussagen überwiegen (vgl. Abb. 14).

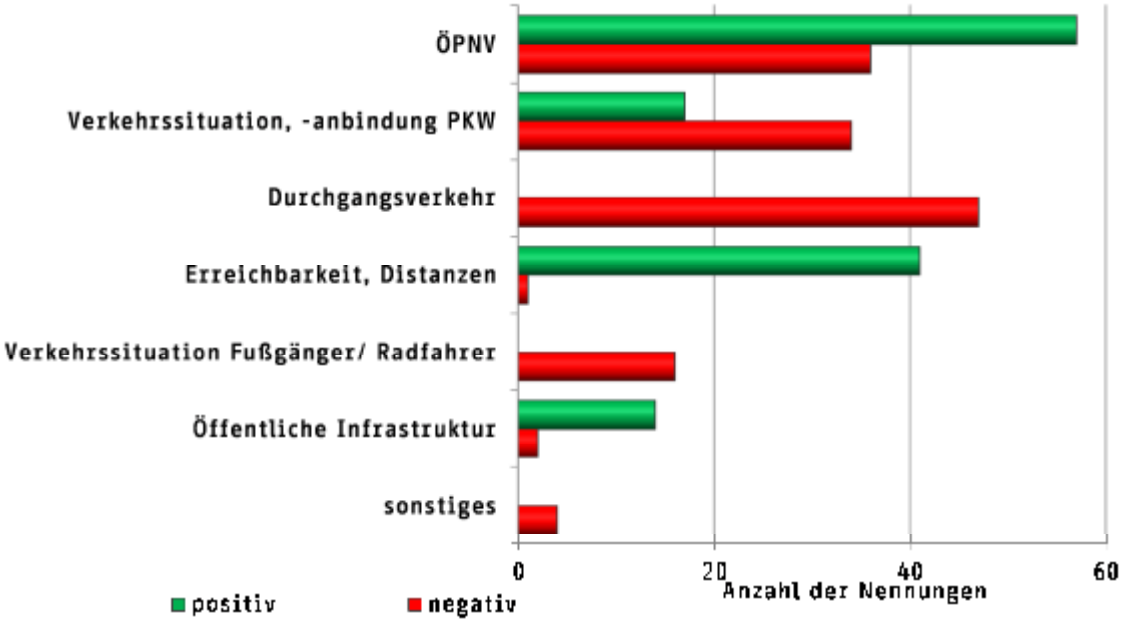
Abb. 14: Stärken und Schwächen zum Thema Einzelhandel



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragten, die eine Stärke/ Schwäche beim Thema Einzelhandel sahen; Mehrfachnennungen möglich

Analog zur Auffassung der Händler und Dienstleister wurde die Verkehrssituation und Erreichbarkeit (wenn auch in geringerem Maße) überwiegend negativ eingeschätzt. Der ÖPNV wurde überwiegend positiv jedoch auch negativ eingeordnet, die Verkehrssituation und -anbindung wurde eher negativ bewertet. Vor allem der Durchgangsverkehr wurde besonders häufig kritisiert.

Abb. 15: Stärken und Schwächen zum Thema Verkehrssituation/ Erreichbarkeit



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2012; Zielgruppe: alle Befragten, die eine Stärke/ Schwäche beim Thema Verkehrssituation/Erreichbarkeit sahen; Mehrfachnennungen möglich

4.2.5 Fazit Einzelhandelssituation Grenzach-Wyhlen

Bei einer Bindungsquote von 71% bestehen in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen per Saldo Kaufkraftabflüsse. Der Einzelhandel der Gemeinde Grenzach-Wyhlen kann rein rechnerisch in den für die Grund-/ Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ und Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie sowie Apotheke die eigene Bevölkerung vollständig versorgen. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind dagegen ausschließlich Kaufkraftabflüsse zu erkennen.

Etwa ein Drittel des in Grenzach-Wyhlen erzielten Umsatzes wird mit Kunden aus der Schweiz generiert. Dieser Anteil ist sehr hoch und verdeutlicht die Abhängigkeit des Grenzach-Wyhlener Einzelhandels von Größen außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde.

Die Stimmungslage der Händler und Dienstleister ist insgesamt negativ. Kritisiert wurden vor allem das eingeschränkte Angebot und der Bedeutungsverlust der Zentren. Die Stimmungslage der Passanten war insgesamt positiver: Während das Einzelhandelsangebot überwiegend positiv bewertet wurde, wurde das Gastronomie- und Dienstleistungsangebot nahezu ausschließlich negativ bewertet.

4.3 Abgrenzung und Struktur zentraler Versorgungsbereiche

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 Grenzach-Wyhlen dar[78]. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG[79]. Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

[78] Vgl. insbesondere §§ 1 (6) 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

[79] Vgl. BVerwG, Urteil vom 10.11.2007, Az. 4C7/07.

4.3.1 Methodisches Vorgehen - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 25.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges 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 dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen.
Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt, bzw. Gemeinde als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG[80] (vgl. Kap. 3.1.1.1).

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**[81]. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für eingeschränkt mobile

[80] Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.

[81] Vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV 2008: Z 58, S. 96.

Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebiets als zentralen 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 Ladendienstleistern (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). Ein weiterer wesentlicher Aspekt sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer 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 Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

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:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),

- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug,),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- 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 Vorausetzung darstellt.
Die städtebaulich-funktionale Situation der Orszentren von Grenzach-Wyhlen wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.3.2.3).

Diese Stärken-Schwächen-Analyse bildet somit die wesentliche Basis für die Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel (vgl. Kap. 7.3) sowie für die städtebaulich-funktionalen und gestalterischen Entwicklungsansätze (vgl. Kap. 7.5).

4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Grenzach

4.3.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Grenzach

Wie in Karte 2 dargestellt, befindet sich die größte Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Ortszentrum von Grenzach im Bereich der Kreuzung Basler Straße/ Jakob-Burckhardt-Straße. Der Besatz verläuft weiter in der Basler Straße Richtung Westen, wobei die Besatzdichte ab Höhe des Parkplatzes abnimmt. In der Jakob-Burkhard-Straße reicht der Besatz bis zum Bahnhof, hier überwiegen jedoch Dienstleistungsnutzungen. In der Hauptstraße und in der Markgrafenstraße sind nur noch vereinzelt Geschäfte zu finden.

Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Mit einer Ausdehnung von rd. 280 Metern in nord-südlicher Richtung und rd. 210 Metern in ost-westlicher Richtung ist der zentrale Versorgungsbereich sehr kompakt.

4.3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich von Grenzach

Im zentralen Versorgungsbereich von Grenzach befanden sich zum Befragungszeitpunkt 20 der insgesamt 58 Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde, diese vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 2.950 qm. D.h. 34% der ansässigen Betriebe bzw. 20% der Gesamtverkaufsfläche sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt. Bezogen auf den Umsatz wird hier mit rd. 11,3 Mio. € etwa 18% des Umsatzes der Gemeinde insgesamt erzielt.

Im zentralen Versorgungsbereich von Grenzach sind Angebote aller Bedarfsbereiche vorhanden; verkaufsflächenbezogen ist ein Angebotsschwerpunkt in den kurz- und

mittelfristigen Bedarfsbereichen zu erkennen. Am stärksten vertreten sind Nahrungs-/ Genussmittel und das Lebensmittelhandwerk (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Grenzach

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	unechte Bindungs-quote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittel-handwerk	800	3,0	9%
sonstiger kurzfristiger Bedarf	300	4,1	29%
kurzfristiger Bedarf	**1.100**	**7,1**	**15%**
Bekleidung und Zubehör	425	0,7	8%
Schuhe, Lederwaren	75	0,1	5%
sonstiger mittelfristiger Bedarf	700	1,3	18%
mittelfristiger Bedarf	**1.175**	**2,0**	**12%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	225	1,2	12%
sonstiger langfristiger Bedarf	425	1,0	7%
langfristiger Bedarf	**650**	**2,1**	**9%**
Summe	***2.950***	***11,3***	***13%***

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

4.3.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- verschiedene Nahversorgungsangebote, u.a. Bäcker, Apotheke
- Supermarkt als Frequenzbringer und Vollversorger
- Fachgeschäfte, u.a. Buchhandlung, Optiker, Lederwaren
- sanierter Straßenraum in Teilbereichen
- z.T. sanierte und ansprechende Gebäude, z.B. Hotel
- Jacob-Burckhardt-Straße als wichtige Verbindung zum Bahnhof/ geringes Verkehrsaufkommen

Foto 1: Basler Straße - sanierter Straßenraum

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 2: Basler Straße - saniertes Gebäude

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 3: Basler Straße - Geldinstitut

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 4: Basler Straße - Gastronomie

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Schwächen

- wenige Angebote, geringe Angebotsvielfalt
- sehr kleinteilige Betriebsstrukturen
- hohes Verkehrsaufkommen und eingeschränkte Querungsmöglichkeiten entlang Basler Straße/ Markgrafenstraße
- Sanierungsbedarf (Gebäude und öffentlicher Raum)
- keine Plätze/ keine Aufenthaltsbereiche
- teilweise extrem schmale Gehwege (Hauptstraße/ Jacob-Burckhardt-Straße)
- kaum Gastronomie/ Außengastronomie
- zentraler Versorgungsbereich nur eingeschränkt ablesbar
- attraktive, moderne Geschäfte befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. Bio-Supermarkt, Supermarkt)

- geringe Angebotsdichte in Jacob-Burckhardt-Straße
- z.T. Leerstände

Foto 5: Markgrafenstraße

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 6: Hauptstraße

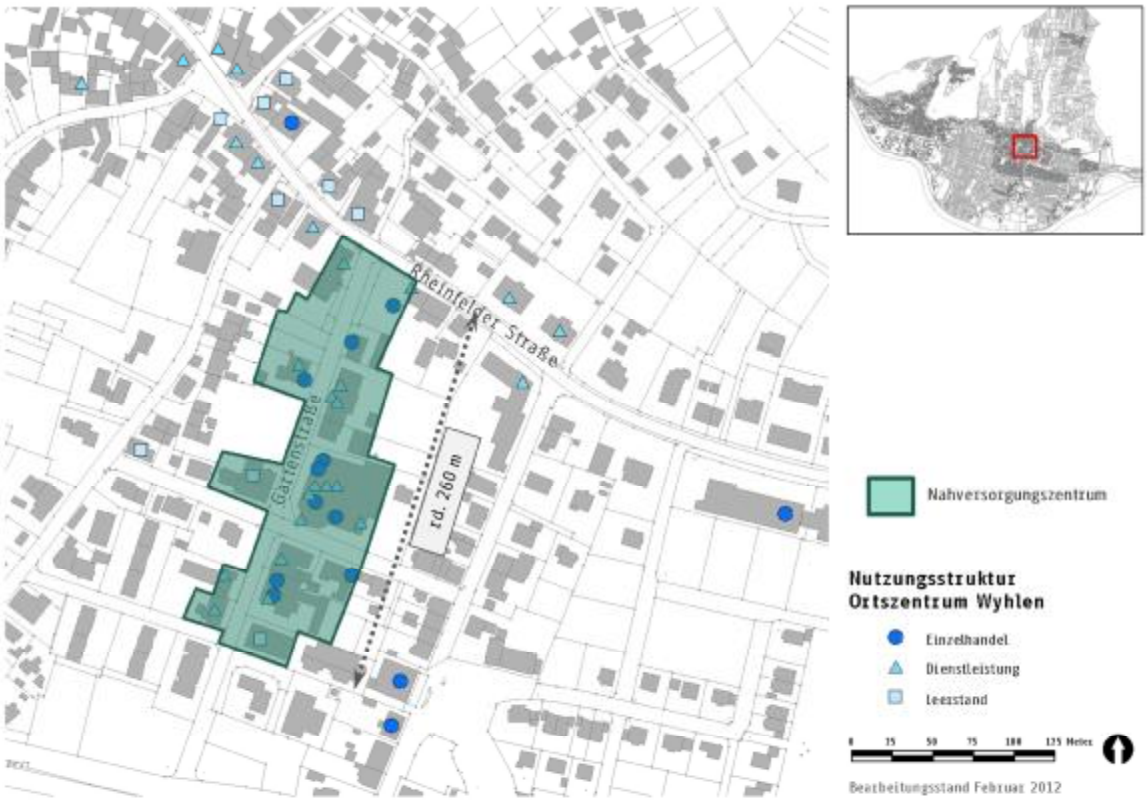
Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

4.3.3 Nahversorgungszentrum Wyhlen

4.3.3.1 Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Wyhlen

Im Ortzentrum Wyhlen befinden sich im Bereich der Gartenstraße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wobei die Dichte des Besatzes gering ist. In der Rheinfelder Straße ist eine hohe Anzahl an Leerständen zu verzeichnen.

Karte 3: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wyhlen



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Gartenstraße von der Brühlstraße im Süden bis zur Rheinfelder Straße im Norden auf einer Länge von rd. 260 Metern.

4.3.3.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Wyhlen

Zehn der 58 Betriebe waren zum Befragungszeitpunkt im Nahversorgungszentrum Wyhlen angesiedelt, sie vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm. Lediglich 11% des Umsatzes der gesamten Gemeinde wird hier generiert.

Das in Tab. 5 dargestellte Einzelhandelsangebot des Ortszentrums von Wyhlen ist fast ausschließlich auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs - und hier im Besonderen auf die Nahrungs-/ Genussmittel - ausgerichtet. Immerhin übernimmt das Ortszentrum hier eine wichtige Aufgabe für die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Wyhlen.

Tab. 5: Einzelhandelsangebot im Ortszentrum Wyhlen

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	unechte Bindungs-quote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittel-handwerk	650	3,8	12%
sonstiger kurzfristiger Bedarf	325	3,0	21%
kurzfristiger Bedarf	**950**	**6,8**	**15%**
Bekleidung und Zubehör	0	0,0	0%
Schuhe, Lederwaren	0	0,0	0%
sonstiger mittelfristiger Bedarf	150	0,3	4%
mittelfristiger Bedarf	**150**	**0,3**	**1%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	0	0,0	0%
sonstiger langfristiger Bedarf	0	0,0	0%
langfristiger Bedarf	**0**	**0,0**	**0%**
Summe	***1100***	***7,1***	***8%***

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

4.3.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- wichtiger Nahversorgungsstandort
- Supermarkt sichert Nahversorgung, Frequenzbringer
- Apotheke, Metzger, Bäcker ergänzen Angebot
- verschiedene Dienstleister, u.a. Geldinstitute, Friseur, medizinische Angebote
- Flächenpotenziale (Leerstände, Brachflächen)

Foto 7: Gartenstraße

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 8: Ecke In den Abtsmatten/ Gartenstraße

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Schwächen

- Trading-Down-Tendenzen
- hohe Leerstandsquote
- geringe Besatzdichte
- geringes Angebot, keine Vielfalt, sehr kleine Geschäfte
- modernisierungsbedürftige Geschäfte
- Sanierungsbedarf (Gebäude und öffentlicher Raum)
- keine Aufenthaltsbereiche
- öffentlicher Raum wirkt vernachlässigt
- Brachflächen, Gärten, Streuobstwiesen im Zentrum
- Eingangsbereich in Gartenstraße durch Spielhalle und Imbisshütten geprägt
- Zufahrt zur Gartenstraße von Rheinfelder Straße nicht möglich wegen Einbahnverkehr
- geringe Passantenfrequenz

Foto 9: Eingang Gartenstraße - Spielhalle

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 10: Eingang Gartenstraße - sanierungsbedürftiger Brunnen

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 11: Gartenstraße - Leerstand

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 12: Gartenstraße - Wiese

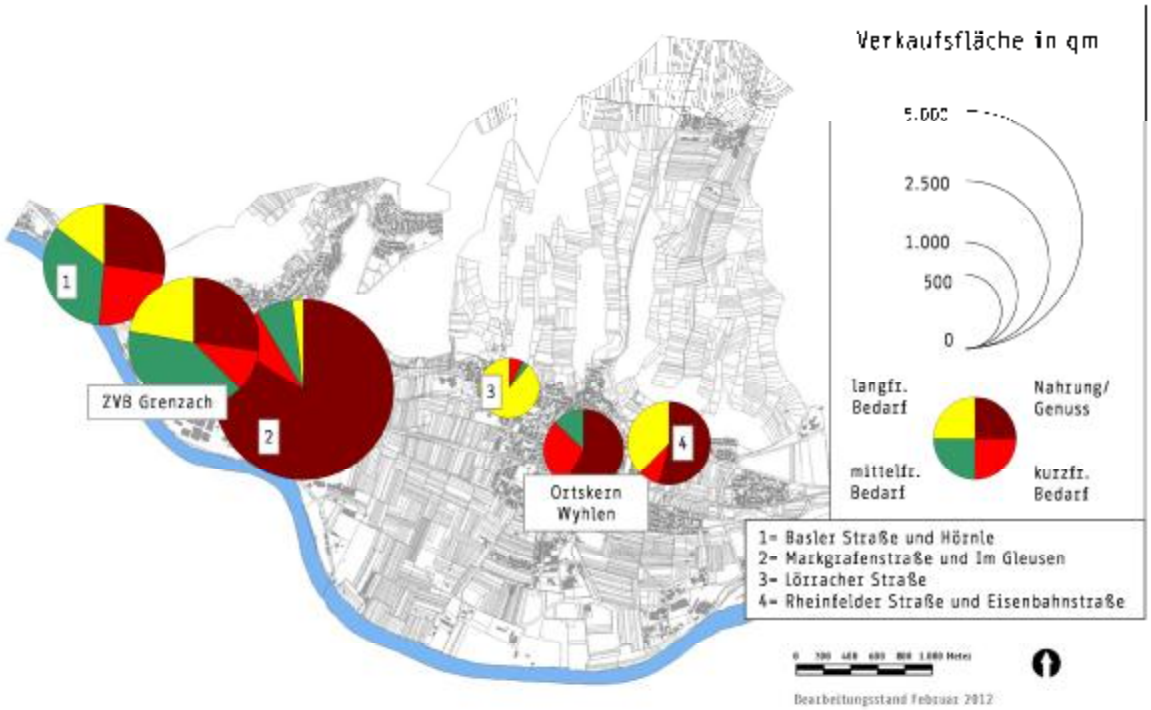
Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

4.4 Räumliche Einzelhandelsstruktur

4.4.1 Bedeutende Einzelhandelsstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich von Grenzach und dem Ortszentrum von Wyhlen gibt es in Grenzach-Wyhlen noch weitere Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 4).

