



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 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. Donato Acocella

Marthe Bernhard, M.Sc. Raumplanung

Lörrach, 18.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	4
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	5
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1.3 Online-Handel	9
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	12
2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich	12
2.2.2 Sortimentsliste	13
2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	14
2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	18
2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN	20
2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN	21
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	22
3.1 METHODISCHES VORGEHEN ERHEBUNG UND BEFRAGUNG	22
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN	24
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN	25
3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL	27
3.4.1 Umsatzherkunft, Kundenherkunftserfassung, Verbleibquote und Umsatzentwicklung	27
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung	30
3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT	32
3.6 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION	34
4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE	35
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	35
4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE DER GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN	37
4.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach	37
4.2.1.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Grenzach	37
4.2.1.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes Ortszentrum Grenzach	38
4.2.1.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Ortszentrum Grenzach	39
4.2.2 Nahversorgungszentrum Wyhlen	43
4.2.2.1 Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wyhlen	43
4.2.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes Wyhlen	43
4.2.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Nahversorgungszentrum Wyhlen	44
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	49



5.1 EINZELHANDEL IN NICHT INTEGRIERTER LAGE	49
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES.....	50
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	51
6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES	54
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES	58
7.1 METHODISCHES VORGEHEN	58
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	59
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	62
7.2 PROGNOSEERGBNISSE	65
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt	65
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes	69
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis	70
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	72
8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE	73
8.1.1 Kriterien	73
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen	74
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste	77
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG.....	78
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	79
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	81
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	82
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach (Perspektive)	83
8.3.2 Nahversorgungsbereich Wyhlen (Perspektive)	85
8.3.3 Vorschläge zur Nahversorgung.....	87
8.3.4 Gewerbegebiete	88
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	88
8.4.1 Öffentliche Information	89
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste.....	89
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig.....	90
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen	93
8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	94
GLOSSAR	96
ANHANG	100



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2019 zu 2011 und HGZ 1993 (2019, 2011: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen).....	24
Tab. 2:	Ist-Situation im Einzelhandel in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen: Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent	27
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach.....	39
Tab. 4:	Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Wyhlen.....	44
Tab. 5:	Prognoserahmen.....	62
Tab. 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	66
Tab. 7:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	67
Tab. 8:	Vorschlag für die künftige "Sortimentsliste Grenzach-Wyhlen"	78
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet).....	100
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Grenzach: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet).....	100
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Grenzach: VKF (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtgemeinde) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"	101
Tab. A - 4:	Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m ² gerundet.....	102
Tab. A - 5:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €.....	103
Tab. A - 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m ² gerundet.....	104
Tab. A - 7:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot	105
Tab. A - 8:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität	105
Tab. A - 9:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Parkplätze.....	105
Tab. A - 10:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Erreichbarkeit/ Verkehr	105
Tab. A - 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Zusammenarbeit EH-EH/ Gemeinde-EH.....	106
Tab. A - 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Angebot/ Auswahl Dienstleistungen.....	106
Tab. A - 13:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Kunden/ Kaufkraft.....	106
Tab. A - 14:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Mieten	106
Tab. A - 15:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Sonstiges	106



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt	10
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten	10
Abb. 3:	Beteiligung Händlerbefragung 2019.....	23
Abb. 4:	Vergleich Bindungsquoten 2019 - 2011.....	26
Abb. 5:	Umsatzherkunft 2019	28
Abb. 6:	Verbleibquote 2019 (31 Betriebe/ 74%)	29
Abb. 7:	Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen (Auskunft: 27 Betriebe/ 64 %)	30
Abb. 8:	Änderungsabsichten (Auskunft 32 Händler/ 76%)	31
Abb. 9:	Internetauftritt (Auskunft 32 Händler/ 76%)	31
Abb. 10:	Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2019 (Auskunft 32 Betriebe/ 76%)	33
Abb. 11:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2019.50	
Abb. 12:	Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Standorttypen 2019 und 2011	51
Abb. 13:	Einwohnerentwicklung Grenzach-Wyhlen 1990 bis 2018 und prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2035	60
Abb. 14:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	75
Abb. 15:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	76



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach	38
Karte 2:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wyhlen	43
Karte 3:	Einzelhandelskonzentrationen	49
Karte 4:	Nahversorgungssituation Gesamtgemeinde	53
Karte 5:	Ortszentrum Grenzach - Empfehlungen	83
Karte 6:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungsbereich Wyhlen - Empfehlungen	86

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Magnetbetrieb dm	40
Foto 2:	Fachgeschäfte.....	40
Foto 3:	Gestalteter öffentlicher Grünraum.....	41
Foto 4:	Gestalteter öffentlicher Straßenraum	41
Foto 5:	Gestalteter öffentlicher Raum	41
Foto 6:	Architektonische Akzente	41
Foto 7:	Niedriges Preisniveau	42
Foto 8:	Geringe Passantenfrequenz	42
Foto 9:	Sanierungs- und Gestaltungsbedarf.....	42
Foto 10:	Lärm- und Abgasbelastung.....	42
Foto 11:	Inhabergeführter Gasthof	45
Foto 12:	Ergänzende Dienstleistung	45
Foto 13:	Nahversorgungsangebot	45
Foto 14:	Wohnbebauung im Umfeld.....	45
Foto 15:	Neu gestalteter Bahnhofsbereich	46
Foto 16:	Prägendes Gebäude.....	46
Foto 17:	Rathaus	46
Foto 18:	Prägendes Gebäude.....	46
Foto 19:	Vergnügungsstätte	47
Foto 20:	Leerstand.....	47
Foto 21:	Untergenutzte Bereiche	47
Foto 22:	Geringe Angebotsvielfalt	47
Foto 23:	Sanierungsbedürftiges Gebäude	48
Foto 24:	Mangelnde Gestaltung öffentl. Raumes.....	48
Foto 25:	Mangelnde Lesbarkeit	48
Foto 26:	Gestaltungsbedarf	48



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2014¹ erarbeitete Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen² diente dazu, die damalige Versorgungssituation der Gemeinde aufzuzeigen sowie einzelhandelsbezogene und städtebaulich-funktionale Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hatte aus dem Gutachten ein Einzelhandelskonzept abgeleitet.