Karte 4: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Grenzach-Wyhlen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011, Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Der größte Einzelhandelsstandort ist der am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Grenzach gelegene Bereich **Markgrafenstraße und Im Gleusen**. Insgesamt elf Betriebe vereinen hier eine Verkaufsfläche von rd. 6.000 qm auf sich. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei diesem Standort auf dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, was vor allem auf den Supermarkt zurückzuführen ist.

Westlich des zentralen Versorgungsbereichs Grenzach befinden sich auf der **Basler Straße und im Hörnle** zusammen sechs Betriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.550 qm vereinen. Ein klarer Angebotsschwerpunkt ist in diesem Bereich nicht zu erkennen.

Das bezogen auf die Verkaufsfläche größte Einzelhandelsangebot im Ortsteil Wyhlen befindet sich mit insgesamt rd. 1.250 qm im Bereich **Eisenbahnstraße/ der Rheinfelder Straße**. Der integriert gelegene Bereich wird vor allem durch einen Lebensmittel-Discounter mit wichtiger Nahversorgungsfunktion und ein Küchenstudio geprägt.

Eher von untergeordneter Bedeutung ist das Angebot an der **Lörracher Straße** im Ortsteil Grenzach, das sich vor allem auf eine große Gärtnerei bezieht.

4.4.2 Raumstrukturelle Verteilung des Einzelhandelsangebotes

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttyp der Betriebe aufgezeigt. Unterschieden werden in diesem Kontext der zentrale Versorgungsbereich Grenzach, das Nahversorgungszentrum Wyhlen und sonstige integrierte bzw. nicht integrierte Standorte[82].

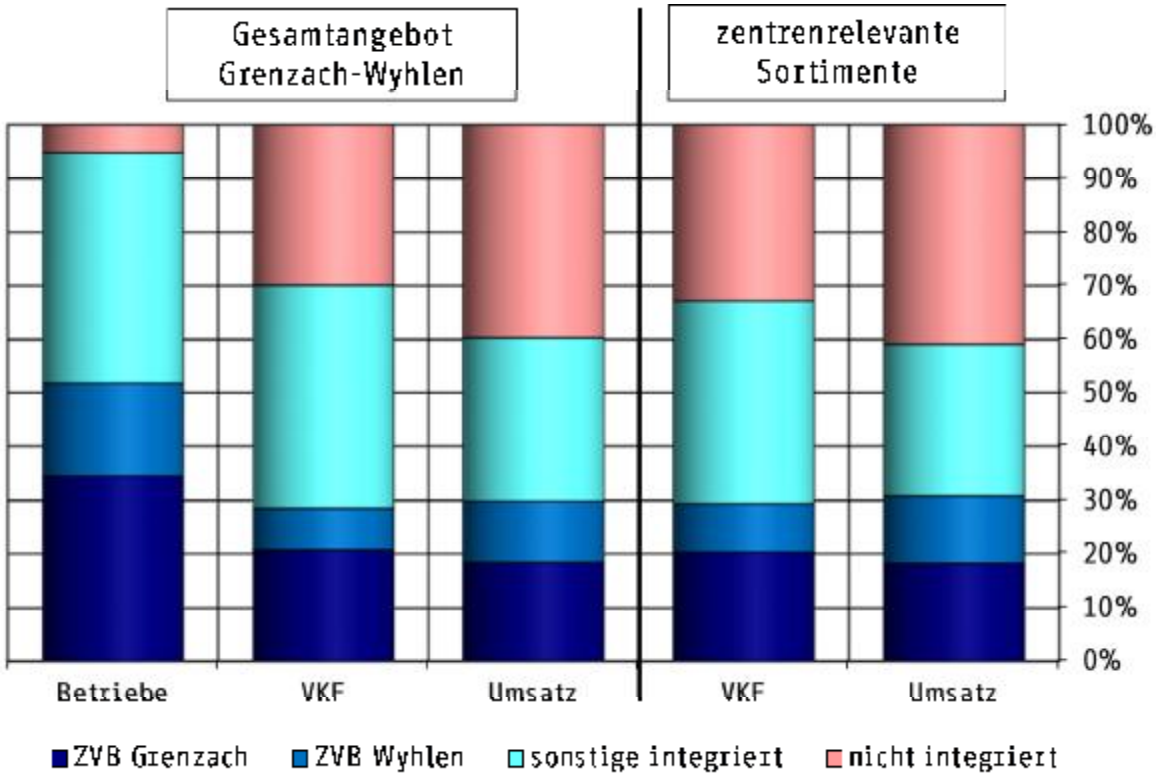
Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp

Insgesamt sind rd. 95% aller Betriebe in Grenzach-Wyhlen an integrierten Standorten angesiedelt, sie vereinen rd. 70% der Verkaufsfläche auf sich. An nicht integrierten Standorten machen 5% der Betriebe fast 30% der Gesamtverkaufsfläche aus und erzielen rd. 40% des örtlichen Einzelhandelsumsatzes.

Für die Bewertung der Angebotsverteilung ist allerdings die Verteilung des (üblicherweise) zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen entscheidend (vgl. Abb. 16, rechte Säulen). Im zentralen Versorgungsbereich Grenzach und im Nahversorgungszentrum Wyhlen ist der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente deutlich geringer als an sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen.

[82] Bei sonstigen integrierten Lagen handelt es sich um funktional und städtebaulich integrierte Betriebe im Zusammenhang mit Wohnbebauung, bei denen die Bestandsdichte für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht ausreicht. Bei nicht integrierten Standorten fehlt ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung.

Abb. 16: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp



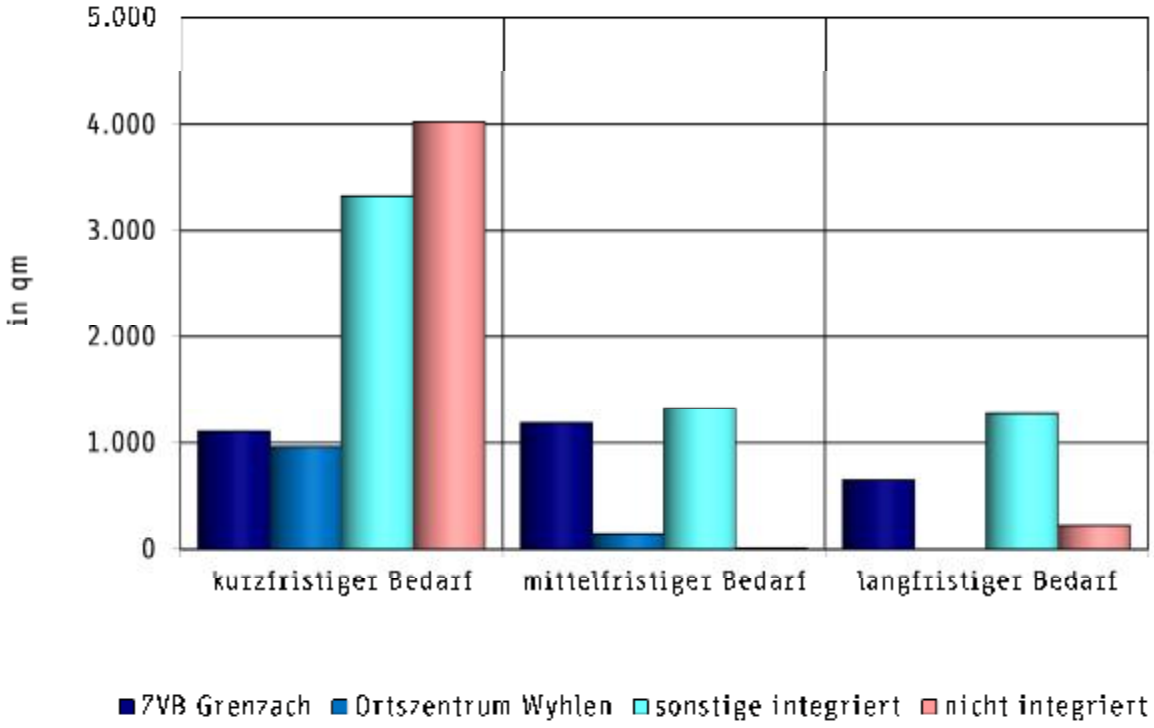
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Sortimentsbereiche nach Standorttyp

Wird die Verteilung des Einzelhandelsangebotes differenzierter betrachtet, ergibt sich die in der folgenden Abbildung dargestellte Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen (vgl. auch Tab. A - 11 im Anhang).

Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 4.000 qm wird die Bedeutung der nicht integrierten Standorte im kurzfristigen Bedarfsbereich mehr als deutlich. Die Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind vor allem im zentralen Versorgungsbereich Grenzach und an sonstigen integrierten Standorten zu angesiedelt.

Abb. 17: Einzelhandelsstruktur in Grenzach-Wyhlen nach Standorttyp



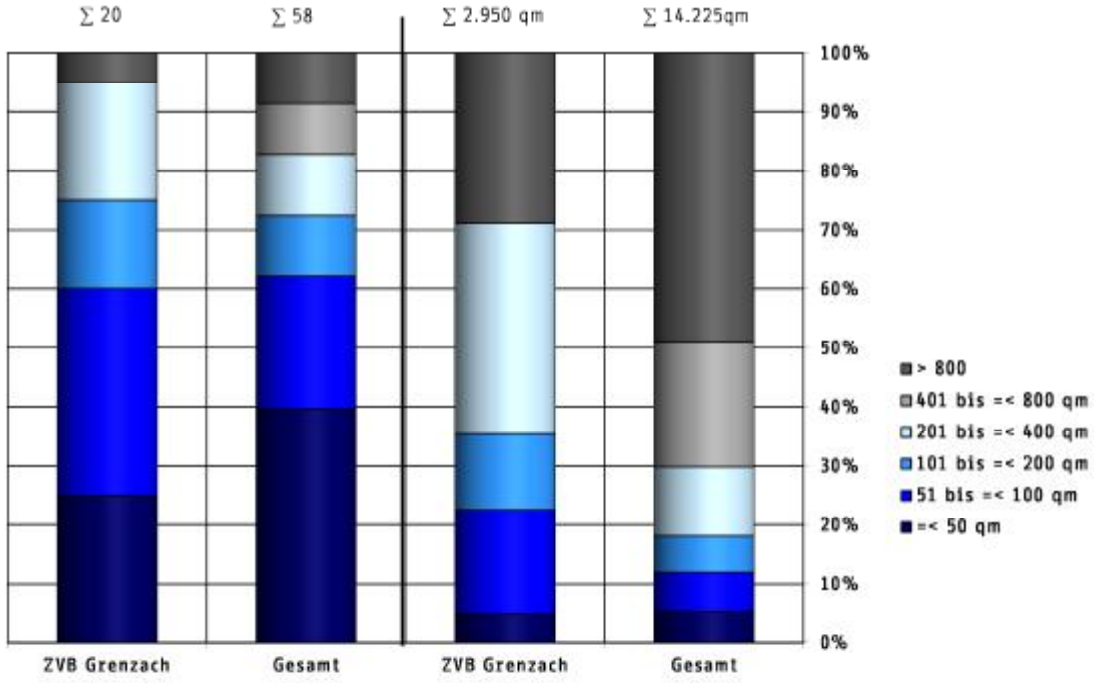
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011

Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp

Die Differenzierung der Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen verdeutlicht, dass es insgesamt nur wenige großflächige Betriebe gibt. Rd. 60% aller im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Betriebe verfügen lediglich über eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm und nur 5% überschreiten eine Verkaufsfläche von 400 qm (vgl. Tab. A - 1).

In der gesamten Gemeinde Grenzach-Wyhlen sind zwar immerhin 9% aller Betriebe großflächig, dennoch überwiegen mit rd. 62% die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm (vgl. Abb. 18).

Abb. 18: Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp



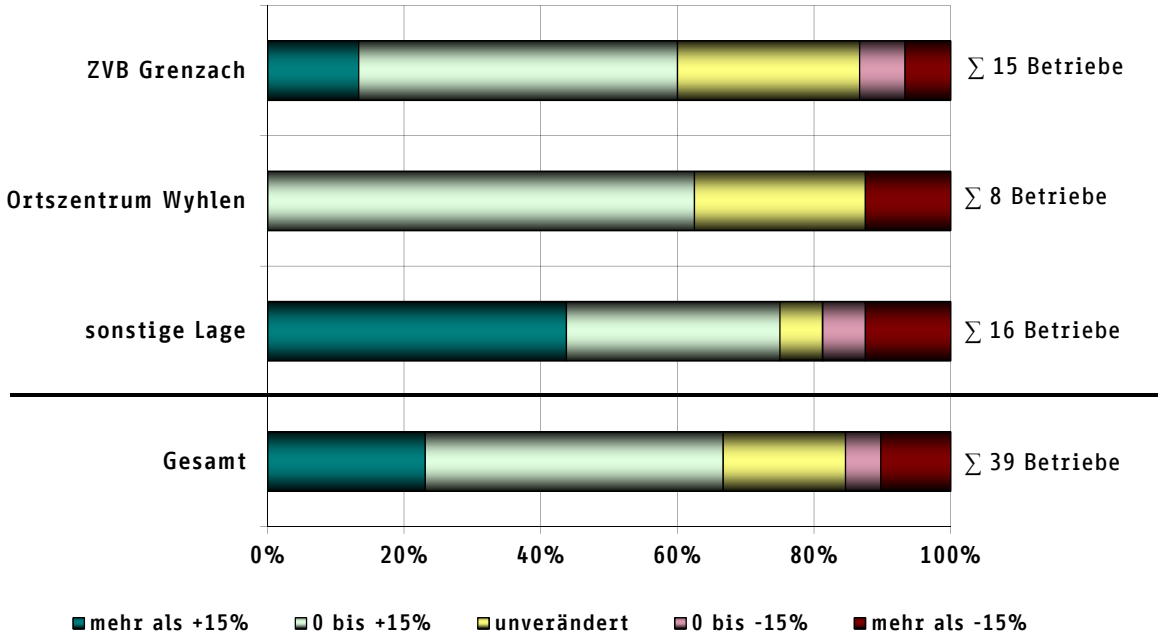
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011

Ein kleinteilig strukturiertes Angebot verleiht Zentren ein individuelles Flair und trägt zur Identität und Vielfalt einer Gemeinde bei. Gleichzeitig besteht jedoch auch die Gefahr, dass sich auf diesen Flächengrößen auf Dauer, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe in Mietobjekten, keine betriebswirtschaftlich rentablen Ergebnisse erwirtschaften lassen. Häufig sind gerade diese zumeist inhabergeführten Betriebe von Nachfolgeproblemen betroffen und dadurch langfristig in ihrer Existenz gefährdet. Dazu sind solche kleinen Betriebseinheiten meist auf größere bzw. großflächige Betriebe mit Frequenzbringerfunktion angewiesen.

4.4.3 Umsatzentwicklung nach Standorttyp und Eigentumsverhältnisse

Im Zuge der Einzelhändlerbefragung wurde auch nach der Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren gefragt. Die Auswertung ergab, dass von 39 aussagenden Betrieben insgesamt rd. 67% eine positive Umsatzentwicklung zu verzeichnen hatten. Demgegenüber steht ein geringerer Anteil von 15%, der Umsatzeinbußen beklagte. Insgesamt zeigt sich damit eine positive Entwicklung.

Abb. 19: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Lage

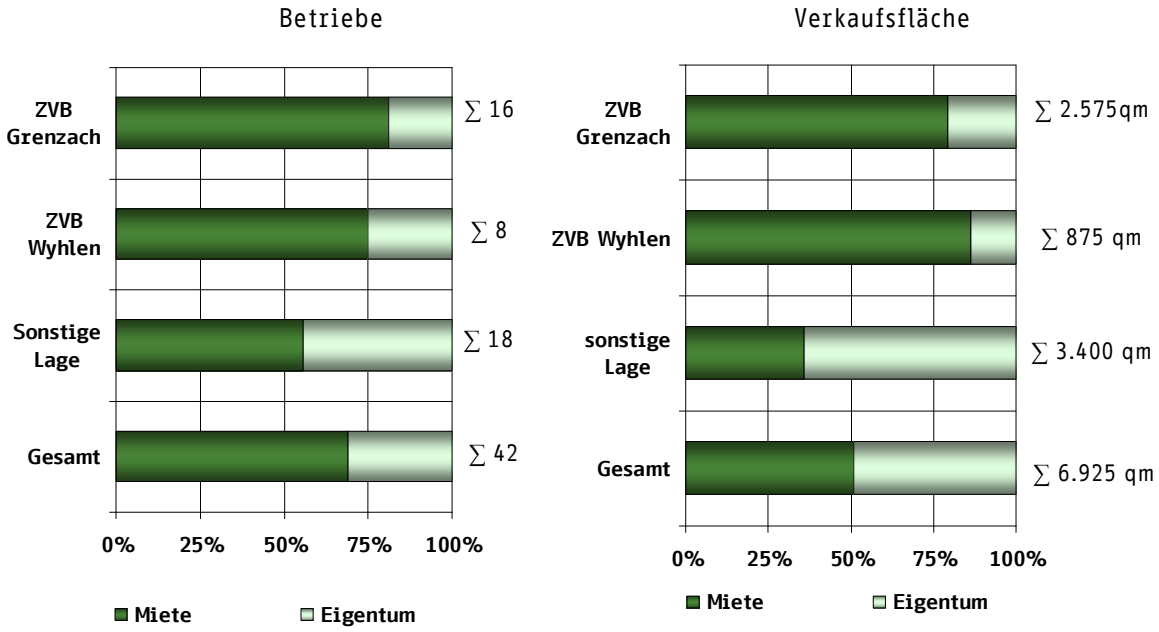


Aus Datenschutzgründen wurden sonstige und nicht integrierte Lagen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Die mit Hilfe der Händlerbefragung ermittelten Eigentumsverhältnisse - rd. 74% der Befragten und somit nahezu alle grundsätzlich auskunftsbereiten Händler gaben Auskunft - zeigen, dass die Betriebe zum größeren Anteil in gemieteten Ladengeschäften angesiedelt sind (rd. 70%). Bei einer Differenzierung nach Standorttypen fällt auf, dass dieser Anteil mit rd. 81% im zentralen Versorgungsbereich von Grenzach besonders hoch ist.

Abb. 20: Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011

Bei einer Gewichtung nach der Verkaufsfläche sind die Verhältnisse in der gesamten Gemeinde nahezu ausgeglichen. Diese Gewichtung ist vor allem auf die wenigen Betriebe in nicht integrierter Lage zurückzuführen, die eine durchschnittlich größere Verkaufsfläche haben.

Diese Anteilswerte dokumentieren die Notwendigkeit der Einbeziehung der Hauseigentümer bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen.

4.4.4 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben

Anhand der Tatsache, ob und welche Änderungsabsichten die befragten Einzelhändler anstreben, lassen sich weitere Rückschlüsse zur Einschätzung der Einzelhandelssituation in Grenzach ziehen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass nicht die potenziellen Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben aus anderen Städten und Gemeinden einbezogen werden können und erfahrungsgemäß die Aussagen der Händler nicht immer mit dem tatsächlichen Handeln übereinstimmen. Dennoch kann eine generelle Tendenz abgelesen werden.

Von 41 auf diese Frage antwortenden Einzelhändlern gaben rd. 76% an, keine Änderungsabsichten zu haben. Drei Betriebe beabsichtigten eine Renovierung/

Modernisierung, zwei planten eine Sortimentsumstrukturierung und ein Betrieb wollte seine Verkaufsflächen erweitern. Ein Händler gab an eventuell aus Grenzach-Wyhlen wegzuziehen, drei weitere Händler gaben eventuelle Schließungen an. Die sich hieraus ergebenden Verkaufsflächenveränderungen führen bei Realisierung per Saldo zu einem Flächenrückgang von rd. 975 qm, wobei es sich bei den negativen Veränderungen um zwei Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Grenzach, einen im Nahversorgungszentrum Wyhlen und einen in sonstiger integrierter Lage handelt.

4.4.5 Beurteilung des Lebensmittelangebotes hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation

Bereits in Kap. 4.2.1 wurde festgestellt, dass mit einer Bindungsquote von 127% im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nicht nur eine Vollversorgung der Gemeinde, sondern darüber hinaus auch ein Kaufkraftzufluss nach Grenzach-Wyhlen besteht.

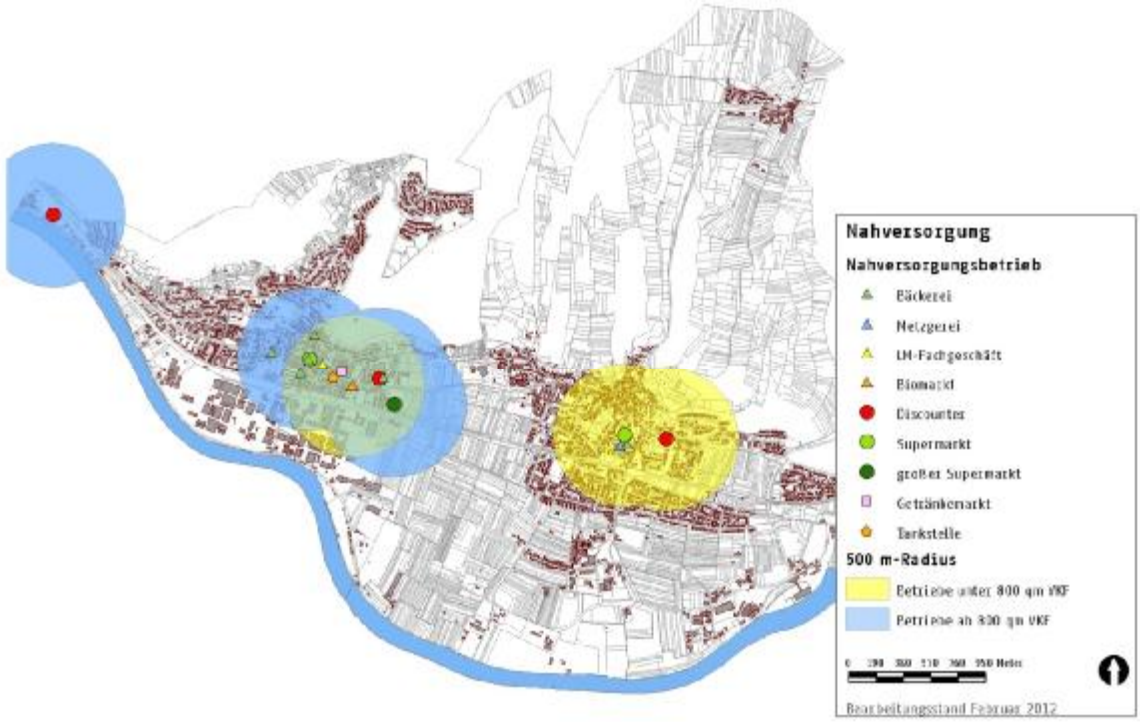
Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 5 die in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Anhand der Darstellung von 500 Meter-Radien um die Lebensmittelbetriebe soll der Teil der Siedlungsstruktur aufgezeigt werden, der zumindest theoretisch innerhalb von 10 Minuten fußläufig nahversorgt ist. Nicht berücksichtigt werden bei dieser Methode bestehende Barrieren wie infrastrukturelle oder topographische Zäsuren.

Insgesamt können sieben Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm[83] identifiziert werden.

[83] In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 qm davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.

Karte 5: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung November 2011; Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Ein Großteil des Siedlungsgebietes von Grenzach-Wyhlen ist nahversorgt. Lediglich an den Siedlungsrändern bestehen Lücken hinsichtlich einer räumlichen Nahversorgung. Auffällig ist zudem, dass einige Betriebe auf Grund ihrer nicht integrierten Lage nur einen geringen Anteil der Siedlungsfläche abdecken.

In Grenzach wird das Lebensmittelangebot durch einen großflächigen Supermarkt in nicht integrierter Lage, zwei Discounter (einer davon ebenfalls nicht integriert), einem Supermarkt im Ortszentrum und einem Biomarkt in sonstiger integrierter Lage geprägt. Dabei ist der Supermarkt im Ortszentrum optimal gelegen hinsichtlich einer räumlichen Nahversorgung.

Für die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Wyhlen sind die sich ergänzenden Angebote eines kleinflächigen Supermarktes im Ortszentrum und eines Discounters in sonstiger integrierter Lage von großer Bedeutung.

4.4.6 Fazit räumliche Einzelhandelsstruktur

Der überwiegende Anteil des Einzelhandelsangebotes in Grenzach-Wyhlen ist, zumindest bezogen auf die Betriebsanzahl, in den Zentren und an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt. Was jedoch sowohl Verkaufsflächenanteil als auch Umsatzanteil betrifft, wird die starke Bedeutung der nicht integrierten Standorte deutlich, die vor allem einen sehr hohen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhalten.

Die Nahversorgungssituation stellt sich überwiegend positiv dar, große Teile der Bevölkerung können sich fußläufig mit Nahrungs-/ Genussmitteln versorgen. Allerdings ist die teilweise Konzentration des Angebotes auf wenige Standorte zu bemängeln. Dabei ist wichtig, dass die für die Nahversorgung aber auch die Funktionsfähigkeit der Ortszentren bedeutsamen Supermärkte auch langfristig bestehen bleiben.

5. KÜNFTIGE EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG

5.1 VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der BauNVO die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern[84]. 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 Grenzach-Wyhlen insgesamt und für den zentralen Versorgunsbereich. 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 Grenzach-Wyhlen basieren sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Als vorrangiges Ziel für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird aus gutachterlicher Sicht die **Stärkung** der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich gesehen.

5.1.1 Erhaltung der Versorgungsfunktion

Ein Ziel des Einzelhandelskonzeptes sollte die Erhaltung der durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Grenzach-Wyhlen als Unterzentrum sein, wobei sich der Verflechtungsbereich auf die Gemeinde selbst beschränkt[85].

[84] Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004, S. 56ff.

[85] Vgl. Regionalplan Region Hochrhein-Bodensee (2000), S. 46.

Angesichts der Nachbarschaft zu Basel, Rheinfelden und Lörrach erscheint eine deutliche Verbesserung der Versorgungsfunktion von Grenzach-Wyhlen eher unrealistisch. Etwa 30% des Umsatzes werden gegenwärtig bereits mit Schweizer Kunden getätigt. Deren Einkaufsverhalten ist stark abhängig vom Wechselkurs und ist damit außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde.

5.1.2 Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in dem zentralen Versorgungsbereich

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt/ dem Ortszentrum weiterhin eine besondere Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf den zentralen Versorgungsbereich Grenzach, insbesondere die derzeitige Sanierung des Ortskernes, 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.

Das Ziel der Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in dem zentralen Versorgungsbereich kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung des Ortszentrums abgeleitet werden.

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortzentrum Grenzach hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion sollte ein Hauptziel der zukünftigen Entwicklung sein. Das Hauptaugenmerk der künftigen Ansiedlungspolitik sollte auf den nah-versorgungs- und insbesondere zentrenrelevanten Sortimentsbereichen liegen.

5.1.3 Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereichs 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.

Der zentrale Versorgungsbereich Grenzach ist bislang durch eine eher geringe funktionale Dichte geprägt. Die bestehenden Betriebe weisen eine überwiegend kleinteilige Struktur auf. Im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich sowie in den weiteren integrierten Lagen außerhalb befinden sich inhabergeführte Fachgeschäfte. Diese können auch in hohem Maße zu einer Identität des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

Die Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich ist derzeit eher gering (vgl. Kap. 4.3.2.3), hier gilt es die vorhandenen Potenziale 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 zentralen Versorgungsbereichs ist ein Zusammenspiel der Einzelhandelsentwicklung und der städtebaulichen Entwicklung notwendig.

5.1.4 Erhaltung/ Stärkung 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. Die kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereichs Grenzach 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.

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 Grenzach-Wyhlen von wesentlicher Bedeutung, zum anderen wird dadurch überflüssiger Verkehr vermieden, womit die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt werden. Vor diesem Hintergrund kommt der Erhaltung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Wyhlen eine entsprechende Bedeutung zu.

5.1.5 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.

Rein quantitativ betrachtet ist die Versorgung mit den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten in Grenzach-Wyhlen insgesamt als gut einzuschätzen, wobei es Unterschiede zwischen den einzelnen Sortimenten gibt: Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel gibt es ein "Überangebot", wohingegen in anderen Sortimentsbereichen (Lebensmittelhandwerk, Blumen/ Zoo, Papierbedarf/ Zeitschriften) zum Teil bis zur Hälfte der Kaufkraft abfließt. (vgl. Kap. 4.2.1) Räumlich betrachtet ist der überwiegende Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde 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. 4.2.1). 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.

5.1.6 Schaffen von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)

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.

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

5.2 PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und des Nahversorgungszentrums in Grenzach-Wyhlen 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 durchgeführt. Die räumlichen Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 7.3 beschrieben.

Grundlage für das Einzelhandelskonzept sind die in Kap. 5 dargestellten Ziele, die mit einem solchen Konzept erreicht werden sollen.

5.2.1 Methodisches Vorgehen - Prognose

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt. Darin sind auch die auf die Gemeinde Grenzach-Wyhlen 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), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern[86].

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position des Unterzentrums Grenzach-Wyhlen im Hinblick auf sein Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Positionierung wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung in Grenzach-Wyhlen 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. 5 und Kap. 7.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 7.3) ab.

[86] Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern im Jahr 2010.

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.
Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert.
Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (Kap. 5.2.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.[87].

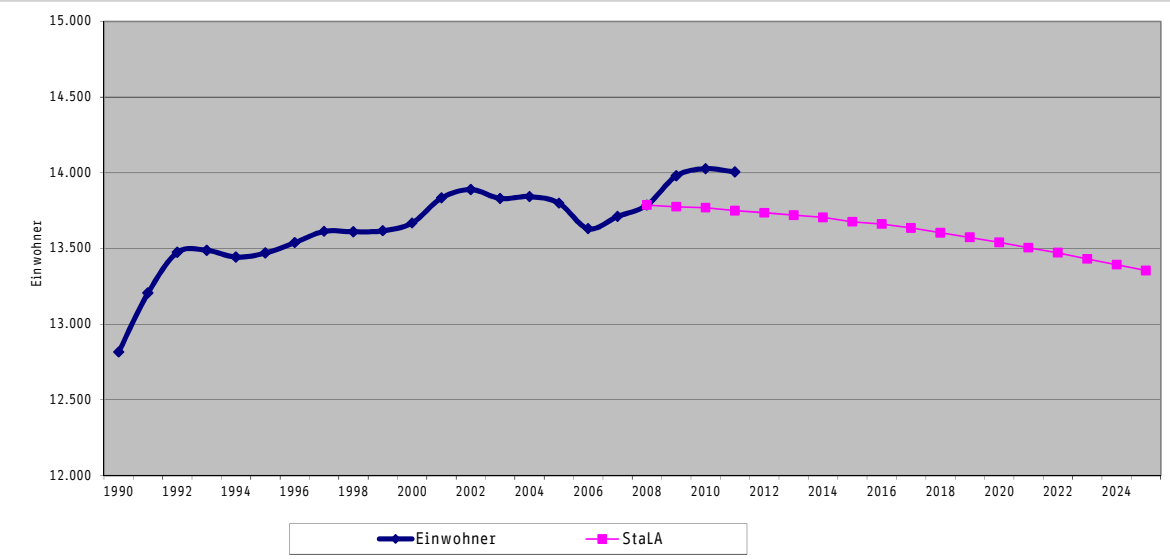
5.2.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite

Bevölkerungsentwicklung

Für die Einwohnerentwicklung wurde auf die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (mit Wanderungen) zurückgegriffen. In Abb. 21 ist die Entwicklung für den Zeitraum 1990 bis 2011 sowie die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basis: 2008) dargestellt.
Bis zum 30.06.2011 (Wert für 2011) ist die tatsächliche Entwicklung deutlich besser verlaufen als vorausberechnet. Die entsprechende Differenz wurde in die Zukunft fortgeschrieben.

[87] D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

Abb. 21: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und 2008 bis 2025 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

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 Grenzach-Wyhlen somit von einer Einwohnerzahl zwischen 13.875 und 13.975 Einwohnern und 2025 mit 13.475 bis 13.775 Einwohnern und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem Bevölkerungsrückgang um rd. 3,8% in der unteren Variante bzw. rd. 1,6% in der oberen Variante auszugehen.

Kaufkraftpotenzial

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 allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des

privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse 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% angenommen. 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 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 über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen sind in Tab. 6 als Übersicht dargestellt. Dieser Prognoserahmen wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen im Jahr 2025 zwischen rd. 77 und 84 Mio. €.
Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 12).

Tab. 6: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2015	13.875	13.975
Einwohner 2025	13.475	13.775
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2013	0,0% p.a.	0,5% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2025	0,5% p.a.	1,0% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2025 insgesamt	6,2%	13,8%
Kaufkraft/ Einw. (Grenzach-Wyhlen) 2011	5.363 €	
Kaufkraft / Einw. (Grenzach-Wyhlen) 2015	5.417 €	5.526 €
Kaufkraft / Einw. (Grenzach-Wyhlen) 2025	5.694 €	6.104 €
Kaufkraftpotenzial Grenzach-Wyhlen 2011 in Mio. €	75,1 Mio. €	
Kaufkraftpotenzial Grenzach-Wyhlen 2015 in Mio. €	75,2 Mio. €	77,2 Mio. €
Änderung gegenüber 2011	+ 0,1%	+ 2,8%
Kaufkraftpotenzial Grenzach-Wyhlen 2025 in Mio. €	77 Mio. €	84 Mio. €
Änderung gegenüber 2011	+ 2%	+ 12%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Anteilswerte kommen

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

5.2.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben[88]. 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 wurde zum Vergleich eine Status-quo-Prognose berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Grenzach-Wyhlen aufzeigen soll.

- Bei der **Status-quo-Prognose** werden die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Abb. 2, S. 39) fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation des-

[88] Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereichs, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier bereits angemerkt.

jenigen Teils des Entwicklungsspielraums, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist[89].

- Bei der **Entwicklungsprognose** wird davon ausgegangen, dass das Angebot auf "freie Nachfragepotenziale" reagiert. Es wird unterstellt, dass es bis 2025 in Grenzach-Wyhlen gelingt, durch gezielte Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung eine Stärkung der unterzentralen Funktion in den Sortimentsbereichen zu erreichen, wo derzeit nur gering erscheinende Bindungsquoten erreicht werden.
  - Für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs, die derzeit eine Bindungsquote von weniger als 90 bis 100% aufweisen (vgl. Kap. 4.2.1), wurde für das Jahr 2025 eine Bindungsquote von 90 bis 100% angenommen[90]: 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 Grenzach-Wyhlen als Unterzentrum im Jahr 2025 von einer Bindungsquote von 20 bis 30% ausgegangen.

  In den Sortimentsbereichen, die derzeit schon eine über diesen Werten liegende Bindungsquote aufweisen, wurde diese fortgeschrieben.

  Damit würde die Bindungsquote insgesamt (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von derzeit rd. 69%[91] auf rd. 72 bis 75% ansteigen.
- Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt ebenfalls eine Entwicklung 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

---

[89] Diese Variante ist in keinem Fall so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Grenzach-Wyhlen erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.

[90] Das entspricht einer (annähernden) rechnerischen Vollversorgung der eigenen Bevölkerung.

[91] Die derzeitige Bindungsquote unter Außerachtlassung von Lebensmittelhandwerk und Apotheken liegt geringfügig unter der Bindungsquote unter Einbeziehung dieser (rd. 71%; vgl. Kap. 4.2.1).

wieder geringfügig ansteigen werden[92]. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.
Auch diese Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite wurden mit der Gemeinde Grenzach-Wyhlen 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 Flächenspielraums, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 7.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Grenzach-Wyhlen und den zentralen Versorgungsbereichen, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit der Flächenpotenziale vom Handeln in der Gemeinde.

5.2.2 Prognoseergebnisse

5.2.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt

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

Der **Verkaufsflächenspielraum** ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe[93]. Infolge

- des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs,
- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,

[92] 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 Grenzach-Wyhlen festgestellten Anstieg der Flächenleistungen (Kap. 4.2.1, Tab. 2, S. 38).

[93] In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im November 2011, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Verkaufsflächenspielraum.

- 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 einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche, sondern dass die entsprechenden Umsatzrückgänge 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 Grenzach-Wyhlen in allen Sortimentsbereichen mit Ausnahme von Teppiche/ Bodenbeläge[94] der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentsspezifische Spielraum i.d.R. nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 7 zeigt den sich aus der Prognose ergebenden Verkaufsflächenspielraum für Grenzach-Wyhlen für die **Entwicklungsprognose**.
Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 für Grenzach-Wyhlen ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 350 bis 950 qm. Bis zum Jahr 2025 erhöht sich dieser Entwicklungsspielraum auf rd. 1.275 bis 3.800 qm. Diese Ergebnisse entsprächen im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von knapp 13.800 qm einer Steigerung um rd. 9 bis 28% bis zum Jahr 2025. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies einen Zuwachs von lediglich rd. 100 bis 250 qm.
Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegenden Entwicklungen auf den potenziellen Flächenzuwachs haben.