Seither hat es sowohl Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft der Gemeinde als auch hinsichtlich der allgemeinen Rahmenbedingungen im Einzelhandel (u.a. Thema Online-Handel) gegeben.

Die Herausforderung der Einzelhandels- und Gemeindeentwicklung in Grenzach-Wyhlen bestehen vor allem darin, diese Veränderungen im Sinne einer positiven Entwicklung für die beiden Zentren (Grenzach und Wyhlen) zu beeinflussen. Dabei steht aktuell insbesondere die Entwicklung "Neue Mitte" im Ortszentrum Grenzach im Fokus. Zusätzlich zur Zentrenentwicklung soll aber auch eine möglichst gute Nahversorgung für die Bevölkerung erhalten bzw. geschaffen werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Grenzach-Wyhlen das Büro Dr. Acocella beauftragt, das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes zu erstellen.

Im Hinblick auf die **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes** waren insbesondere die folgenden Fragen zu beleuchten:

- Wie stellt sich die Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen dar und wie hat sich diese gegenüber 2011³ verändert?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in Grenzach-Wyhlen auf die unterschiedlichen Standortlagen und wie hat sich diese Verteilung gegenüber 2011 verändert?

¹ Das Gutachten wurde im Jahr 2014 endgültig beschlossen, die überwiegende Vor-Ort-Arbeit wie die Einzelhändlerbefragung und städtebauliche Begehungen wurden jedoch in den Jahren 2011 und 2012 durchgeführt.

² Büro Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Lörrach 2014.

³ Die Erhebung des Einzelhandelsangebotes und die Befragung der Einzelhändler wurden durch das Büro Dr. Acocella im November 2011 durchgeführt.



- Wie ist die räumliche Nahversorgung der Bevölkerung zu bewerten und welche Strategien für eine Verbesserung sind zu empfehlen?
- Ist die bestehende Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche beizubehalten oder anzupassen?
- Welcher quantitative Entwicklungsbedarf ist beispielsweise bis zum Jahr 2030 zu erwarten?
- Ist vor dem Hintergrund der festgestellten Veränderungen eine Anpassung der Einstufung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz ("Sortimentsliste Grenzach-Wyhlen") erforderlich?
- Können die bestehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten künftig zu entwickeln?

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine, zwar den formalen Ansprüchen genügende, Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wird der Untersuchungsansatz in diesem Gutachten wiederum so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. **Zentrales Anliegen ist es jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Gemeinderat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.



Projektbegleitende Arbeitsgruppe

Für die Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure aus Grenzach-Wyhlen einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Wirtschaftsförderung, dem Vorstand des Handwerker- und Gewerbevereins, dem Bürgermeister der Gemeinde Herrn Dr. Tobias Benz sowie Mitgliedern des Büros Dr. Acocella zusammen. Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz für das Konzept und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Es fanden zwei Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe statt:

- Am 16.10.2019 wurden die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe vorgestellt und diskutiert.
- Die konzeptionellen Ergebnisse und Empfehlungen stellte das Büro Dr. Acocella am 23.01.2020 vor.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet. Anschließend werden die aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben, welche diesem Gutachten zugrunde liegen, dargestellt.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

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

Ein lebendiges Ortszentrum bzw. eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels, hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der 1970er Jahre, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

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

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.



2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt.

Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung, als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, ist verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet-Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionellen (Lebensmittel-)Discountern, einem Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit in vielen Branchen und einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte. Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe häufig außerhalb gewachsener Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beiträgt bzw. beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhandenkommen kann.
- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen fortwährend selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung ist dadurch aufgebrochen, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer Zentren.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen werden. Die Funktions-



mischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive, und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in den Zentren zu finden sind, werden preisgünstige Waren häufig in peripheren Lagen angeboten.

Bedeutung handelsexogener Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Deutschland zeigen aktuell ja nach Szenario, anders als in der Vergangenheit erwartet, nur noch einen leichten Bevölkerungsrückgang bzw. tlw. konstante Zahlen. Dies ist auf eine anhaltende Zuwanderung sowie aktuell zunehmende Geburtenraten zurückzuführen. Dabei nimmt der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zu. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin an, die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen.
- **Mobilität:** Eine hohe Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung.



- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden Zentren häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts hoher Mobilitätskosten und einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden. Weiterhin kommt in Teilen der Gesellschaft dem Thema der Nachhaltigkeit eine größer werdende Rolle bei Einkaufsentscheidungen zu.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Es ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage (Kunden) reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Innenstädten und Ortszentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).
- Die, aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete, Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die



Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

- Die kommunale Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Ortszentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren. Nur zum Teil werden autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem großen Aufkommen des Individualverkehrs.
- Die wohnungsnahe Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. U.a. als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf:
 - Mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,
 - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie



- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch einzelner Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Zentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. diesen auszubauen.

2.1.3 Online-Handel

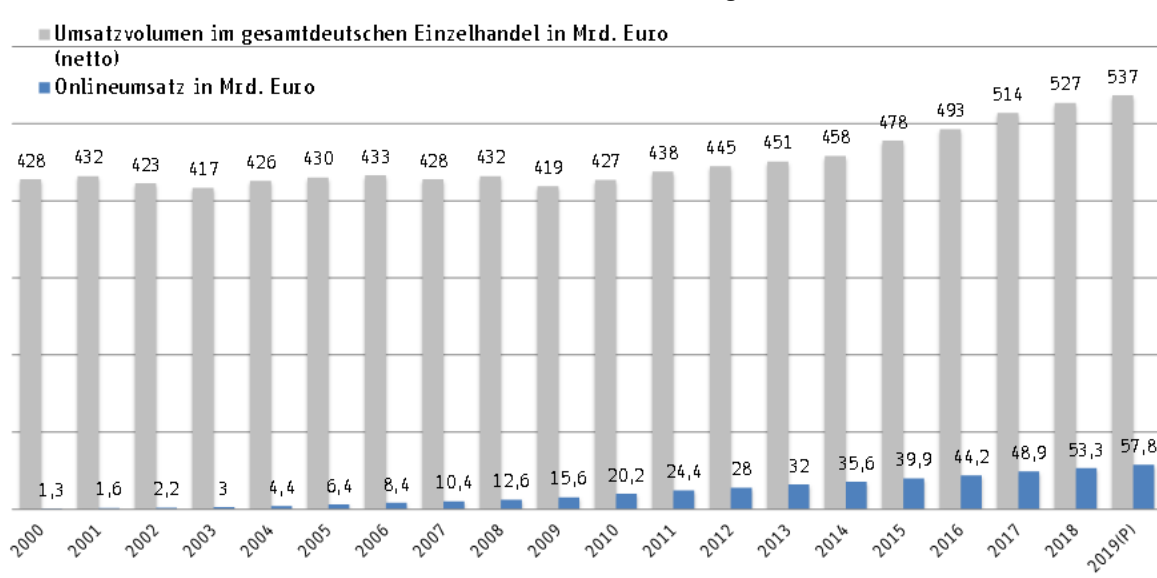
Das Internet ist zu einem Teil der Handelslandschaft geworden, aber der Distanzhandel, zu dem auch der Online-Handel gehört, ist schon seit jeher ein Teil der Handelsformen.