[94] In den Sortimenten Uhren/ Schmuck und Elektro/ Leuchten findet sich in der Gemeinde nur ein äußerst geringes Angebot.

Tab. 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

Jahr / Sortiment	2015 untere Var.	2015 obere Var.	2025 untere Var.	2025 obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	75	100	600
Drogerie/ Parfümerie	0	25	25	100
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	25	25	75
Blumen/ Zoo	75	100	300	425
kurzfristiger Bedarf	**75**	**225**	**450**	**1.200**
Bekleidung und Zubehör	75	275	225	1.025
Schuhe, Lederwaren	75	125	225	425
Sport/ Freizeit	0	25	25	75
Spielwaren	25	50	50	200
Bücher	0	25	0	75
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	0	0	0	25
Haus-/ Heimtextilien	0	25	0	75
mittelfristiger Bedarf	**175**	**525**	**525**	**1.900**
Uhren/ Schmuck	0	25	25	50
Foto/ Optik und Zubehör	0	0	0	25
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	25	50	50	150
Elektro/ Leuchten	25	25	75	125
Teppiche/ Bodenbeläge	25	50	100	150
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	0	25	25	100
Möbel/ Antiquitäten	25	25	25	75
Sonstiges	0	0	0	25
langfristiger Bedarf	**100**	**200**	**300**	**700**
Summe	***350***	***950***	***1.275***	***3.800***

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Der rechnerisch ermittelte geringe Entwicklungsspielraum in den Sortimentsbereichen Teppiche/ Bodenbeläge, aber auch im Bereich Elektro/ Leuchten, kann dabei kaum in eigenständigen zusätzlichen Geschäften realisiert werden, sondern eher als Ergänzung bzw. Erweiterung eines bestehenden Geschäfts mit einem anderen derzeitigen Schwerpunkt.

Werden die Ergebnisse der Entwicklungsprognose mit dem Spielraum bei der Status-quo-Prognose verglichen - rd. 225 bis 1.225 qm -, so zeigt sich, dass der überwiegende Teil des Entwicklungsspielraums (mehr als zwei Drittel in der oberen und über vier Fünftel in der unteren Variante) auf eine Verbesserung der Kaufkraft-

bindung zurückzuführen ist. Auch von der Entwicklung der Nachfrage sind Impulse zu erwarten, diese fallen allerdings geringer aus.
Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Gemeinde Grenzach-Wyhlen (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf den potenziellen Flächenzuwachs haben.

Bei einer Entwicklung entsprechend dem Szenario der **Wettbewerbsprognose** (vgl. folgende Tab. 8) reduziert sich der Entwicklungsspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose um etwa zwei Fünftel auf rd. 775 bis 2.300 qm bis zum Jahr 2025.

Tab. 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

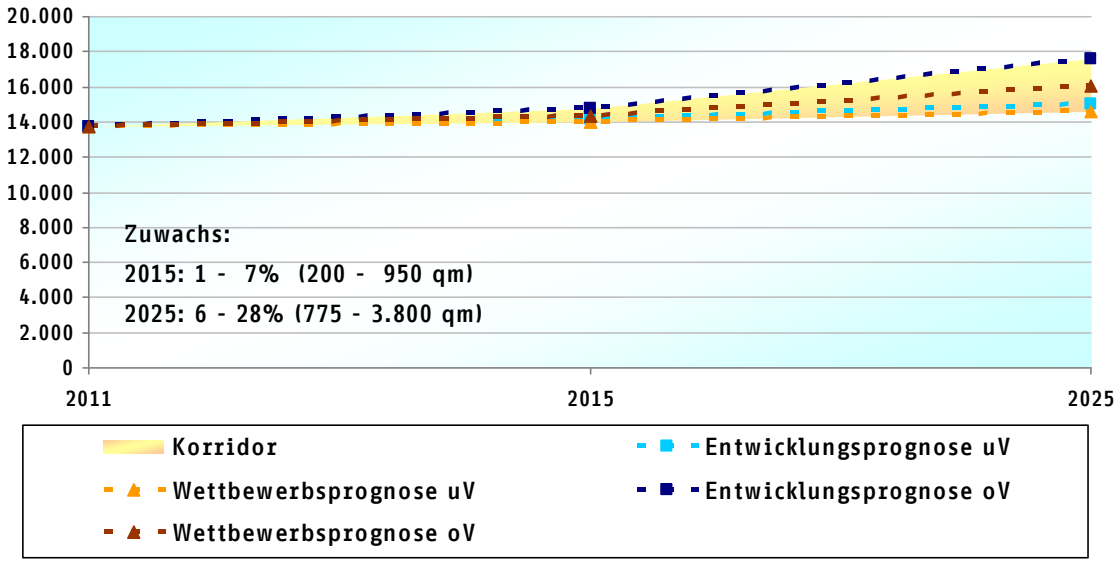
Jahr / Sortiment	2015		2025	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie	---	0	---	0
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	0	0	50
Blumen/ Zoo	75	100	250	350
kurzfristiger Bedarf	**75**	**100**	**250**	**400**
Bekleidung und Zubehör	25	225	100	825
Schuhe, Lederwaren	50	100	200	375
Sport/ Freizeit	0	0	---	0
Spielwaren	0	50	25	175
Bücher	0	25	0	50
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	---	0	---	---
Haus-/ Heimtextilien	0	0	---	50
mittelfristiger Bedarf	**75**	**400**	**325**	**1.475**
Uhren/ Schmuck	0	0	25	50
Foto/ Optik und Zubehör	0	0	0	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0	25	50	125
Elektro/ Leuchten	25	25	50	100
Teppiche/ Bodenbeläge	25	25	75	125
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	---	0	---	---
Möbel/ Antiquitäten	0	25	---	25
Sonstiges	0	0	---	0
langfristiger Bedarf	**50**	**100**	**200**	**425**
Summe	***200***	***600***	***775***	***2.300***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Die Ergebnisse von Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose sind in Abb. 22 zusammengefasst, zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist dabei zusätzlich ein Entwicklungskorridor dargestellt.

Abb. 22: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen bis 2025 (Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose) - Angaben in qm



Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

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 Grenzach-Wyhlen 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. 100 bis 275 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. 50 bis 175 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; diese 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 i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Grenzach-Wyhlen gesteigert werden. Entsprechend kann bei 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 (vgl. Kap. 4.4.4) ergibt sich eine potenzielle Abnahme der Verkaufsfläche um rd. 1.150 qm. (Diesem Rückgang stehen beabsichtigte Erweiterungen von rd. 120 qm gegenüber.)

5.2.2.2 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. 7.3).
Bei der räumlichen Verteilung des für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen insgesamt ermittelten Flächenspielraums ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 5). Entsprechend dieser Zielen sollte an nicht integrierten

Standorten künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 7.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 7.2).

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 (vgl. Tab. 7f., S. 88 u. 89).

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten Entwicklungsspielräume zunächst für möglichst wohnortnahe Ansiedlungen genutzt werden; entsprechende Ansiedlungen können aber auch in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, sodass diese gestärkt werden (vgl. Kap. 5.1.5). Aus der Prognose ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 250 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis rd. 1.200 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose), wovon max. rd. 600 qm auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen[95], was allenfalls einem größeren Lebensmittelmarkt entspricht.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 400 bis 2.125 qm. Entsprechende Angebote sollten vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen untergebracht werden (vgl. Kap. 7.2).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Gesamtverkaufsfläche in den beiden zentralen Versorgungsbereichen verglichen (gut 4.000 qm; vgl. Tab. 4 und Tab. 5, S. 58 und S. 62), so würde die ausschließliche Realisierung des gesamten Entwicklungsspielraums in den zentralen Versorgungsbereichen eine Erhöhung der dort vorhandenen Verkaufsfläche um bis zu gut der Hälfte bedeuten.

[95] In der unteren Variante der Wettbewerbsprognose ergibt sich rechnerisch ein Rückgang der Verkaufsfläche.

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von nur rd. 125 bis 475 qm zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von knapp 2.000 qm im Höchstfall einem Zuwachs um etwa einem Viertel.

Bei diesem Teil des Flächenzuwachses ist die räumliche Komponente von nachrangiger Bedeutung. Allerdings ist bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 7.2.1).

Bewertung des Prognoseergebnisses:

- Insgesamt ergibt sich ein Verkaufsflächenspielraum bis zum Jahr 2025 von rd. 775 bis 3.800 qm.
- Der größte Teil, rd. 400 bis 2.125 qm, entfällt dabei auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (davon: Bekleidung bis zu rd. 1.025 qm, Schuhe/ Lederwaren bis zu rd. 425 qm, Spielwaren bis zu rd. 200 qm). Dieser Spielraum sollte zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche genutzt werden.
- Ein Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgung ist vorrangig bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Prognosevariante der Entwicklungsprognose vorhanden: In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 250 bis 1.200 qm ermittelt, auf Nahrungs-/ Genussmittel entfallen max. rd. 600 qm.
- Für die nicht zentrenrelevanten Sortimente wurde ein Entwicklungsspielraum von max. rd. 475 qm ermittelt. Hier ist die räumliche Komponente nachranging.
- **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 Entwicklungsspielraums vermieden werden sollte.

6. VERGNÜGUNGSSTÄTTENBEZOGENE FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE DER GEMEINDE

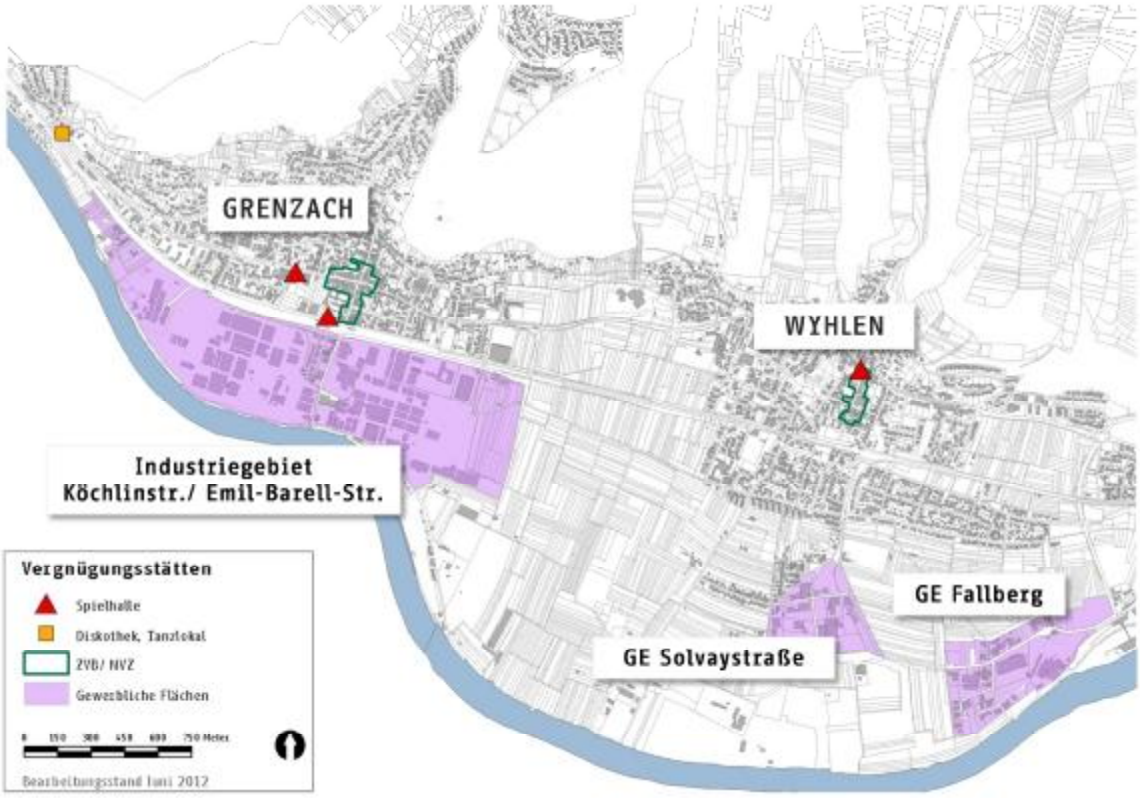
In Grenzach-Wyhlen wurden im November 2011 - parallel zur Einzelhändlerbefragung - auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gemeinde erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht.

6.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Die Bestandssituation in Grenzach-Wyhlen zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine Orientierung in die Ortskerne (vgl. Karte 6). In Grenzach-Wyhlen befinden sich insgesamt vier Vergnügungsstättenstandorte, darunter drei in den Ortskernen und eine im westlichen Wohnsiedlungsbereich. Die Gewerbegebiete sind gänzlich frei von Vergnügungsstätten.

Differenziert nach Typus fallen v.a. die Spielhallen als häufig anzutreffende Vergnügungsstätte in Grenzach-Wyhlen auf. Die verschiedenen Standorte sind hinsichtlich der erkennbaren (Aus-)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld zu bewerten. Darüber hinaus sind sämtliche Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Mischgebiete im Gemeindegebiet von Grenzach-Wyhlen hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

Karte 6: Bestehende und beantragte Vergnügungsstätten in Grenzach-Wyhlen



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Grenzach-Wyhlen

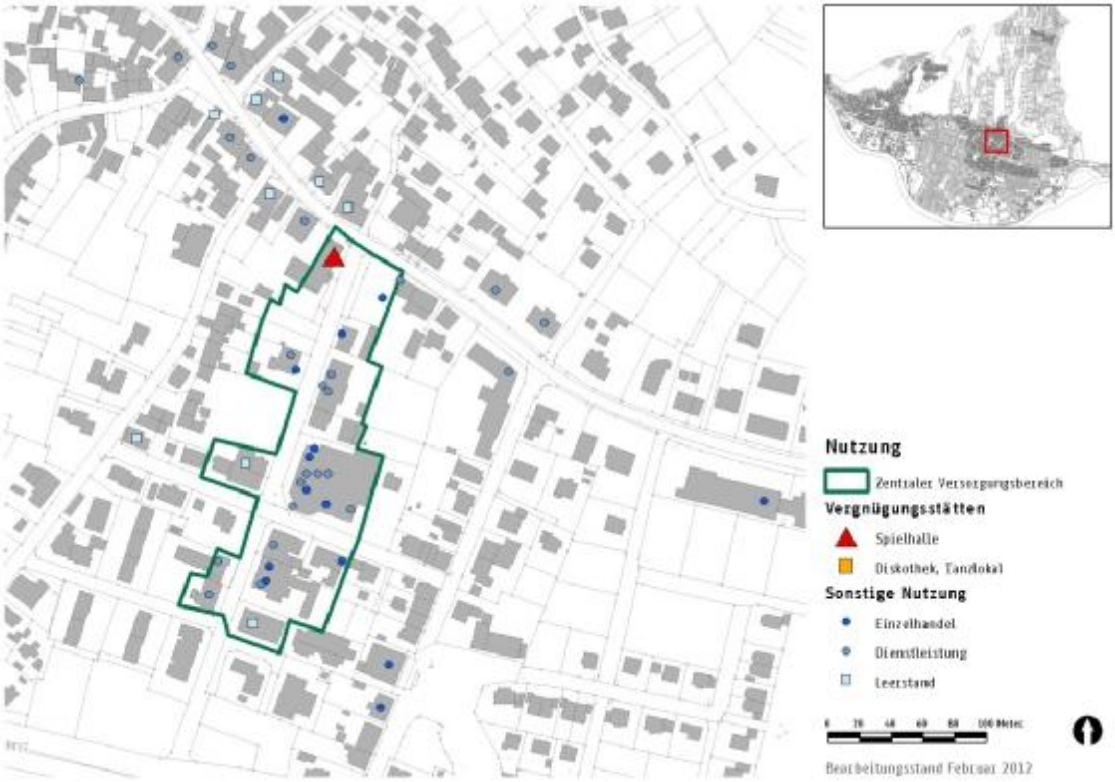
6.2 Funktions- und Standortanalyse in den Ortszentren von Grenzach-Wyhlen

Zwei Vergnügungsstätten befinden sich unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Grenzach innerhalb gemischter Bauflächen (vgl. Karte 7). In Wyhlen wurde zum Zeitpunkt der Erhebung eine Spielhalle vorgefunden (vgl. Karte 8). Die Bewertung dieser Standorte erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus-)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. Kap. 6.2.3).

Karte 7: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Ortszentrum von Grenzach

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Karte 8: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Ortszentrum von Wyhlen



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Grenzach-Wyhlen

6.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den Ortszentren

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

- die Lage der Vergnügungsstätte (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Ortseingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/- qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind,

zu beurteilen.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt bzw. sich die Nutzung gleichzeitig in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Foto 13: negatives Beispiel, andere Stadt

Quelle: eigenes Foto

Foto 14: negatives Beispiel, andere Stadt

Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Foto 15: positives Beispiel, andere Stadt

Quelle: eigenes Foto

Foto 16: positives Beispiel, andere Stadt

Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Spielhallen auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch das Minimieren der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder andere Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

6.2.2 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in den Ortszentren

Der zentrale Versorgungsbereich von Grenzach umfasst den Kreuzungsbereich der Jakob Burckhardt-Straße und Basler Straße und reicht in der Hauptstraße bis zur Kronacher Straße, in der Jakob-Burckhardt-Straße bis zum Bahnhof und in der Basler Straße bis zum Parkplatz (vgl. Kap. 4.3.2.1).

Die Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist im gesamten Zentrum relativ gering. Der zentrale Versorgungsbereich weist einen hohen Wohnanteil in den Obergeschossen auf. Der funktionale Besatz an Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Nutzungen beschränkt sich auf die Erdgeschosszone.

Leerstände sind in allen Teilbereichen des Ortszentrums, wenngleich nur in geringer Zahl, vorzufinden. Eine gewisse Häufung war zum Erhebungszeitpunkt westlich des Kreuzungsbereichs Basler Straße/ Bahnhofstraße zu verzeichnen.

Das Nahversorgungszentrum von Wyhlen erstreckt sich entlang der Gartenstraße (vgl. 4.3.3.1)

Das Nahversorgungszentrum ist durch eine geringe Besatzdichte geprägt. Wohnnutzungen beschränken sich nicht nur auf die Obergeschosse und die Leerstandsdichte ist - vor allem in der Rheinfelder Straße - auffallend hoch.

Kerngebiete haben nach einem Urteil des BVerwG zentrale Funktionen: *"Sie bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit."*[96] In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten daher regelmäßig zulässig; in gewerblich geprägten Mischgebieten nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.
In Grenzach-Wyhlen bestehen derzeit weder faktisch (i.S.d. § 34 BauGB) noch planungsrechtlich Kerngebiete. Der Zentrumsbereich besteht aus faktischen und geplanten Mischgebieten mit zum Teil sehr hohen Wohnanteil.

Infolge der relevanten kulturell bedingten Störpotenziale der Spielhallen und Wettbüros birgt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für die zukünftige städtebaulich-funktionale Entwicklung ein hohes Konfliktpotenzial. Das Nebeneinander von Vergnügungsstätten und schützenswerten Nutzungen kann u.a. zu einem Imageverlust des Umfeldes, zu kulturellen, sozialen sowie ggf. religiösen Konflikten, vor allem Lärmbelästigungen (u.a. durch sehr lange Öffnungszeiten) und insbesondere einer gravierenden Verzerrung des Bodenpreisniveaus in den Nebenlagen führen. Die möglichen standortbezogenen Konflikte und Wirkungen werden im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse im Kapitel 6.2.3 eingehender dargestellt.

Neben den Störpotenzialen bezogen auf Wohnnutzungen stehen insbesondere Spielhallen unter Indikatorenverdacht für die Auslösung bzw. Beschleunigung von

[96] Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.02.2002, Az. 4 C 23.98.

Trading-Down-Prozessen. Dies würde jedoch insbesondere die derzeitige Sanierung des Ortskernes konterkarieren. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bereiche grundsätzlich schutzwürdig, in denen gegenwärtig bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar sind bzw. teilraumbezogen deutliche Unterschiede im Bodenpreisniveau bestehen. Hier kann diesbezüglich von einem erhöhten Risiko bezüglich einer Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit sowie gravierenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden.

6.2.3 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätte in den Ortszentren von Grenzach-Wyhlen

Für eine Einschätzung der Nutzungsverträglichkeit der Vergnügungsstätten in Ortszentrum und in dessen Umfeld, werden die Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum, Verzerrung des Bodenpreisgefüges) anhand der zuvor dargestellten Kriterien beschrieben und bewertet.

Standort Basler Straße 27 (Grenzach)

- kerngebietstypische Spielhalle,
- Lage im Erdgeschoss (Ladenzeile) eines Geschäftshauses: geringfügiges, z.T. niedrigpreisiges Einzelhandelsangebot, vermehrt Dienstleistungs- und Wohnnutzungen (im Obergeschoss),
- Lage an Durchfahrtsstraße in Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Grenzach,
- auffällige Gestaltung, geschlossen wirkende Erdgeschosszone,
- Billardcafé nebenan,
- kein auffälliger Investitionsstau im Umfeld erkennbar,
- Konflikt mit Wohnnutzungen im Obergeschoss,
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen,
- Imageverlust, Entwertung des Geschäftsbereichs.

Foto 17: Basler Straße 27

Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 18: Basler Straße 27

Quelle: eigenes Foto November 2011

Standort Scheffelstraße 2 (Grenzach)

- kerngebietstypische Spielhalle,
- Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Grenzach (geringer Einzelhandelsbesatz), gegenüber Bahnhof,
- Schule, VHS, Bücherei und Schwimmbad in unmittelbarer Umgebung,
- Lage im Erdgeschoss, Gestaltung eher zurückhaltend, Spielhalle nicht einsehbar,
- negativ auf Grund der Nähe zu Bildungseinrichtungen,
- Gefahr des Imageverlustes des "Ortseingangs".

Foto 19: Scheffelstraße 2

Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 20: Scheffelstraße 2

Quelle: eigenes Foto November 2011

Standort Rheinfelder Straße 20 (Wyhlen)

- kerngebietstypische Spielhalle,
- Randlage des Nahversorgungszentrums Wyhlen,
- Wohnen ist dominierende Nutzung im Umfeld,

- Trading-Down-Tendenzen zu erkennen: Leerstandshäufung in benachbarten Gebäuden, Investitionsrückstände, gestalterisch vernachlässigte räumliche Situation,
- sehr auffällige Gestaltung prägt den Straßenraum durch exponierte Lage an Kreuzung (Durchfahrtsstraße),
- Gefahr des Imageverlustes des Nahversorgungszentrums.

Foto 21: Rheinfelder Straße 20

Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 22: Rheinfelder Straße 20

Quelle: eigenes Foto November 2011

Zwischenergebnis

Die Standorte zeigen auf, dass von ihnen zum Teil erhebliche Störungen sowohl bezüglich der Wirkungen auf den Außenraum als auch auf Nachbarnutzungen ausgehen. Von diesen Bestandssituationen lassen sich daher keine positiven Aspekte für eine verträgliche Steuerung von Vergnügungsstätten ableiten.

6.3 Funktions- und Standortanalyse in den Gewerbegebieten von Grenzach-Wyhlen

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

6.3.1 Gewerbegebiet Fallberg

Das Gewerbegebiet ist am östlichen Rand des Gemeindegebiets im Ortsteil Wyhlen in unmittelbarer Nähe zum Rhein gelegen. Es befindet sich in einer Distanz von rd. 500 Metern zum nächsten Wohngebiet und liegt somit relativ abseits. Das Wasserkraftwerk Grenzach-Wyhlen befindet sich östlich des Gewerbegebietes.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen "Am Wasserwerk" und "Degussaweg", es ist somit nur indirekt an die Bundesstraße 34 angeschlossen. Die Straßen "Im Fallberg" und "Berta-Benz-Straße" sind keine Durchfahrtsstraßen und haben ausschließlich eine Bedeutung für den Zielverkehr.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Fallberg

Quelle: eigene Erhebung im November 2011; Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Das Gebiet wird von produzierendem Gewerbe sowie Handwerksnutzungen geprägt. Vor allem die beiden großen Betriebe des produzierenden Gewerbes am Eingang zum Gewerbegebiet prägen den Charakter und das Bild des Gebietes. Abgesehen davon sind die Nutzungen eher kleinteilig angelegt. Auf den rückwärtigen Flächen

der Parzellen sind teilweise Wohnhäuser (betriebsbegleitendes Wohnen) angesiedelt. Einzelhandelsbetriebe oder anderweitige publikumsorierentierte Nutzungen sind nicht vorhanden.

Entwicklungsflächen bestehen nördlich der Gewerbestraße sowie östlich der Straße Im Fallberg in Form zweier großer Freiflächen. Außerdem gibt es innerhalb des gesamten Gerwebegebietes mehrere kleine unbebaute Flächen.

Der Gebäudebestand ist teilweise neuartig und überwiegend in sehr gutem Zustand. Es handelt sich mehrheitlich um 1- bis 2-geschossige Gebäude. Der Straßenraum ist teilweise (in Gewerbestraße) begrünt.

Es handelt sich um ein relativ neues Gewerbegebiet. Relativ viele Baustellen deuten auf eine anhaltende Entwicklungsphase hin. Durch die vielen Freiflächen ist noch weiterer Entwicklungsspielraum gegeben. Auf Grund der überwiegend hochwertigen Nutzungen und der abgelegenen Lage ist das Gebiet als stabil einzuschätzen.

Zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

6.3.2 Gewerbegebiet Solvaystraße

Das Gebiet befindet sich südlich des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Wyhlen und wird, mit Ausnahme von wenigen Wohnhäusern im Nordwesten, von Landwirtschaftsflächen umgeben.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt durch Wohngebiete über die Solvaystraße im Norden bzw. den Lindweg im Westen. Über die Salzwerkstraße sind alle Betriebe erschlossen. Südlich der Salzwerkstraße wird die Solvaystraße zu einer Privatstraße und ist nicht öffentlich zugänglich.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Solvaystraße

Quelle: eigene Erhebung im November 2011; Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Das Gebiet wird geprägt von einer Firma des produzierenden Gewerbes, deren Firmengelände sich über mehrere Parzellen und Straßen erstreckt. In östlicher Randlage befinden sich mehrere Handwerksbetriebe. Im Westen ist der städtische Bauhof gelegen. Im Norden der Salzwerkstraße befindet sich eine große Freifläche. Auf dieser Fläche befinden sich zwei offensichtlich leerstehende Gebäude. Weitere Freiflächen im Süden sind dem Anwesen der Firma Wetzel zugehörig und nicht zugänglich. Publikumsverkehr wird durch die Nutzungen nicht erzeugt.

Die 1- bis 2-geschossigen Gebäude sind überwiegend in einfacher Bauweise errichtet worden. Auffällig und weithin sichtbar ist jedoch das mehrgeschossige alte Backsteingebäude im Osten des Gebietes. Der Straßenraum ist nicht gestaltet. Negativ fallen einige Parzellen im Bereich des Langetränkeweges auf, die scheinbar als Abstellflächen genutzt werden.

Nutzungen innerhalb des Gebietes sind ein Einzelhandels- und auch Großhandelsbetrieb (Bau-/ Gartenmarkt), ein Autohaus, ein Flughafenzubringerservice mit Pkw-Stellplatzfläche und eine Tankstelle. In rückwärtiger Lage befinden sich zudem zwei nicht gewerblich genutzte Flächen, welche eine Entwicklung des Standortes ermöglichen.

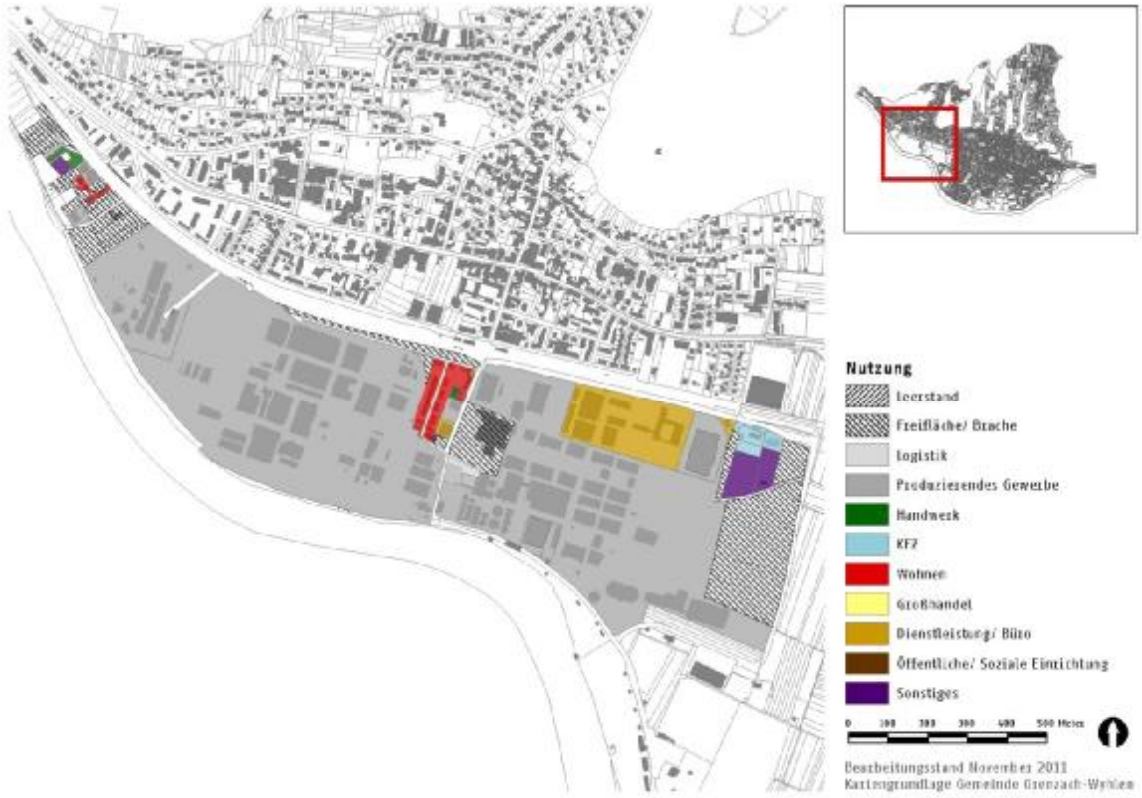
Die Gestaltung des Gebietes ist insgesamt betrachtet zweckmäßig und auf Grund der Nutzungen heterogen: Neben den vergleichsweise großen Baukörpern des Bau-/ Gartenmarktes und des Autohauses sind große nicht bebaute Flächen - Stellplatzflächen des Flughafenservice und des Autohauses - zu konstatieren.

In dem Gewerbegebiet Solvaystraße sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen auszuschließen.

6.3.3 Gewerbe- und Industriegebiet Heerweg

Dieses Gewerbe- und Industriegebiet befindet sich im westlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Grenzach und ist zwischen Bahnlinie und Rhein gelegen. Es wird von Osten über den Gmeiniweg und von Norden über die Scheffelstraße erschlossen. Somit ist das Gewerbegebiet (wenn auch indirekt) an die B34 angeschlossen. Das Gebiet erstreckt sich südlich des Heerwegs, der Köchlinstraße und der Emil-Barell-Straße und entlang der Rheinallee. Die Bahnlinie trennt das Gewerbegebiet von dem Siedlungsbereich.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gewerbe- und Industriegebiet Heerweg



Quelle: eigene Erhebung im November 2011; Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird im Osten durch die Produktionsstätten zweier großer Chemie- bzw. Pharmaunternehmen (BASF und Roche) geprägt, die die größten Flächenanteile ausmachen. Entlang der Rheinallee und der Irgastraße werden die Industrieflächen von Wohnnutzungen und wenigen kleineren Betrieben des produzierenden Gewerbes und des Handwerks unterbrochen. Hier ist eine relativ große Brachfläche vorhanden. Im Osten des Gebiets befindet sich neben einer kleineren Lagerfläche auch Kfz-Gewerbe (Waschanlage), darüber hinaus ist eine große Freifläche zu verzeichnen. Die Nutzungsstruktur im westlichen Bereich ist hingegen einerseits durch Wohnen, andererseits durch wenige Betriebe im produzierenden Gewerbe geprägt. Weiter westlich ist die Nutzung unklar und diffus: zwischen Handwerksbetrieben befinden sich einige Gebäude, die entweder als Lagerhallen genutzt werden oder leer stehen. Im Westen befinden sich auf der Gewerbefläche darüber hinaus Kleingärten und kleinere Freiflächen.

Die bauliche Struktur wird in der Emil-Barell-Straße und der Köchlinstraße zum einen von großen Produktionsgebäuden bzw. -hallen und zum anderen von großen

Bürokomplexen geprägt. Die Firmenflächen und der Straßenraum sind weitestgehend begrünt. Im Bereich der Rheinallee und der Irgastraße sind kleinere Wohnhäuser zu finden. Im westlichen Bereich der Heerstraße ist die Baustruktur ebenso dispers wie die Nutzungsstruktur: Neben 2-geschossigen Wohnhäusern und relativ großen Produktionshallen, wird der Standort von kleinteiligen "Wellblechhallen" mit provisorischem Charakter und ohne jegliche architektonische Qualität geprägt.

Im Bereich der Emil-Barell-Straße, der Köchlinstraße und der Rheinallee ist das Gebiet durch die bestehende Nutzungsstruktur stabil. Einzig das östliche Gelände der Emil-Barell-Straße macht einen weniger stabilen und ungeplanten Eindruck. Die große Freifläche bietet hier noch Entwicklungspotenzial. Auch das Gebiet im Westen macht insgesamt einen ungeplanten Eindruck. Die heterogene Struktur der Flächen und die mangelnde Dominanz der Gewerbenutzungen weisen darauf hin, dass es sich nicht um einen stabilen Standort handelt.

In dem Gewerbe- und Industriegebiet Heerweg sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Betriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen.

6.3.4 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen verfügt über gewerbliche Bereiche mit überwiegend traditionellen gewerblichen Nutzungen und attraktive Erweiterungsflächen bzw. neu geplante Gebiete, die ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen und nicht durch Fremdkörperbesatz (z.B. auch Einzelhandel) gestört wurden. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern ist auch für die Standortfindung und -sicherung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Gemeinde wie Grenzach-Wyhlen, die grundsätzlich nur über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind

weitere Konfliktpunkte zu beachten, wie z.B. die Störung von angrenzenden Wohnfunktionen.

Die Ansiedlung sollte unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- störungsfreie Betriebsabläufe.

Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen

sowie, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

In allen Gewerbegebieten sind, wie die gebietsspezifischen Begründungen gezeigt haben, Vergnügungsstätten nicht verträglich.

6.4 Standort- und Funktionsanalyse der gemischten Bauflächen in den Ortsteilen von Grenzach-Wyhlen

In Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO allgemein zulässig.

In Grenzach-Wyhlen sind diese Bereiche eher wohnnutzungsgeprägt, gewerblich geprägte bzw. diffuse Mischgebiete sind nicht zu finden. Die Gebiete der Orts-

zentren sind zum einen ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt, zum anderen befinden sich hier Schulstandorte, sodass grundsätzlich keine Nutzungsverträglichkeit zu erwarten ist.

Das Dorf Rührberg hat einen dörflichen Charakter und stellt funktional betrachtet insgesamt ausschließlich eine Wohnstandort dar. Somit haben auch die vorhandenen Mischgebiete insgesamt eine sehr starke Prägung durch Wohnbebauung.

Foto 23: Markgrafenstraße Grenzach

Quelle: eigenes Foto Mai/ Juni 2011

Foto 24: Lörracher Straße Wyhlen

Quelle: eigenes Foto Mai/ Juni 2011

Foto 25: Am Wasserkraftwerk Wyhlen

Quelle: eigenes Foto Oktober Mai/ Juni 2011

Foto 26: Rührberg

Quelle: eigenes Foto Mai/ Juni 2011

Die Gewerbe- und Geschäftsstruktur in den vorhandenen Mischgebieten ist stark auf die Bedürfnisse der Wohnnutzungen im näheren Umfeld ausgerichtet. Da Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungseinrichtungen einen größeren Einzugsbereich erwarten lassen, sind negative Auswirkungen auf die wohngeprägten Mischgebiete sehr wahrscheinlich. Zudem sind auf Grund branchenüblich langer

Öffnungszeiten insbesondere Spielhallen und Wettbüros unverträglich in Bezug auf Wohnnutzungen.

In den Mischgebieten der Gemeinde sind keine weiteren Vergnügungsstätten vorhanden. Am Ortseingang von Grenzach befindet sich innerhalb eines faktischen Wohngebietes ein Tanzlokal (vgl. Karte 12.