In Abb. 1 ist zu erkennen, dass der Online-Handel - trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) - nur einen Anteil von rd. 10% am Gesamtumsatz des Einzelhandels erreicht. Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung des Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Online-Handel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.



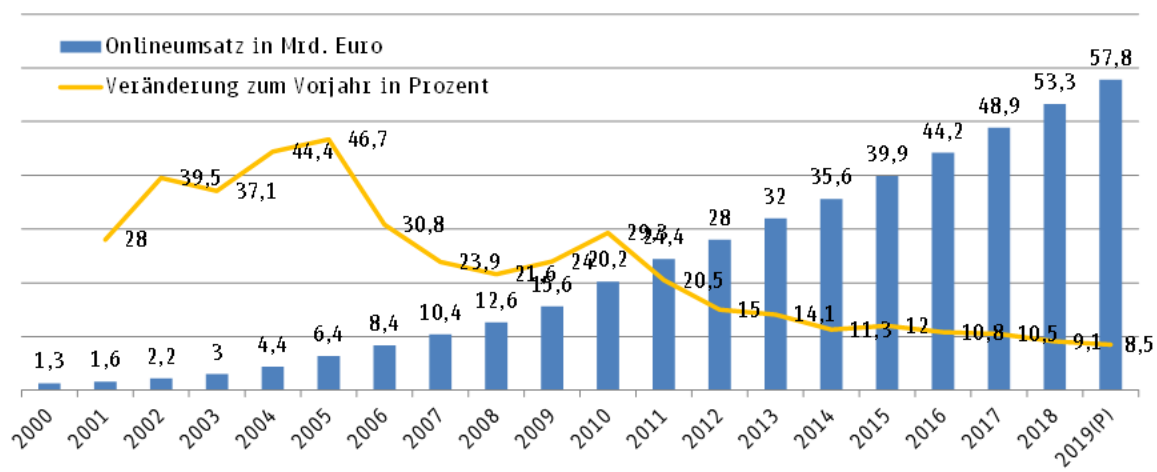
Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt



Quelle: Handelsverband Deutschland 2019: Online-Monitor

In Abb. 2 wird darüber hinaus deutlich, dass der Online-Umsatz, absolut betrachtet, zwar steigt, der prozentuale Anstieg jedoch deutlich rückläufig ist.

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten



Quelle: Handelsverband Deutschland 2019: Online-Monitor (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)



Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Online-Handel auf die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden hat:

- In größeren Städten und Großstädten ist der Druck auf die Stadtteilzentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren und der dezentralen Standorte zu beobachten. In kleineren Städten und Gemeinden ist dieser Druck von den dezentralen Standorten auf die Innenstädte und Ortszentren ebenso erkennbar. Der Onlinehandel verstetigt bzw. verstärkt diesen Prozess, auch auf Grund der Reaktion/Nichtreaktion des Handels, zusätzlich. Der Onlinehandel setzt vor allem die "unrentierlichen" Standorte in Randlagen unter Druck bzw. "ersetzt" entstandene Netzlücken.
- Zentren mit hohem inhabergeführten Besatz - also eher die kleineren - sind latent stärker gefährdet, weil der inhabergeführte Einzelhandel zum Großteil die Potenziale des Onlinehandels weniger stark nutzt und selbst geringfügige Umsatzrückgänge weniger gut verkraften kann als große Filialunternehmen.
- Onlinehandel erzeugt Investitionsdruck - insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel - und verschärft damit die Nachfolgeregelungen.
- Es besteht durch den Onlinehandel ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für produzierendes Gewerbe attraktiv sind und verschärft damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Onlinehandels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.
- Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten nur geringe Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des Onlinehandels entgegenzutreten. Generell können Städte und Gemeinden nur die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen, diese aber nicht ersetzen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler untereinander, aber auch der Händlerverbände und der Wirtschaftsförderung sowie Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.
- **Eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist vor dem Hintergrund des Onlinehandels unverändert wichtig.**



2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE

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

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

2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAG Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (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 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.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁴. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

⁴ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes 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"*⁵. 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 muss⁶.

2.2.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist⁷. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*⁸.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 3 - 5) und eine Überprüfung der Sortimentsliste von Grenzach-Wyhlen in Kap. 8.1 erfolgt.

⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

⁶ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07).

⁷ 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.

⁸ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen⁹, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

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

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. 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 Bauge-suchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹⁰. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Sperrwirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 (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.

⁹ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 (2) Satz 1.

¹⁰ Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

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

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

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

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden 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"*¹¹ gerichtet sein.

¹¹ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.



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, ist unstrittig¹². Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹³ 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) BauNVO 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 Baugebieten¹⁴ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁵. 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 Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

¹² Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹³ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

¹⁴ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁵ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

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

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."*¹⁶

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."*¹⁷

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 werden¹⁸; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich¹⁹. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁰ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²¹.

Eine wesentliche, neue planungsrechtliche Erkenntnis ergibt sich aus einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:

"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhan-

¹⁶ BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁷ BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁸ 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.

¹⁹ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²⁰ 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.

²¹ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



delsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren.“²²

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche und bereits in der Vergangenheit vom Büro Dr. Acocella beachtete - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert sein müssen. Dabei sind stadtsoziologische und stadtverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.

Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind²³. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich

²² Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

²³ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden²⁴.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden²⁵.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden²⁶.

Insbesondere das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot nach den Plansätzen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans stellen Ziele der Raumordnung und damit nicht abwägbare Vorgaben dar.

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist diesbezüglich Folgendes formuliert:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren an integrierten Standorten zuzulassen, ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen²⁷.

Der Einzugsbereich solcher Vorhaben soll den Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes nicht überschreiten; die örtliche Grundversorgung im Einzugsgebiet soll nicht beeinträchtigt werden²⁸.

Neben diesem Rahmen regelt der Einzelhandelserlass²⁹ raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, ist jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

²⁴ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

²⁵ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

²⁶ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

²⁷ Vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Plansatz 2.6.4 (N).

²⁸ Vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Plansatz 2.6.4 (N).

²⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.



2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³⁰.

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 zentralen 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 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³¹.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag, oder auf Grund eines solchen konkreten³² Planvorhabens erfolgen.

³⁰ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

³¹ Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

³² 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 Zielformulierung³³, 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 die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird die bereits bestehende ortsspezifische Liste aktualisiert, die einerseits die Gegebenheiten in Grenzach-Wyhlen und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

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

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

³³ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen von 2011³⁴ verglichen (vgl. Kap. 3.2). Die Untersuchungen 2011 und 2020 basieren jeweils auf einer Einzelhändlerbefragung. Dieses kongruente Vorgehen ermöglicht eine weitgehende Vergleichbarkeit. In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN ERHEBUNG UND BEFRAGUNG

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes mit gleichzeitiger Befragung sämtlicher Einzelhändler im Mai 2019 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Betriebe des Lebensmittelhandwerks; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen³⁵.

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte eine mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens. Die Befragung bezog sich auf folgende Aspekte:

- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2018,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- Änderungs- bzw. Investitionsabsichten,
- Homepage/ Onlineshop,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen in Form einer offen gestellten Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?)

³⁴ Die Erhebung des Einzelhandelsangebotes und die Befragung der Einzelhändler wurden durch das Büro Dr. Acocella im November 2011 durchgeführt.

³⁵ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

Die Erfassung 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).

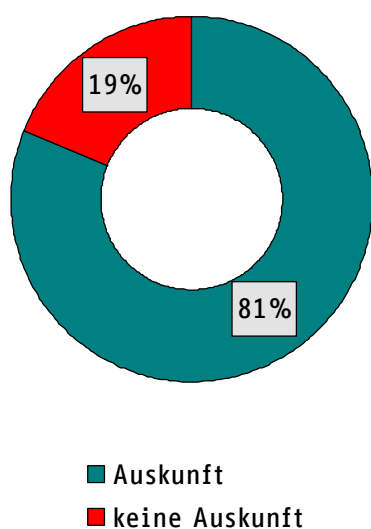
Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung bzw. Überprüfung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligten sich rd. 81% aller Einzelhändler in Grenzach-Wyhlen (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Beteiligung Händlerbefragung 2019



Anzahl Betriebe: 43
Verkaufsfläche: 13.825 m²
Umsatz: 92,0 Mio. €

	Anteil an Betrieben	Anteil an Verkaufsfläche
Angaben zum Umsatz	40%	39%
Angaben zur Verkaufsfläche	74%	70%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt. Somit sind alle Einzelhandelsbetriebe in Grenzach-Wyhlen enthalten.

Angaben zum Umsatz 2018 haben rd. 40% der Händler gemacht. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.

3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Insgesamt wurde in Grenzach-Wyhlen von den 43 ermittelten Betrieben (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 13.825 m² ein Umsatz von rd. 92 Mio. € erzielt.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2019 zu 2011 und HGZ 1993 (2019, 2011: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen)

	2019	2011	HGZ 1993	Änderung zu 2011	Änderung zu HGZ 1993
Betriebe	37	50	47	-26%	-21%
Verkaufsfläche (m ²) ¹⁾	13.625 ¹⁾	14.025 ¹⁾	8.500	-3%	+60%
Umsatz (Mio. €)	89,7	56,8	24,9	+58%	+260%
Flächenproduktivität (€/ m ² VKF)	6.587	4.052	2.929	+63%	+125%

¹⁾ auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Mai 2019 sowie 2011; IfH; www.handelsdaten.de; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Seit 2011 ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Grenzach-Wyhlen deutlich zurückgegangen, der Umfang der Verkaufsfläche hat hingegen nur leicht abgenommen (vgl. Tab. 1, wobei aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den HGZ-Daten nur der Einzelhandel i.e.S. dargestellt ist). Damit zeichnet sich in Grenzach-Wyhlen insgesamt eine ähnliche Entwicklung ab, wie sie durch unser Büro auch in anderen Gemeinden in den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren festgestellt wurde:

- Das große Verkaufsflächenwachstum fand i.d.R. vor 2011 statt.
- Die seit vielen Jahren wachsenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit wirken sich verzögert in rückläufigen Betriebszahlen aus. Der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe ist in Grenzach-Wyhlen jedoch noch einmal deutlicher ausgeprägt als in vielen anderen untersuchten Städten und Gemeinden.

- Der Anstieg der Flächenproduktivität resultiert aus einem prozentual stärkeren Wachstum des Umsatzes als des Verkaufsflächenvolumens. Bezüglich des deutlichen Umsatzwachstums ist dabei zu berücksichtigen, dass auch das einzelhandelsbezogene Kaufkraftvolumen im Zeitraum 2011 bis 2019 deutlich, wenngleich in einem geringeren Umfang als das Umsatzvolumen, zugenommen hat

3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

*Die Relation des in Grenzach-Wyhlen erzielten Umsatzes zu der in Grenzach-Wyhlen verfügbaren Kaufkraft³⁶ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): 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 per Saldo Kaufkraft aus Grenzach-Wyhlen abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen beträgt rd. 78 % (vgl. Abb. 4, folgende Seite). Somit fließt per Saldo Kaufkraft aus Grenzach-Wyhlen ab, im Vergleich zu 2011 (Bindungsquote 71%) ist jedoch ein Anstieg zu verzeichnen.