Karte 12: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten von Grenzach-Wyhlen

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Standort Hornrain 43

- Tanzlokal
- Randlage zu Wohngebiet
- exponierte Lage an stark befahrener Straße - Ortseingang aus der Schweiz kommend
- Abschottung durch verklebte Fenster, auffällige Gestaltung
- negativ auf Grund der Störung der Wohnnutzungen: Lärm und lange Öffnungszeiten

Foto 27: Hornrain 43

Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 28: Hornrain 43

Quelle: eigenes Foto November 2011

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, diesen zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten, Förderprojekte wie Soziale Stadt etc.) sind Vergnügungsstätten in den Mischgebieten auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in strukturell schwächeren Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), können höhere Mietpreise gezahlt werden. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. Trading-Down-Prozesse, indem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für die Sanierungsbestrebungen erschwerend wirkt.

In allen Ortsteilen von Grenzach-Wyhlen wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, der Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Sanierung) und zur Wahrung des Ortsbildes (dörflicher Charakter) empfohlen.

7. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELS- UND VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG

7.1 SORTIMENTSLISTE GRENZACH-WYHLEN

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten[97], sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet[98].

7.1.1 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 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.

---

[97] Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

[98] 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.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird somit *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Grenzach-Wyhlen herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen 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[99].

7.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Grenzach-Wyhlen

Auf Grund der Bedeutung einer ortsspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Grenzach-Wyhlen vorhandenen Sortimente dargestellt.

Verteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente

In Abb. 23 wird deutlich, dass fast alle der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Grenzach, dem Nahversorgungszentrum Wyhlen oder an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt sind.

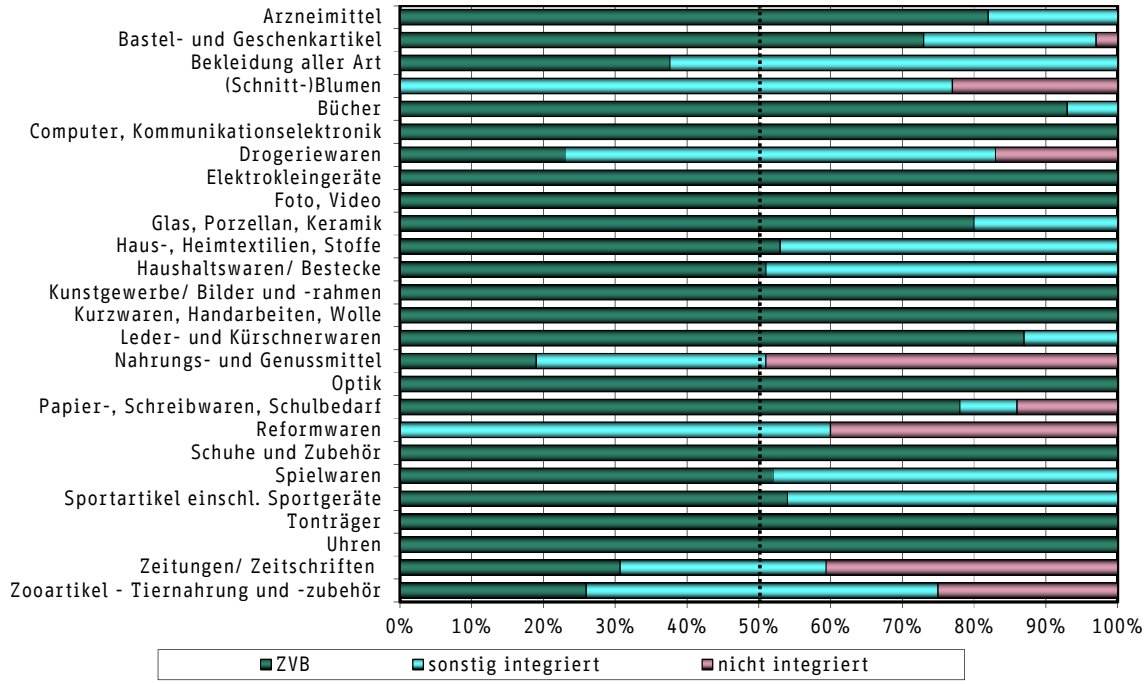
Die Sortimente Arzneimittel, Bastel- und Geschenkartikel, Bücher, Computer/ Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte, Foto/ Video, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus-/ Heimtextilien/ Stoffe, Haushaltswaren/ Bestecke, Kunstgewerbe/ Bilder/ -rahmen, Kurzwaren/ Handarbeiten/ Wolle, Leder-/ Kürschnerwaren, Optik, Papier/ Schreibwaren/ Schulbedarf, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel (einschl. Sportgeräte), Tonträger sowie Uhren/ Schmuck werden derzeit überwiegend in dem zentralen Versorgungsbereich und dem Nahversorgungszentrum angeboten und sind eindeutig als zentrenrelevant einzuordnen. Überwiegend in dem zentralen Versorgungsbereich, dem Nahversorgungszentrum und an sonstigen integrierten Standorten sind die Sortimente Bekleidung, Drogeriewaren sowie Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör angesiedelt.

Die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente Briefmarken/ Münzen, Gardinen und Zubehör, Hörgeräte, Kosmetika/ Parfümartikel, Musikalien, Nähmaschinen, Sanitätswaren, Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie Waffen/ Jagdbedarf waren zum Erhebungszeitpunkt in Grenzach-Wyhlen nicht vorhanden. Diese

[99] Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Sortimente werden vor dem Hintergrund der allgemeinen Kriterien (vgl. Kap. 7.1.1) ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft. Die Verteilung der Sortimente (Schnitt-)Blumen, Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren sowie Zeitungen/ Zeitschriften ist nicht eindeutig. Im Folgenden wird die Zuordnung dieser Sortimente diskutiert und ggf. entgegen der derzeitigen räumlichen Verteilung dennoch eine Einstufung als zentrenrelevant vorgeschlagen[100].

Abb. 23: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Erhebung November 2011

(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.

Das Sortiment **Nahrungs-/ Genussmittel** wird derzeit fast zur Hälfte an nicht integrierten Standorten angeboten. Das Sortiment wird häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - nachgefragt und weist damit eine hohe Nahversorgungsrelevanz auf.

[100] 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).

Da insbesondere Lebensmittel möglichst flächendeckend in wohnungsnaher Entfernung angeboten werden sollen, werden diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (und somit auch zentrenrelevant) eingestuft.

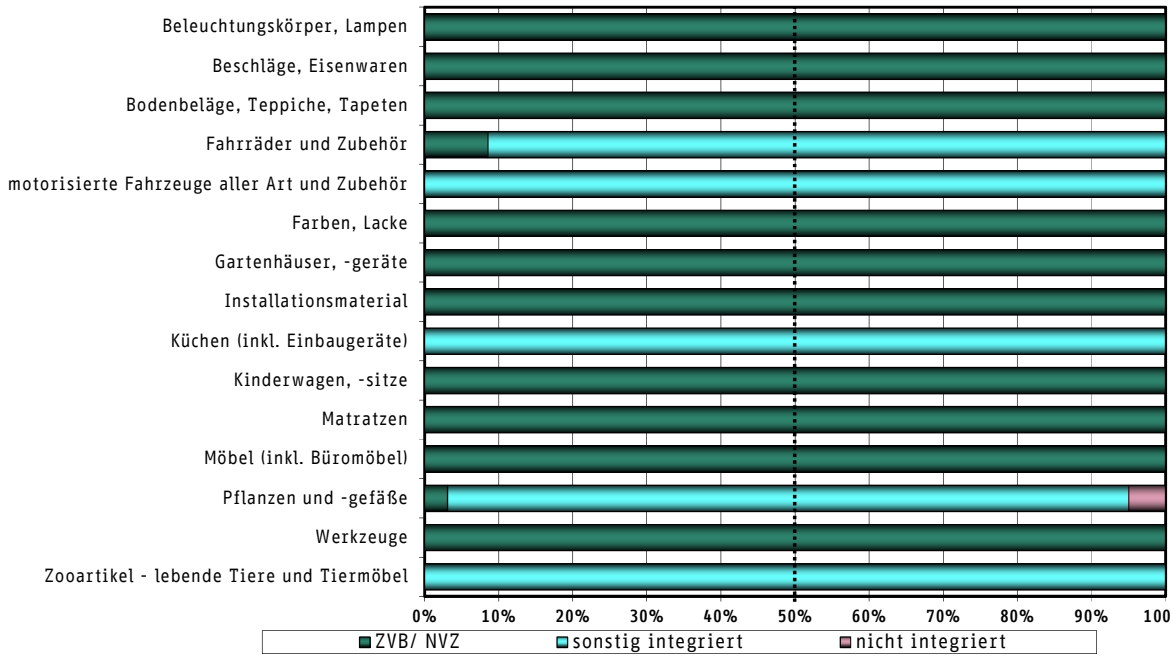
Die Sortimente **Reformwaren** und **Zeitungen/ Zeitschriften** werden momentan überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstig integrierten Lagen angeboten. Sie werden häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - nachgefragt und weisen somit eine hohe Nahversorgungsrelevanz auf. Daher werden diese Sortimente als nahversorgungs- und somit auch zentrenrelevant eingestuft.

Zooartikel sind i.d.R. zentrenrelevant. Für das Sortiment Zooartikel bietet es sich an dieses weiter in **Tiernahrung** und **Tiermöbel und lebende Tiere** zu untergliedern. Das Sortiment Tiernahrung ist als nahversorgungsrelevant einzustufen, da dieses i.d.R. von Lebensmittelbetrieben als Randsortiment angeboten wird.

Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente

Abb. 24 zeigt die Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass alle in Grenzach-Wyhlen vorhanden üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente überwiegend in dem zentralen Versorgungsbereich, dem Nahversorgungszentrum und an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt sind.

Abb. 24: Verkaufsflächenverteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Erhebung November 2011

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist nicht grundsätzlich und eindeutig den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Verteilung dieses Sortimentes ist in verschiedenen Städten und Gemeinden unterschiedlich. In Grenzach-Wyhlen werden Fahrräder derzeit überwiegend an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Es wird gutachterlich vorgeschlagen, Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Das Sortiment **motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör** wurde nur zum Teil aufgenommen (Autozubehör[101]), da der Bereich Kfz nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne angehört. Zudem erfüllt das Sortiment in seiner Gesamtheit die Kriterien nicht zentrenrelevanter Sortimente (hinsichtlich Größe/ Gewicht und/ oder hoher Flächenbedarf sowie geringe Flächenproduktivität) und wird dementsprechend eingestuft.

Das Sortiment **Kinderwagen und -sitze** wird häufig von Autohäusern angeboten und entspricht nach dem Kriterienkatalog in seiner Beschaffenheit auch eher den

[101] Autozubehör unterscheidet sich von Autoteilen dahingehend, dass es nicht ein notwendiger Bestandteil eines Kfz ist.

nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Daher wird vorgeschlagen, dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Das zu den **Zooartikeln zugehörige** Teilsortiment **lebende Tiere und Tiermöbel** wird wegen des hohen Flächenbedarfs (u.a. durch Auflagen für artgerechte Haltung) und der i.d.R. geringen Flächenleistung als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Bei den Sortimenten **Beleuchtungskörper und Lampen, Beschläge, Eisenwaren, Farben, Lacke, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen, Möbel (inkl. Büromöbel), Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge und Gartenartikel, Gartenhäuser, -geräte, Installationsmaterial, Pflanzen und Gefäße, Werkzeuge** handelt es sich um typische Artikel eines Möbelhauses, Baumarktes oder Gartencenters mit den entsprechenden Eigenschaften nicht zentrenrelevanter Sortimente (i.d.R. geringe Flächenleistung, Erfordernis des Transports per Pkw). Daher werden auch diese Sortimente als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Die Sortimente Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Boote und Zubehör, Büromaschinen (ohne Computer), Fliesen, Herde/ Öfen, Holz, Rollläden und Markisen sind bislang in Grenzach-Wyhlen nicht vorhanden und werden entsprechend der allgemeinen Kriterien (vgl. Kap. 7.1.1) ebenfalls als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

7.1.3 Sortimentsliste Grenzach-Wyhlen

Die Grenzach-Wyhlener Sortimentsliste wurde zunächst durch den Gutachter auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Grenzach-Wyhlen und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt. Dieser gutachterliche Vorschlag wurde im anschließenden Beteiligungsverfahren diskutiert und vom Gemeinderat abgewogen und in Abstimmung mit dem Gutachter leicht verändert.

Abweichend vom ursprünglichen gutachterlichen Vorschlag wurden die Sortimente Fahrräder und Zubehör, Beschläge, Eisenwaren und Farben, Lacke sowie Werkzeuge den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Grund sind die bestehenden zentrenprägenden Betriebe in diesen Sortimentsbereichen. Damit ist die Grenzach-

Wyhlener Liste umso mehr ortsspezifisch, so dass diese Veränderungen auch aus gutachterlicher Sicht unterstützt werden.

Nachfolgend ist die vom Gemeinderat abgewogene "Grenzach-Wyhlener Liste" (vgl. Tab. 9) dargestellt.

Tab. 9: "Grenzach-Wyhlener Liste "

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Beschläge, Eisenwaren • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Farben, Lacke • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf • Werkzeuge	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Elektrogroßgeräte • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen,- sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und –gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Lebensmittel: Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren • Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel – Tiernahrung und –zubehör	

Quelle: eigener Darstellung

7.2 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 5.1.2f. formulierten Ziele "Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich" und "Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs" von wesentlicher Bedeutung. Um diese und die weiteren in Kap. 5.1 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

7.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz: zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich

a. **zentraler Versorgungsbereich Grenzach:** großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig

b. **Ausnahme für Nahversorgungszentrum Wyhlen:** nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente unterhalb Großflächigkeit zulässig; Lebensmittelbetriebe auch großflächig zulässig (standortgerechte Dimensionierung)

c. **Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:** nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig

d. **Ausnahme für nicht integrierte Lagen:** zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 qm)

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 9) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig innerhalb des **perspektivisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Grenzach** angesiedelt werden. Vor dem Hintergrund des Ziels der Stärkung des Ortszentrums Grenzach (vgl. Kap. 5.1.2) sollen diese Sortimente vorrangig innerhalb des Ortszentrums Grenzach angesiedelt werden. Unterhalb der Großflächigkeit sind diese auch im Nahversorgungszentrum Wyhlen zulässig. Die künftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Grenzach und des Nahversorgungszentrums Wyhlen sowie entsprechende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten werden ausführlich in Kap. 7.3.1 aufgezeigt.

Mögliche Ausnahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente in integrierter Lage:

Ansiedlungen bzw. Erweiterungen können ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Grenzach zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und entsprechend dimensioniert ist[102], was nachzuweisen ist.

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs Grenzach 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. 7.2.2).

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

7.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)

- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden

[102] 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 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 Grenzach-Wyhlen 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 Grenzach-Wyhlen nicht. Gleichzeitig sollten Neuansiedlungen von Einzelhandel vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei wäre eine räumliche Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Grenzach 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 zentralen Versorgungsbereich Grenzach (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 den zentralen Versorgungsbereich Grenzach 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 zentralen Versorgungsbereich Grenzach, 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, 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) Gewerbestandort 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.

7.3 Räumliche Entwicklungsoptionen

7.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach (Perspektive)

Die Attraktivität eines Zentrums ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang abhängig von einer bestimmten Nutzungsdichte, von Frequenz und von einer insgesamt lebendigen Atmosphäre. Dies gilt es im zentralen Versorgungsbereich von Grenzach weiterzuentwickeln.

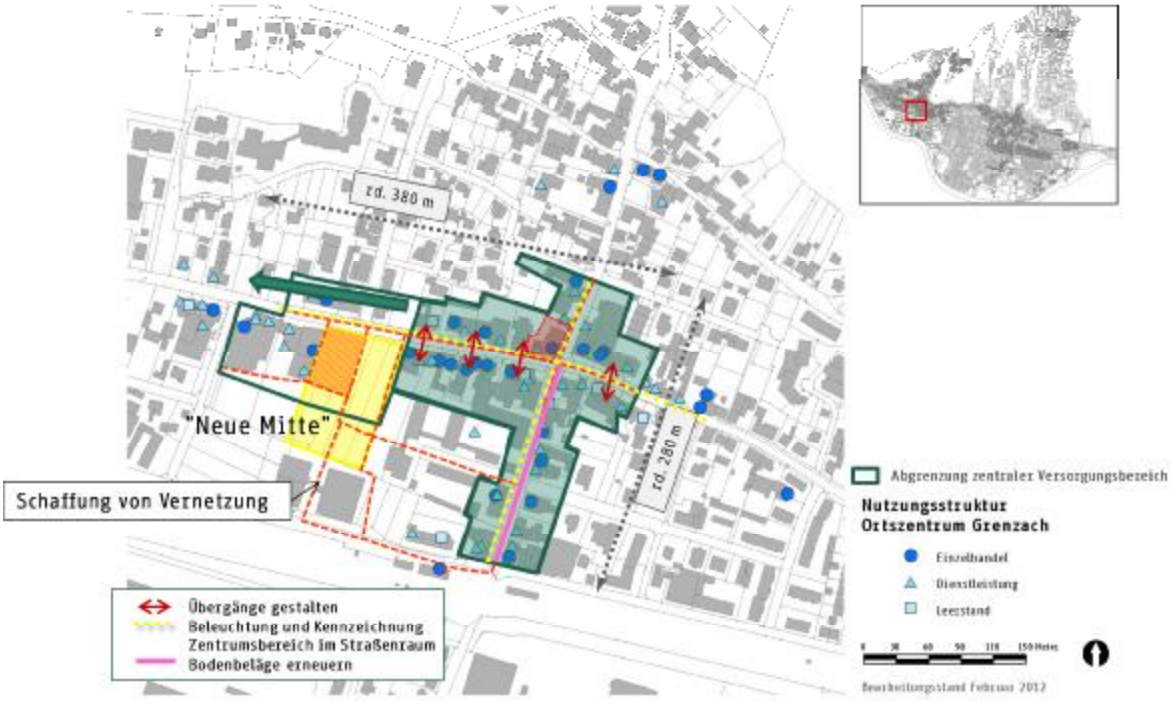
Der insgesamt kompakte zentrale Versorgungsbereich ist durch eine geringe funktionale Dichte geprägt und bedarf vor dem Hintergrund der Ist-Analyse, des ermittelten Verkaufsflächenspielraums und der formulierten Ziele und Grundsätze einer räumlichen, städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung.