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

Der **kurzfristige Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) stellt gerade für kleinere Städte und Gemeinden einen wichtigen Versorgungszweig dar. Jede Kommune sollte möglichst eine vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung in den Sortimenten dieses Bedarfsbereichs gewährleisten und somit eine Bindungsquote von 100% erreichen.

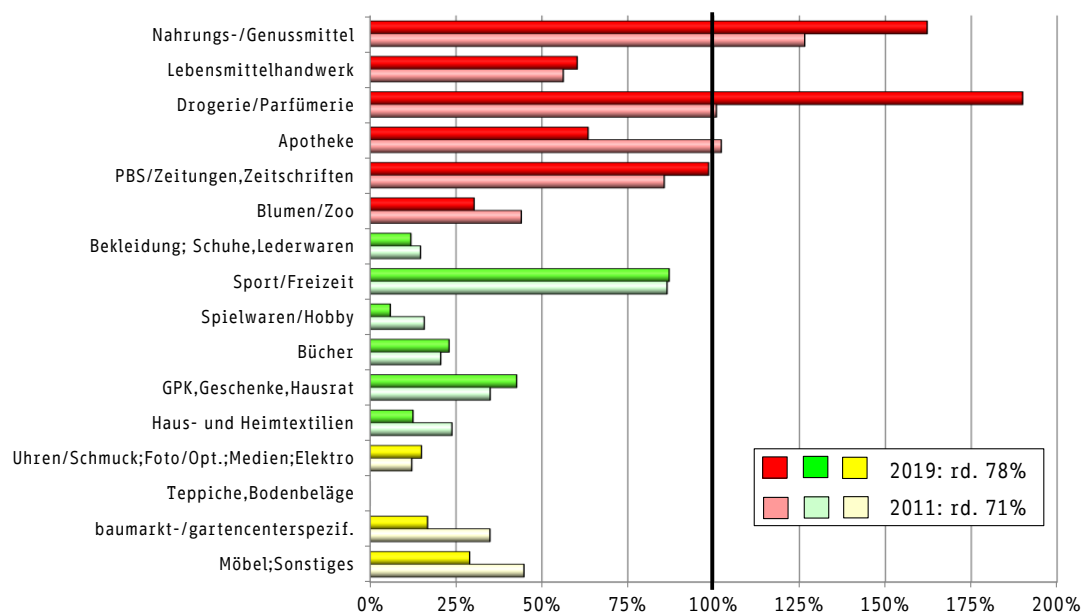
In dem für die Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei rd. 162%, sodass per Saldo ein

³⁶ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017).



erheblicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen ist. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie fällt dieser Kaufkraftzufluss per Saldo bei einer Bindungsquote von 190% nochmals höher aus. Die per Saldo erheblichen Kaufkraftzuflüsse sind hauptsächlich auf Zuflüsse aus der benachbarten Schweiz zurückzuführen (vgl. dazu Kap. 3.4.1).

Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2019 - 2011



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Mai 2019 sowie 2011; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; ehemals BBE Köln; eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün bzw. gelb dargestellt) liegen die Bindungsquoten in allen Sortimentsbereichen unter 100%. Hier wird deutlich, dass die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hauptsächlich eine Versorgungsfunktion für den kurzfristigen Bedarfsbereich, d.h. für grund-/ nahversorgungsrelevante Sortimente, innehat. Dabei führt insbesondere die Nachbarschaft zum gemeinsamen Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein zu diesen erheblichen Kaufkraftabflüssen.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nach Sortimenten differenziert dargestellt, wobei einige Sortimentsbereiche aus Datenschutzgründen noch weiter zusammengefasst wurden.

Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	6.650	58,1	35,9	162%
Lebensmittelhandwerk	200	3,0	5,0	60%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	1.500	16,1	15,4	105%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	225	1,3	1,4	99%
Blumen/ Zoo	325	0,6	1,8	30%
kurzfristiger Bedarf	8.925	79,2	59,5	133%
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren	1.050	1,5	12,5	12%
Sport/ Freizeit	700	2,4	2,8	87%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	100	0,1	2,5	6%
Bücher	125	0,4	1,6	23%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	525	0,5	1,2	43%
Haus-/ Heimtextilien	150	0,2	1,3	12%
mittelfristiger Bedarf	2.650	5,1	21,9	23%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	325	1,9	12,4	15%
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0,0	0,6	0%
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente	1.250	1,6	9,7	17%
Möbel; Sonstiges	675	4,1	14,3	29%
langfristiger Bedarf	2.225	7,6	37,1	21%
Summe	13.825	92,0	118,5	78%

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL

3.4.1 Umsatzherkunft, Kundenherkunftserfassung, Verbleibquote und Umsatzentwicklung

Umsatzherkunft

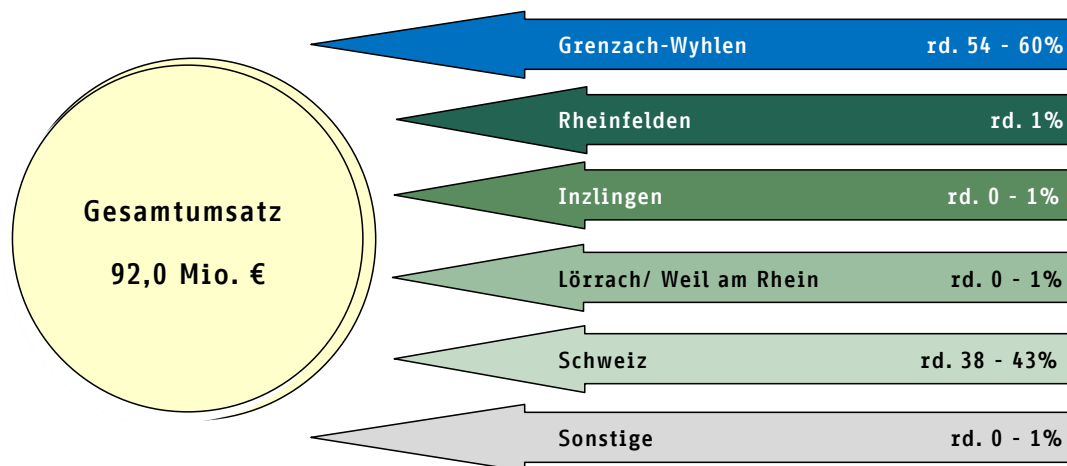
Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar³⁷. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln,

³⁷ Dies zeigt sich regelmäßig bei einem Vergleich mit zeitgleich durchgeführten Passantenbefragungen.



aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und der Einzugsbereich nach Regionen/ Teilräumen ermitteln lassen (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Umsatzherkunft 2019



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

Nach Angabe der Händler wird nur etwas mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes im Einzelhandel der Gemeinde durch Kunden aus Grenzach-Wyhlen erzielt. Der Großteil des übrigen Umsatzes wird durch Kunden aus der Schweiz generiert. Im Vergleich zur Umsatzherkunft aus dem Jahr 2011 hat sich dieser Umstand sogar noch deutlich verstärkt (2011= ca. 20% Umsatz durch Schweizer Kunden). Dieser Umstand ist mit einem erheblichen Risiko für die Einzelhändler der Gemeinde verbunden, da deutlich mehr als ein Drittel des in Grenzach-Wyhlen erzielten Umsatzes im Einzelhandel von Faktoren abhängig ist, die kaum bzw. gar nicht im Einflussbereich der Gemeinde oder der Einzelhändler liegt, z.B. der Wechselkurs, die Möglichkeit der Grenzüberschreitung etc.. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Ereignisse, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und den damit verbundenen Grenzsicherungen, mit denen zuvor nie jemand gerechnet hätte, wird die tlw. deutliche Abhängigkeit des Umsatzes im Einzelhandel, von Grenzgängern in den Städten und Gemeinden der Grenzregionen deutlich.

Verbleibquote

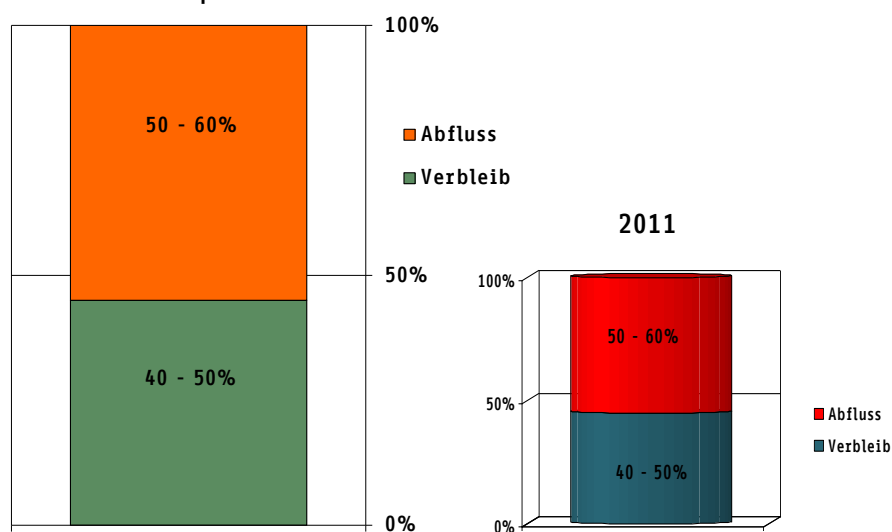
Aus den Angaben zur Kundenherkunft lässt sich zusätzlich die Verbleibquote ableiten.

Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus 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.

In Grenzach-Wyhlen können etwa 45% der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden. Verglichen mit anderen Städten und Gemeinden ist diese Verbleibquote tendenziell unterdurchschnittlich. Eine Steigerung der Verbleibquote ist jedoch nur sehr eingeschränkt möglich, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits hohen Versorgungsfunktion ortsansässigen Einzelhandels bei Waren des kurzfristigen Bedarfs sowie der Nähe u.a. zum gemeinsamen Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein.

Verglichen mit dem Jahr 2011 kam es hinsichtlich der Verbleibquote zu keiner Veränderung.

Abb. 6: Verbleibquote 2019 (31 Betriebe/ 74%)



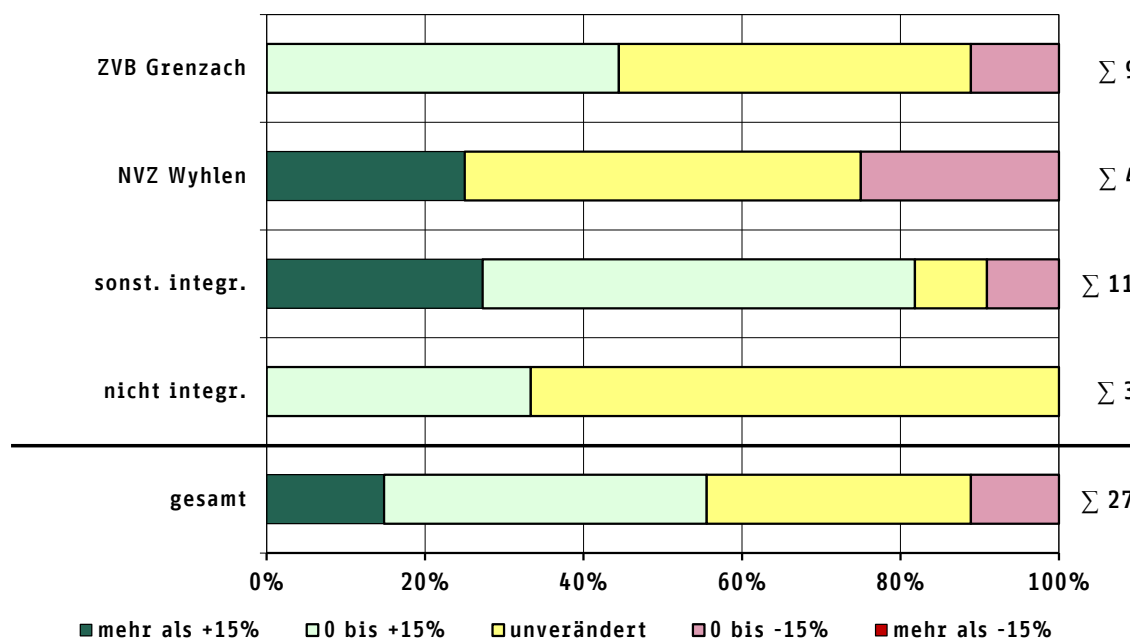
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

Umsatzentwicklung

Im Rahmen der Interviews wurden die Händler gefragt, wie sich der Umsatz ihres Betriebes in den vergangenen drei Jahren entwickelt hat. Die Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, verzeichneten dabei mehrheitlich eine positive Umsatzentwicklung. Nur etwa 10% der Einzelhändler beklagten demgegenüber (leichte) Umsatzrückgänge.