"Neue Mitte" als Impulsgeber für den zentralen Versorgungsbereich

- Mit Entwicklung der "Neuen Mitte" im Bereich des Parkplatzes in der Basler Straße kann eine wichtige Verbindung der östlichen und westlichen Teilbereiche der Basler Straße geschaffen werden. Die "Neue Mitte" könnte als eine Art Scharnier fungieren, sofern eine qualitativ hochwertige Platzentwicklung gelingt.
- Der Platz kann als Treff- und Identifikationraum eine wichtige Rolle für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen, da es bisher keinen entsprechenden Aufenthaltsbereich im Zentrum von Grenzach gibt. Ein "funktionierender Platzbereich" mit Außengastronomie und Geschäften, anspruchsvoller Architektur und Platzgestaltung könnte einen wesentlichen Beitrag zur Identitätssteigerung des Grenzacher Zentrums leisten.
- Das sehr schwach ausgeprägte Einzelhandelsangebot bedarf einer inhaltlichen und strukturellen Weiterentwicklung im Hinblick auf eine Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs. Auf der Fläche "Neue Mitte" kann das bestehende Einzelhandelsangebot durch größere, moderne Betriebsstrukturen ergänzt werden.
- In diesem Zusammenhang ist auch die Basler Straße so umzugestalten, dass der zentrale Versorgungsbereich entsprechend ablesbar ist (u.a. Straßenbelag, Beleuchtung, gestaltete Querungsmöglichkeiten).

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Entwicklungen zur Bildung einer "Neuen Mitte" wird eine **Erweiterung des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs** vorgeschlagen. Der gutachterliche Vorschlag für den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach schließt die Entwicklungsfläche ein und reicht im Westen bis an den Seidenweg (vgl. Karte 13).

Karte 13: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Grenzach (perspektivisch)



Quelle: eigene Erhebung im November 2011; Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

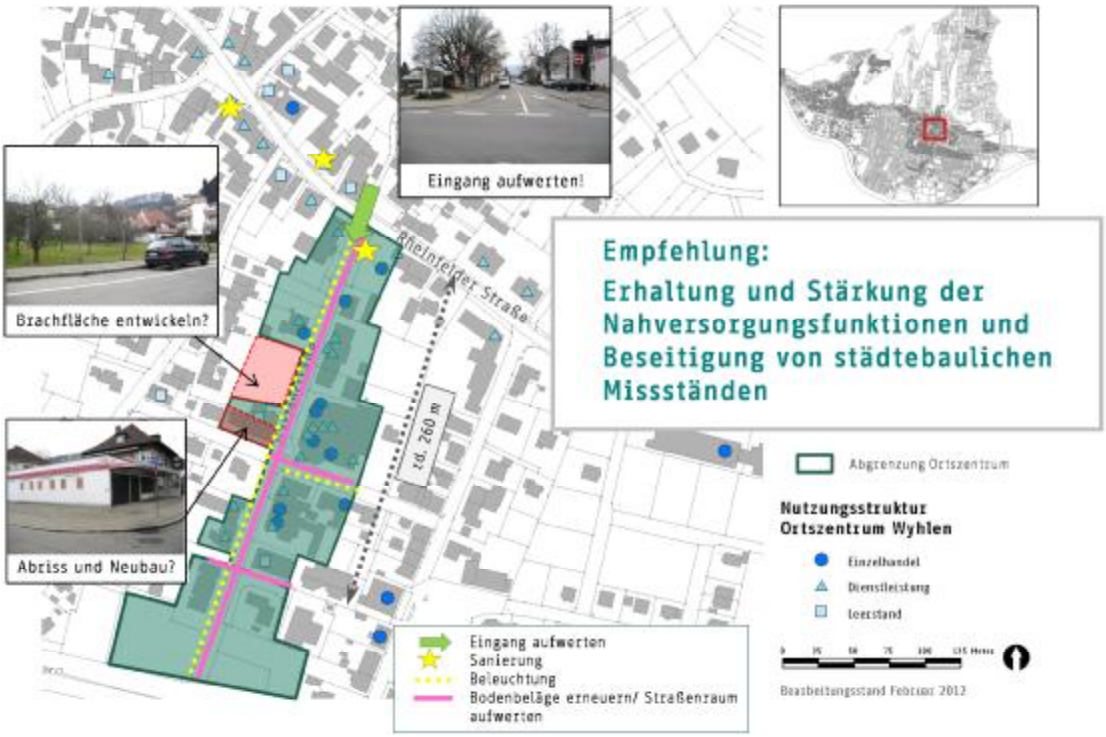
Im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach kommt es darauf an, städtebauliche und funktionale Dichte zu erzeugen und die verschiedenen Teilbereiche miteinander zu vernetzen. Hierzu sollten nach Möglichkeit Wegeverbindungen auch abseits der Basler Straße (abseits des Verkehrs) geschaffen werden.

Darüber hinaus ist eine langfristige Umnutzung von Wohnstandorten sinnvoll. Auch die Umnutzung von derzeitigen Dienstleistungsbetrieben, das Zusammenlegen von Flächen sowie die Sanierung bzw. der Abriss von Gebäuden (bspw. Eckgebäude Basler Straße/ Hauptstraße) mit anschließender optimierter Flächennutzung kann zu neuen räumlichen Entwicklungsspielräumen führen.

7.3.2 Nahversorgungszentrum Wyhlen (Perspektive)

Das Nahversorgungszentrum Wyhlen wird in der perspektivischen Abgrenzung in Richtung Bahnlinie ausgedehnt, um ggf. Flächen für zusätzliche Betriebe bereitstellen zu können (vgl. Karte 14). Ziel sollte es sein, bestehende Leerstände und Brachflächen zu entwickeln, um das Zentrum städtebaulich und funktional auf zu werten.

Karte 14: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wyhlen (perspektivisch)



Quelle: eigene Erhebung im November 2011; Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Im Ortszentrum von Wyhlen sind die Nahversorgungsfunktionen zu erhalten und zu stärken. Neben wichtigen Einzelhandelsnutzungen wie Bäcker, Metzger, Apotheke und Lebensmittelmarkt gehören hierzu auch Dienstleistungsbetriebe wie Geldinstitute, medizinische Angebote, gastronomische Betriebe und Friseure, die wesentlich zur Frequenz im Nahversorgungszentrum beitragen.

Nahversorgungszentrum als Identifikations- und Treffpunkt entwickeln

- Im Mittelpunkt der künftigen Entwicklung des Nahversorgungszentrums sollte eine städtebauliche Aufwertung zu einem Aufenthaltsbereich stehen, d.h. die Sanierung des Straßenraums, die Gestaltung breiter Gehwege, Aufstellung von Bänke, Begrünung, etc.
- In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Eingangsbereich zur Gartenstraße (von der Rheinfelder Straße) gestalterisch aufzuwerten (Sanierung Brunnen, Beseitigung Imbisshütte, Umnutzung Spielhalle - Abriss und Neubau). Die bestehende Verkehrsregelung sollte nochmals geprüft werden.
- Eine der Brachflächen/ Grünflächen könnte als Platzbereich entwickelt werden. Wünschenswert wäre hier beispielsweise eine Bäckerei mit Außengastronomie.

- Sinnvoll wäre zudem der Abriss von baufälligen Gebäuden mit langjährigen Leerständen (z.B. Gebäude ehemaliger Lebensmittelmarkt), da sich diese negativ auf das Erscheinungsbild und die Atmosphäre auswirken.

Die Leerstände an der Rheinfelder Straße sollten nach Möglichkeit umgebaut werden, da hier eine künftige Einzelhandelsnutzung eher unrealistisch erscheint. Es handelt sich hier nahezu ausschließlich um kleine Betriebe in z.T. sanierungsbedürftigen Wohngebäuden.

7.3.3 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 Grenzach-Wyhlen wird eine Bindungsquote von rd. 127% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erreicht, sodass rein rechnerisch eine Vollversorgung der Gemeinde besteht. Der sortimentsbezogene, wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 beträgt bis zu 600 qm.

Wie in der Analyse dargestellt (vgl. Kap. 4.4.5, Karte 5), sind bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelbetriebe nur geringe Nahversorgungslücken feststellbar: Der überwiegende Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde ist mit Lebensmitteln gut versorgt, lediglich in Teilbereichen bestehen Versorgungslücken Diese nahezu flächendeckende fußläufige (Lebensmittel-)Nahversorgung sollte erhalten und z.T. ausgebaut werden.

Fünf der insgesamt acht Lebensmittelbetriebe sind im zentralen Versorgungsbereich, dem Nahversorgungszentrum oder in sonstigen integrierten Lagen angesiedelt, ihnen kommt daher eine besondere Bedeutung für die gute räumliche Nahversorgungssituation in Grenzach-Wyhlen zu. Vor dem Hintergrund des Ziels

diese Struktur aufrecht zu erhalten, sollten diese Betriebe so weit wie möglich durch die Gemeinde unterstützt werden, dies betrifft insbesondere auch Erweiterungen der bestehenden Angebote. Hinsichtlich der Erweiterungen, aber auch bei der Neuansiedlung, sind letztlich eine standortgerechte Dimensionierung und eine Nichtbeeinträchtigung des Bestands und auch des Entwicklungspotenzials des zentralen Versorgungsbereichs und des Nahversorgungszentrums bedeutend. Insbesondere Neuansiedlungen sollten - auch vor dem Hintergrund des sehr begrenzten prognostizierten Verkaufsflächenspielraumes bis 2025 - lediglich zur Deckung evtl. räumlicher Nahversorgungslücken ermöglicht werden.

Angesichts der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten - der wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielraum beträgt bis zum Jahr 2025 lediglich 600 qm - ist zu berücksichtigen, dass die meisten Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels (i.d.R.) keine Betriebsgrößen unterhalb der Großflächigkeit realisieren. Dennoch können auch alternative Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur geschaffen werden, um das fehlende Angebot zu kompensieren. Beispielsweise können Maßnahmen wie die Organisation von Fahrgemeinschaften zur Verbesserung der Nahversorgung insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen beitragen. Allerdings basieren derartige Konzepte häufig auf privatem Engagement. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Siedlungsbereichen mit geringer Bevölkerungszahl können auch Verkaufswagen sowie Lieferservice von Lebensmittelbetrieben beitragen.

7.3.4 Gewerbegebiete

In sämtlichen Gewerbegebieten in Grenzach-Wyhlen bestehen derzeit keine Einzelhandelsnutzungen. An diesen Standorten sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

7.4 Empfehlungen für eine nachhaltige Vergnügungsstättensteuerung

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauplanung keine eigene, von der Wertung, des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung

allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt[103]. Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Grenzach-Wyhlen zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Grenzach-Wyhlen festgestellten Störpotenziale nicht zum Tragen kommen bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption, Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Grenzach-Wyhlen zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde entgegensteht und in denen hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definiert werden können (Feinsteuerung).

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Grenzach-Wyhlen sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Ortsbildes,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in Nebenlagen der Ortszentren und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

[103] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, beispielsweise der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich[104].

In allen Gebieten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Die Standort- und Funktionsanalyse für Grenzach-Wyhlen hat gezeigt, dass in den Ortszentren eine verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros weder im Erdgeschoss (wegen der Verdrängungswirkung von zentrenprägenden Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsnutzungen) noch in den Oberschossen (wegen der negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen und das Wohnumfeld allgemein) möglich ist.

Zudem ist eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht möglich, da dies zu einer Entwertung der Gebiete führt und die Gemeinde Grenzach-Wyhlen nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbegebiete verfügt. Nach den Zielsetzungen für Gewerbegebiete, diese für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern (vgl. Kap. 5.1.7) wird - bezogen auf den Einzelhandel - aus gutachterlicher Sicht empfohlen, diesen in sämtlichen Gewerbegebieten der Gemeinde zukünftig planungsrechtlich auszuschließen (vgl. Kap. 7.3.4). Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht dieser Zielsetzung entgegen, sodass in den Gewerbegebieten keine Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten definiert werden können.

[104] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

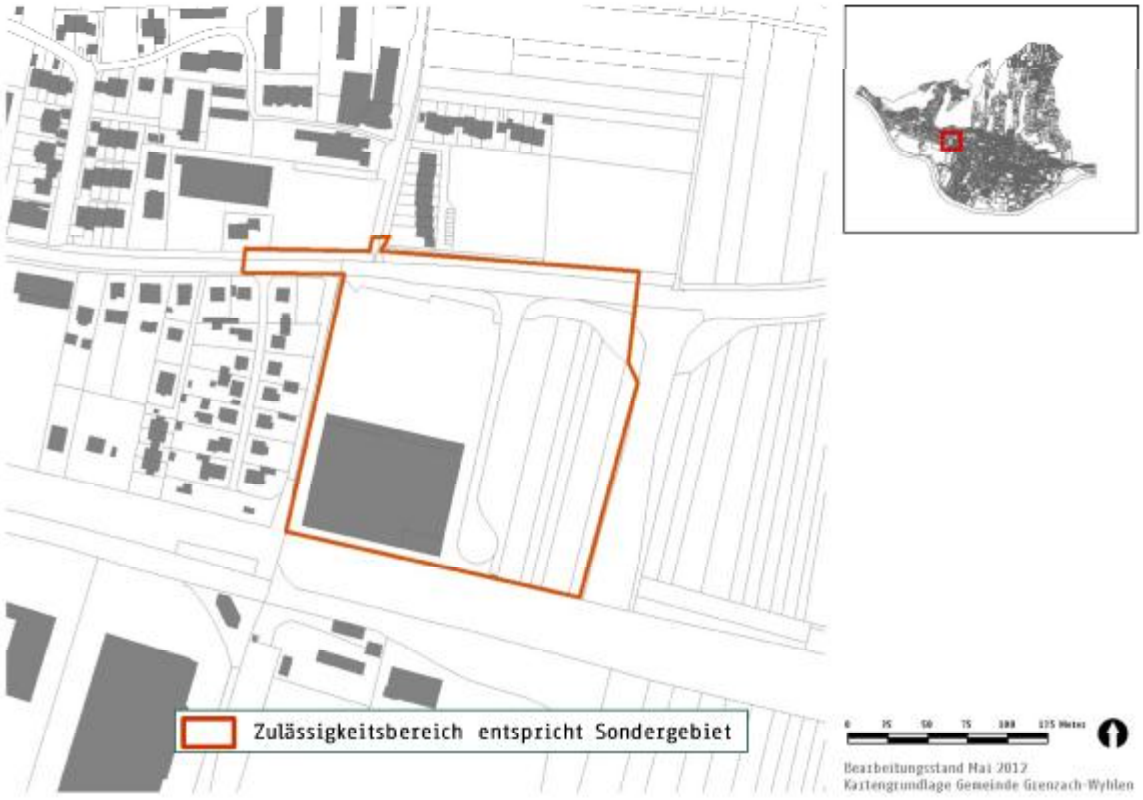
In allen Gebieten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen in den Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Bei der Abgrenzung ist darauf zu achten, dass durch eine zu enge Abgrenzung nicht grundsätzlich durch Rückgriff auf andere Vorschriften eine Neuansiedlung von Vergnügungsstätten von vornherein ausgeschlossen ist. Allerdings ist in diesem Kontext darauf hinzuweisen, dass der Ausstattungsgrad mit Spielgeräten in Grenzach-Wyhlen mit 312 Einwohnern je Geldspielgerät im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt von 282 Einwohnern je Geldspielgerät bereits relativ hoch ist[105], sodass man sich hier die Frage stellen muss, ob weitere Spielhallen überhaupt städtebaulich verträglich angesiedelt werden können.

Unter Berücksichtigung der gebietsbezogenen Nutzungsstruktur kommt vor dem Hintergrund einer städtebaulich verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließlich das Sondergebiet Lebensmittel- und Getränkemarkt "Gleusen" als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in Frage (vgl. Karte 15). Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind publikumsorientierte Nutzungen. Die dadurch erzeugte Besucherfrequenz kann zu Beeinträchtigungen von Nachbarnutzungen führten, wie z.B. Lärmbeeinträchtigung von Wohnnutzungen oder Betriebsabläufen von Gewerbebetrieben (An- und Zulieferung etc.). Das bestehende Sondergebiet hat diese spezifischen Störpotenziale bereits durch den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb vollzogen. Die zusätzlichen Frequenzen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen werden sich während der Öffnungszeiten des Einzelhandels nicht weiterhin störend auswirken.

[105] AK Spielsucht: Einwohner je Geldspielgerät in Grenzach-Wyhlen zum 01.01.2010.

Karte 15: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in Grenzach-Wyhlen



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis eigener Erhebungen im November 2011 und Informationen der Gemeindeverwaltung, Kartengrundlage Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Vergnügungsstätten sind in diesem Gebiet ausnahmsweise in den Ober- oder Untergeschossen zulässig. Eine vertikale Steuerung in Sondergebieten kann jedoch nicht nach § 1 (7) BauNVO erfolgen; für Sondergebiete erhält der § 11 BauNVO besondere Festsetzungsmöglichkeiten. Da die vertikale Gliederung zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen der Nutzungsbefugnisse führen kann, sind solche Festsetzungen besonders zu begründen.

Da das betreffende Gebiet nur wenige Baukörper umfasst, ist zur Wahrung des Gebietstyps "Sondergebiet Lebensmittel- und Getränkemarkt" die Erdgeschosszone den jeweiligen Einzelhandelsnutzungen vorbehalten. Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich nur in der Erdgeschosszone wirtschaftlich tragfähig (Kundenverhalten, Anlieferung etc.), Vergnügungsstätten hingegen sind grundsätzlich auch in Ober- und Untergeschossen tragfähig und häufig dort ansässig.

Wie bereits dargestellt, konnten im Gemeindegebiet von Grenzach-Whylen nur begrenzt Bereiche festgestellt werden, die eine Nutzungsverträglichkeit für

Vergnügungsstätten aufweisen. Die sehr enge und somit in ihrer Wirkung sehr strikte Abgrenzung des Zulässigkeitsbereichs lässt zwar prinzipiell Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu, jedoch bestehen nur begrenzte Ansiedlungsmöglichkeiten im Teilbereich. Eine Gemeinde ist nicht verpflichtet verfügbare Grundstücke nachzuweisen. Somit besteht lediglich die Erfordernis zur Definition von Zulässigkeitsbereichen.

Vorschlag für eine Steuerung von Vergnügungsstätten in Grenzach-Wyhlen

Vergnügungsstätten sind in allen Gebietskategorien auszuschließen.
Vergnügungsstätten sind in dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich im Sondergebiet "Gleusen" ausnahmsweise zulässig.

Für die bestehenden Spielhallenstandorte besteht Bestandschutz. Bei Überplanung der bestehenden Standortbereiche sind diese gemäß § 1 (10) BauNVO als Fremdkörper festzusetzen, sodass eine Erneuerung dieser Anlagen im Katastrophenfall (Brandschaden etc.) allgemein zulässig ist.