Abb. 7: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen (Auskunft: 27 Betriebe/ 64 %)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

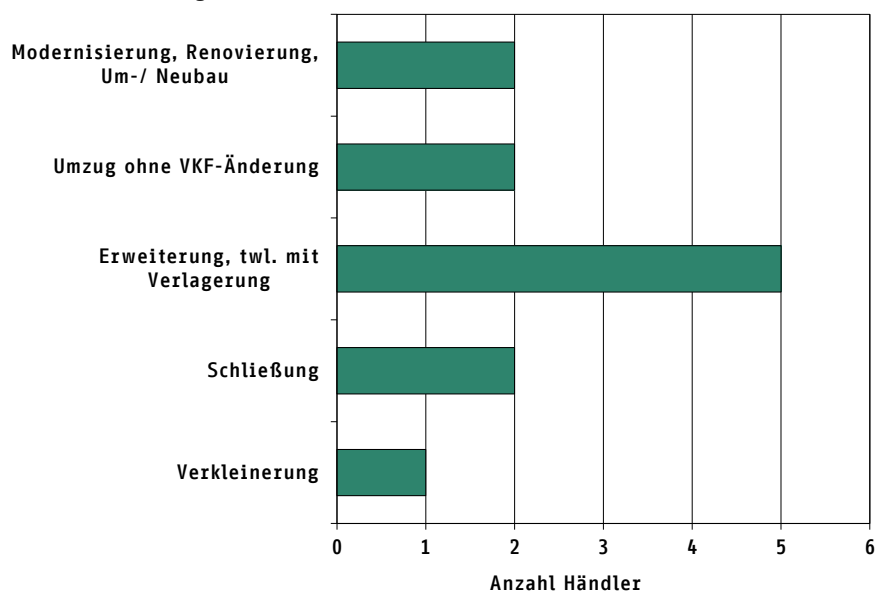
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

Neben Angaben zur Einzelhandelssituation und Umsätzen konnten im Rahmen der Einzelhändlerbefragung noch weitere Informationen gesammelt werden. Dazu zählen mögliche Änderungsabsichten und Fragen zum Online-Handel.

Änderungsabsichten

Von 32 antwortenden Händlern hatten zwölf Händler Änderungsabsichten. Davon planten zwei Händler eine Schließung des Geschäftes und fünf Händler eine Erweiterung ihres bestehenden Geschäftes.

Abb. 8: Änderungsabsichten (Auskunft 32 Händler/ 76%)

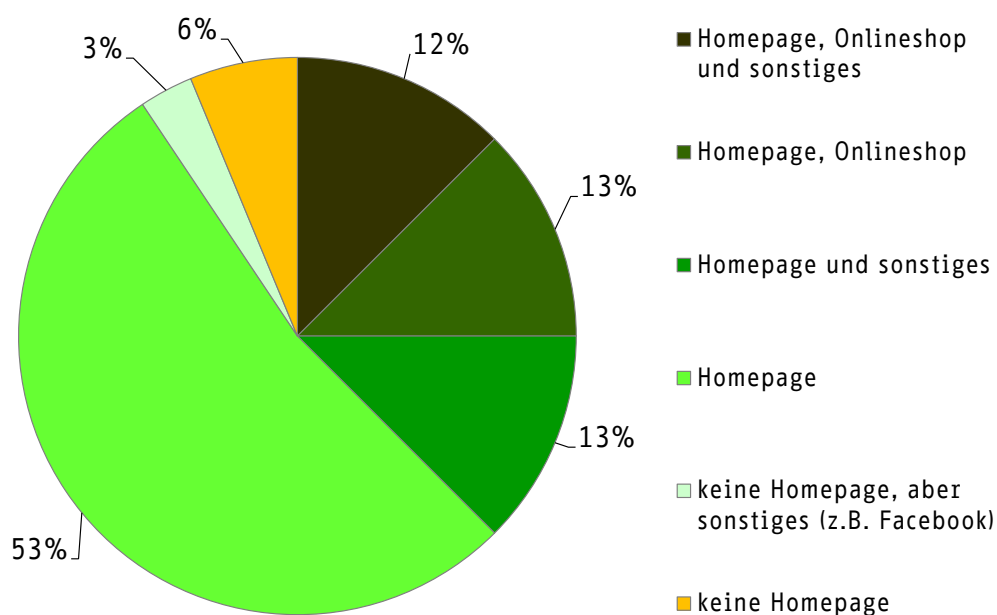


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Online-Handel

Fast alle Einzelhändler, die sich in der Befragung zum Thema Online-Handel äußerten, gaben an, dass sie über einen Onlineauftritt verfügen. Über einen Onlineauftritt mit Onlineshop verfügen etwa 25% der befragten Händler. In anderen Städten und Gemeinden ergibt sich bei diesen Befragungen ein ähnliches Bild.

Abb. 9: Internetauftritt (Auskunft 32 Händler/ 76%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019



3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT

Die Befragung sollte, neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten, den Händlern 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 Grenzach-Wyhlen.

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage³⁸ (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Gemeinde zu äußern. Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 10 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang.