Die Unterarten **Diskothek/ Tanzlokal** sowie **Swinger-Clubs** sind auf Grund geringerer Störpotenziale für Gewerbelagen (i.d.R. keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sowie eine geringere Lärm-Sensibilität in den Gewerbelagen) in Gewerbegebieten auch außerhalb des Zulässigkeitsbereichs ausnahmsweise zuzulassen, insofern nicht bereits andere Festsetzungen bestehen.

7.5 Städtebaulich-gestalterische Massnahmenvorschläge

Grundsätzlich ist für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Grenzach und des Nahversorgungszentrums Wyhlen ein städtebauliches Konzept erforderlich, das die Entwicklung der Bereiche im Zusammenhang betrachtet. Die nachfolgenden Vorschläge sind lediglich als Ideen zu verstehen, die in einem solchen Konzept berücksichtigt werden sollten.

Grenzach: Städtebauliche Vernetzung der "Neuen Mitte" innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Grenzach: Übergänge entlang Basler Straße gestalten

mit Beleuchtung, modernen Möblierungsgegenständen

Foto 29: Übergänge gestalten

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Grenzach: Jacob-Burckhardt-Straße/ Hauptstraße als ZVB kennzeichnen

mit Beleuchtung, modernen Möblierungsgegenständen und erneuerten Bodenbelägen

Foto 30: Aufstellen moderner Möblierungs-gegenstände

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 31: Beleuchtung

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Wyhlen - Aufwertung Eingangsbereich Gartenstraße

Straßenraum aufwerten (z.B. Pflasterung) und Einbahnregelung

Brunnen sanieren

Abriss/ Entrümpelung

Abriss und Neubau/ künftig keine Spielhallennutzung

Foto 32: Straßenraum aufwerten (z.B. Pflasterung) und Einbahnregelung

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 33: Brunnen sanieren

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 34: Abriss/ Entrümpelung

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 35: Abriss und Neubau/ künftig keine Spielhallennutzung

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Wyhlen - Sanierung Straßenraum Gartenstraße

mit Beleuchtung, modernen Möblierungsgegenständen und erneuerten Bodenbelägen

Foto 36: Straßeraumgestaltung

Quelle: eigenes Foto Dezember 2011

Foto 37: Beispiel Straßenraumgestaltung

Quelle: eigenes Foto

7.6 Vorgehensweise zur Umsetzung

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

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiche
- s (vgl. Kap. 7.3.1),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 7.1.3),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 7.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 5.2)

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten dienen folgende Arbeitsschritte

- zur Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiche
- s (vgl. Kap. 7.4),
- zur Erarbeitung einer städtebaulichen Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten in allen weiteren Baugebieten mit allgemeiner oder ausnahmsweise Zulässigkeit (vgl. Kap. 6).

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

7.6.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept 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.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzeptes* (vgl. Kap. 7.6.3 und Kap. 7.6.4) 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 Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept* kann dann vom Gemeinderat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in einem Abwägungsvorgang, vergleichbar mit § 1 (7) BauGB, eingehen.

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

7.6.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 7.6.2 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der ebenfalls 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 Grenzach-Wyhlen 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.

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.

7.6.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen welche Art von Einzelhandel künftig zulässig sein wird. Dafür wird im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Grenzach-Wyhlen unterbreitet. Dieser entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen[106].
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 Anträge zur Ansiedlung von Einzelhandel können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 7.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Gewerbe-

[106] Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

gebiete 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.*

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*[107] *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)*[108]*. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*

---

107 Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

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

5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

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

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die jedoch 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 Grenzach-Wyhlen 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 Versorgungsbereichs beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine Wohngebiete (§ 4 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 des § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

7.6.4 Festlegen eines Gebiets zur Zulässigkeit von Vergnügungstätten

In Verbindung mit der städtebaulich-funktionalen Analyse der Gemeinde ist deutlich zu machen, innerhalb welchen Bereichs innerhalb der Gemeinde Grenzach-Wyhlen Vergnügungsstätten zukünftig verträglich angesiedelt werden können. Im vorliegenden Gutachten wurde ein Vorschlag für die Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereichs im Sondergebiet "Gleusen" gemacht. Dieser Zulässigkeitsbereich ist seitens der Gemeinde parzellenscharf abzugrenzen und durch den Gemeinderat mit den entsprechenden Ausnahmeregelungen zu beschließen.

7.6.5 Empfehlungen zur Vorgehensweise zur Umsetzung des Konzeptes

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch der Verfahrensbeschleunigung bzw. der Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Grenzach-Wyhlen durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Herbst 2012 ist eine Novelle des BauGB vorgesehen, die u.a. ein weiteres Instrument zur Steuerung von Vergnügungsstätten schafft.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den geplanten Absatz 2b nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.

Im Referentenentwurf zur geplanten BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten in einem neuen § 9 (2b) angedacht:

"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. *eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,*
2. *eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes oder*
3. *eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten*

zu verhindern."

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 Einzelhandel oder Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen

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)

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

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Im vorliegenden Gutachten wurden jedoch auch Lebensmittelhandwerk und Apotheken sowie Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

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

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

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

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 Innenstadt/ 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 Innenstadt/ Ortszentrum/ zentralen Versorgungsbereich.

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. Die IBH Retail Consultants GmbH prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkom-

mensteuerstatistiken 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)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt).
Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.
In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.
Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[109].

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

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib).

Zentralität (s. Bindungsquote).

[109] Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Fragebogen

Einzelhändlerbefragung in Grenzach-Wyhlen - November 2011

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

....

ü Erheber Nr.

Ortsteil:	LM-NV-Betrieb:	EH Konzentration:
Zentraler Versorgungsbereich:	sonst. integr.:	nicht integr.:

Straße:	Haus-Nr.:	Name:

Eigentum:		Miete:		Miethöhe (pro qm/ kalt):	

Anzahl Beschäftigte:		Anzahl Vollzeitbeschäftigte:	

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

	Sortimente	VKF in qm
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
....		
Summe	Verkaufsfläche (VK)	

Angaben des befragten Händlers: ☐ eigene Erhebung: ☐

Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100)									
Grenzach-Wyhlen	Rhein-felden	Inz-lingen	Lörrach	Weil am Rhein	Sonst. LK Lörrach	Riehen	Basel	Sonst. Schweiz	Sonstige: .....

Brutto-Umsatz 2010 (Euro):					
Entwicklung letzte 3 Jahre	mehr als + 15%		0 bis + 15%		
unverändert		0 bis -15%		mehr als - 15%	

Änderungsabsichten	Jahr	Sortiment	Fläche

Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen?

Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen?

Befragung der einzelhandelsnahen Dienstleister in Grenzach-Wyhlen - November 2011

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

....

ü Erheber Nr.

Ortsteil:	Dienstleistungsart:	EH Konzentration:
Zentraler Versorgungsbereich:	sonst. integr.:	nicht integr.:

Straße:	Haus-Nr.:	Name:

Eigentum:		Miete:		Miethöhe (pro qm/ kalt):	

Anzahl Beschäftigte:		Anzahl Vollzeitbeschäftigte:	

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

Flächenangaben	in qm
Hauptfläche	
Nebenfläche	
Gesamtfläche (Summe)	

Angaben des befragten Dienstleisters: ☐ **eigene Erhebung:** ☐

Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100)									
Grenzach-Wyhlen	Rhein-felden	Inz-lingen	Lörrach	Weil am Rhein	Sonst. LK Lörrach	Riehen	Basel	Sonst. Schweiz	Sonstige: .....

Umsatzentwicklung letzte 3 Jahre	mehr als + 15%		0 bis + 15%	
unverändert		0 bis -15%		mehr als - 15%	

Änderungsabsichten	Jahr	Fläche

Was finden Sie gut an der Angebotssituation in Grenzach-Wyhlen?

Was finden Sie schlecht an der Angebotssituation in Grenzach-Wyhlen?

Herkunftserfassungsbogen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Die Kundenherkunftserfassung soll der Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels in der Gemeinde dienen.

Aus diesem Grund bitten wir Sie, Ihren Wohnort in der Tabelle mit einem Strich zu markieren oder auf der Rückseite einzutragen.

Vielen Dank

.....

FB-Nr.

Geschäftsname:	**Straße:**	**Haus-Nr.:**

Wohnort (Ortsteil von Grenzach-Wyhlen)	
Grenzach	
Wyhlen	

andere Stadt/ Gemeinde in Deutschland	
Inzlingen	
Lörrach	
Rheinfelden	
Weil am Rhein	

Stadt/ Gemeinde in der Schweiz	
Augst	
Basel-Ost (4058, 4052)	
Basel-Nord (4055, 4056, 4057)	
Basel-Süd-West (4053, 4054, 4059)	
Basel-Mitte (4001, 4031, 4051)	
Bettingen	
Birsfelden	
Kaiseraugst	
Muttenz	
Pratteln	
Riehen	

Stadt/ Gemeinde in Frankreich

Sonstige (bitte tragen Sie den Namen Ihrer Stadt/ Gemeinde wie angegeben ein):	
Musterstadt	𝍸

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

Passantenbefragung

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

Befrager Standort Datum FB-Nr.

Warum sind Sie heute nach Grenzach-Wyhlen gekommen? (mehrere Nennungen möglich)

- ☐ Wohnort
- ☐ Nähe zum Arbeits-/ Ausbildungsort
- ☐ Einkaufen
- ☐ Stadtbummel, -besichtigung
- ☐ Dienstleistungsbesuch:…….
- ☐ Arztbesuch
- ☐ Restaurant/Gaststätte besuchen
- ☐ Besuch von Verwandten/Freunden
- ☐ Sonstiges .....

Mit welchem Verkehrsmittel sind sie heute nach Grenzach-Wyhlen gekommen?

- ☐ Pkw
- ☐ öffentliches Verkehrsmittel
- ☐ zu Fuß
- ☐ Fahrrad
- ☐ Bus-Reisegruppe
- ☐ Sonstiges .....

Wenn Pkw: Wo haben Sie geparkt?

.....

Wenn Pkw: Wie beurteilen Sie die Parkplatzsituation in Grenzach-Wyhlen?

- ☐ sehr gut: .....
- ☐ gut:.....
- ☐ befriedigend: .....
- ☐ ausreichend:.....
- ☐ mangelhaft:.....
- ☐ ungenügend: .....

Wie oft kaufen Sie in Grenzach-Wyhlen ein?

- ☐ täglich
- ☐ mehrmals pro Woche
- ☐ einmal pro Woche
- ☐ zwei- bis dreimal pro Monat
- ☐ einmal pro Monat
- ☐ weniger als einmal pro Monat
- ☐ heute zum ersten Mal
- ☐ nie

Wie lange benötigen Sie normalerweise für einen Einkauf im Ortszentrum?

- ☐ weniger als ½ Stunde
- ☐ ½ bis 1 Stunde
- ☐ 1 bis 2 Stunden
- ☐ 2-3 Stunden
- ☐ länger als 3 Stunden

Warum kaufen Sie hier ein? (mehrere Nennungen möglich)

- ☐ rein zufällig
- ☐ Nähe zum Wohnort
- ☐ Nähe z. Arbeitsort/ Ausbildungsstätte
- ☐ gute Auswahl/ gute Geschäfte
- ☐ gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
- ☐ gute/ ausreichende Parkmöglichkeiten
- ☐ gute Erreichbarkeit
- ☐ kurze Wege
- ☐ guter Service
- ☐ Laden-Öffnungszeiten
- ☐ Atmosphäre/ Stadtbild
- ☐ Freunde/ Verwandte wohnen i. d. Nähe
- ☐ Sonstiges .....

Was kaufen Sie hier (regelmäßig) ein? (mehrere Nennungen möglich)					
Nahrungs-/ Genussmittel		Bekleidung und Zubehör		Uhren/ Schmuck	
Bäcker, Metzger		Schuhe, Lederwaren		Foto, Optik	
Apotheke		Sport/ Freizeit		Neue Medien	
Drogerie/ Parfümerie		Spielwaren		Elektro/ Leuchten	
PBS/ Zeitungen		Bücher		Teppiche, Bodenbeläge	
Blumen/ Zoo		GPK, Geschenke, Hausrat		Bau-/ Gartenmarkt	
		Haus- und Heimtextilien		Möbel. Antiquitäten	

Welche Sortimente fehlen in Grenzach-Wyhlen? (mehrere Nennungen möglich)

.....
.....
.....

Kaufen Sie noch/ sonst im Ortszentrum von Grenzach/ im Ortszentrum von Wyhlen/ am Hieber ein?

☐ ja, im Ortszentrum Grenzach
☐ ja, im Ortszentrum Wyhlen
☐ ja, am Hieber
☐ nein

Wo kaufen Sie noch/sonst regelmäßig ein? (Hauptsortiment)		
Ort	**Grund**	**Sortiment(e)**
1)	.....	.....
2).....	.....	.....
3)	.....	.....

Was finden Sie gut in Grenzach-Wyhlen?

.....
.....
.....

Was finden Sie schlecht in Grenzach-Wyhlen?

.....
.....
.....

Geschlecht	**Weiblich:**	**Männlich:**

Wohnort (Stadt/ Gemeinde/ Postleitzahl):	

Alter		
☐ bis 14 Jahre	☐ 15-19 Jahre	☐ 20-24 Jahre
☐ 25-29 Jahre	☐ 30-39 Jahre	☐ 40-49 Jahre
☐ 50-65 Jahre	☐ 66-Jahre und mehr	

Vielen Dank!

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm[1)]	Anteil
=< 50 qm	23	40%	750	5%
51 bis =< 100 qm	13	22%	950	7%
101 bis =< 200 qm	6	10%	875	6%
201 bis =< 400 qm	6	10%	1.675	12%
401 bis =< 800 qm	5	9%	3.000	21%
> 800 qm	5	9%	6.975	49%
Summe	***58***	***100%***	***14.225***	***100%***

[1)]: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	35,6	28,2	127%
Lebensmittelhandwerk	2,4	4,2	56%
Drogerie/ Parfümerie	4,0	3,9	101%
Apotheke	7,4	7,2	102%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1,3	1,5	86%
Blumen/ Zoo	0,7	1,5	44%
Kurzfristiger Bedarf	**51,2**	**46,5**	**110%**
Bekleidung und Zubehör	1,3	7,8	17%
Schuhe, Lederwaren	0,1	1,9	5%
Sport/ Freizeit	1,3	1,4	86%
Spielwaren, Babyausstattung	0,3	1,8	16%
Bücher	0,4	1,8	21%
GPK, Geschenke, Hausrat	0,4	1,0	35%
Haus-/ Heimtextilien	0,3	1,1	24%
mittelfristiger Bedarf	**3,9**	**16,8**	**23%**
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	1,2	9,6	12%
Teppiche/ Bodenbeläge	0,0	0,5	0%
Baumarkt/ Gartencenter	1,9	5,5	35%
Möbel/ Antiquitäten	1,3	4,5	30%
Sonstiges	2,0	3,0	67%
Langfristiger Bedarf	**6,5**	**23,2**	**28%**
Summe	***61,6***	***86,5***	***71%***

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Einzelhandelsangebot/ -auswahl/ -struktur

Kategorie	positiv	negativ
Sortimentsmix/ Angebotsbreite	4	17
Inhabergeführte/ individuelle/ kleine Geschäfte	5	6
Standortstruktur	0	10
Nahversorgung	7	1
Konkurrenz	1	4
Sonstiges	1	5

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 4: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Dienstleistungen

Kategorie	positiv	negativ
Gastronomie	0	6
Sonstiges	3	1

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 5: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Parkplätze

Kategorie	positiv	negativ
Parkplatzsituation allgemein	2	5
Sonstiges	0	1

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Erreichbarkeit

Kategorie	positiv	negativ
Verkehrsführung	1	10
Nähe zu Schweiz	7	0
Sonstiges	1	3

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Atmosphäre

Kategorie	positiv	negativ
Stadtbild	1	3
Sauberkeit	1	2
Sonstiges	1	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Kunden

Kategorie	positiv	negativ
Einkaufsverhalten	2	5
Kaufkraft	2	1
Schweizer Kundschaft	3	1
Sonstiges	3	2

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Zusammenarbeit Stadt/ Einzelhandel, Einzelhändler

Kategorie	positiv	negativ
Unterstützung durch die Stadt	1	6
Händlergemeinschaft	4	0
Sonstiges	0	2

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus Sicht der Händler und einzelhandelsnahen Dienstleister - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ
EH-Situation allgemein	10	2
Leerstände	0	4
Öffnungszeiten	0	3
Sonstiges	3	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 11: Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

Sortimente	ZVB Grenzach	sonstige integriert	nicht integriert	Summe
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	800	3.075	3.700	7.550
sonstiger kurzfristiger Bedarf	300	1.225	325	1.850
Bekleidung und Zubehör	425	650	0	1.075
Schuhe, Lederwaren	75	0	0	75
sonstiger mittelfristiger Bedarf	700	800	25	1.500
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	225	0	0	225
sonstiger langfristiger Bedarf	425	1.275	225	1.925
Summe	***2.950***	***7.025***	***4.250***	***14.225***

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

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011

Tab. A - 12: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2025 in Mio. €

Jahr / Sortiment	2015		2025	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	27,9	28,7	28	31
Drogerie/ Parfümerie	4,0	4,1	4	4
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1,5	1,5	1	2
Blumen/ Zoo	1,5	1,5	2	2
kurzfristiger Bedarf	**34,9**	**35,8**	**36**	**39**
Bekleidung und Zubehör	7,9	8,1	8	9
Schuhe/ Lederwaren	1,9	2,0	2	2
Sport/ Freizeit	1,5	1,5	2	2
Spielwaren/ Babyausstattung	1,8	1,9	2	2
Bücher	1,8	1,8	2	2
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1,0	1,0	1	1
Haus-/ Heimtextilien	1,1	1,1	1	1
mittelfristiger Bedarf	**16,9**	**17,4**	**17**	**19**
Uhren/ Schmuck	0,8	0,8	1	1
Foto/ Optik und Zubehör	1,5	1,5	2	2
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	5,0	5,1	5	6
Elektro/ Leuchten	2,3	2,4	2	3
Teppiche/ Bodenbeläge	0,5	0,5	1	1
bau-/ gartenmarktspez. Sort.	5,5	5,7	6	6
Möbel/ Antiquitäten	4,6	4,8	5	5
Sonstiges	3,0	3,1	3	3
langfristiger Bedarf	**23,4**	**24,0**	**24**	**26**
Summe	***75,2***	***77,2***	***77***	***84***

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

Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; BBE Köln; eigene Berechnungen