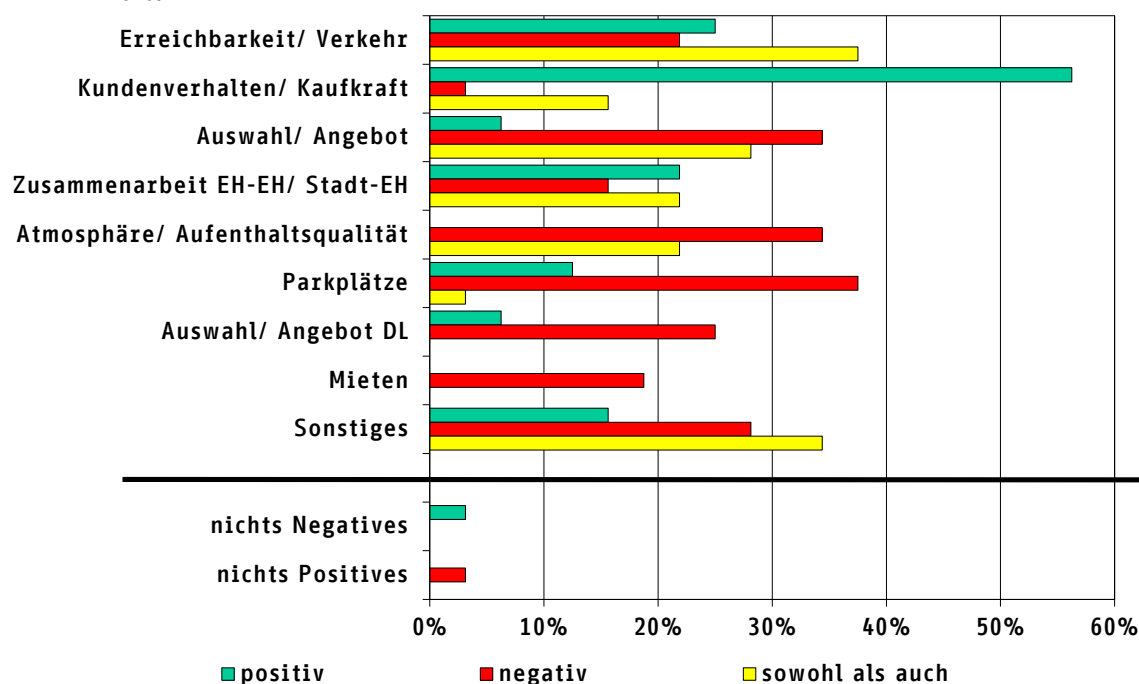
Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wider und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Grenzach-Wyhlen. Insgesamt haben 32 der befragten Händler auf die offene Frage geantwortet (rd. 76%).

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei 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 präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Deshalb ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Lediglich rd. 3% der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen ein, verglichen mit den Ergebnissen der Befragung aus dem Jahr 2011 stellt dies eine deutliche, positive Veränderung dar. Zu diesem Zeitpunkt gaben rd. 35% der teilnehmenden Händler nichts Positives über die Einzelhandelssituation in der Gemeinde an. Dennoch überwogen im Rahmen der Befragung im Jahr 2019 genau wie 2011 die negativen Aspekte im Rahmen der Befragung.

³⁸ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen gut bzw. schlecht?"

Abb. 10: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2019 (Auskunft 32 Betriebe/ 76%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Als überwiegend positiven Aspekt nannten die Einzelhändler insbesondere Kundenverhalten/ Kaufkraft. Dabei wurde die gute Bindung von Stammkunden genannt, aber auch der Vorteil durch die Nähe zur Schweiz, wodurch kaufkraftstarke Kunden von außerhalb angezogen werden können.

Ebenfalls mehrheitlich positiv genannt wurden zudem die Erreichbarkeit bzw. die Verkehrssituation, wobei insbesondere die gute Lage der Gemeinde und der Geschäfte genannt wurden sowie der ÖPNV.

Besonders häufig als negativ bezeichnet wurden von den Händlern hingegen das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, die Mieten für die Ladenlokale sowie die Parkplatzsituation. Besonders häufig wurde von den Händlern die schlechte Aufenthaltsqualität bzw. Gestaltung im Ortszentrum genannt.



3.6 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION

Bezogen auf die Versorgungsfunktion mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie) weist die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ein gutes Angebot auf und erfüllt damit ihre Funktion als Unterzentrum.

In den weiteren Bedarfsbereichen verfügt die Gemeinde über ein relativ geringes Angebot. Weiterhin ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich zurückgegangen, während die Gesamtverkaufsfläche sich nicht wesentlich veränderte.

Die Stimmungslage der Einzelhändler ist trotz steigender Umsätze in den vergangenen Jahren insgesamt als tendenziell kritisch bis negativ zu bezeichnen. Dabei wurde neben dem mangelnden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich insbesondere eine fehlende Aufenthaltsqualität genannt wurde. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass der Anteil der Händler mit mindestens einer positiven Äußerung deutlich angestiegen ist.

Herauszustellen ist, dass die Kunden aus der angrenzenden Schweiz einen erheblichen Anteil am Umsatz in der Gemeinde und damit auch einen großen Einfluss auf die Einzelhandelssituation insgesamt in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen haben. Dabei darf nicht vergessen werden, dass das Einkaufsverhalten der Schweizer Kunden erheblich von äußeren Einflussfaktoren abhängig ist, wie dem Wechselkurs sowie dem Reiseverhalten etc. Diese Einflussfaktoren sind kaum bzw. gar nicht von den Einzelhändlern oder der Gemeindeverwaltung/ -politik zu beeinflussen.

4. ZENTRALE 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 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen dar³⁹. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴⁰ (vgl. Kap. 2.2.1).

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

4.1 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 mit mittlerweile über 50.000 Passanten in verschiedenen Städten und Gemeinden unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch eines Ortszentrums oder einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für ein funktionsfähiges Ortszentrum.

Ein attraktives Zentrum 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 eines Ortszentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

³⁹ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

⁴⁰ Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. 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 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 Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion**, das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

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. 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) sowie
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die

Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE DER GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Entsprechend der o.g. Kriterien konnten in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen - wie bereits 2014 – mit dem Ortszentrum Grenzach und dem Nahversorgungszentrum Wyhlen zwei Versorgungsbereiche identifiziert werden. In Bezug auf das Nahversorgungszentrum Wyhlen galt es dabei insbesondere zu prüfen, inwieweit dieses vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung tatsächlich noch als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist.

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die öffentlichen Einrichtungen in den zentralen Versorgungsbereichen kartiert.

4.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach

4.2.1.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Grenzach

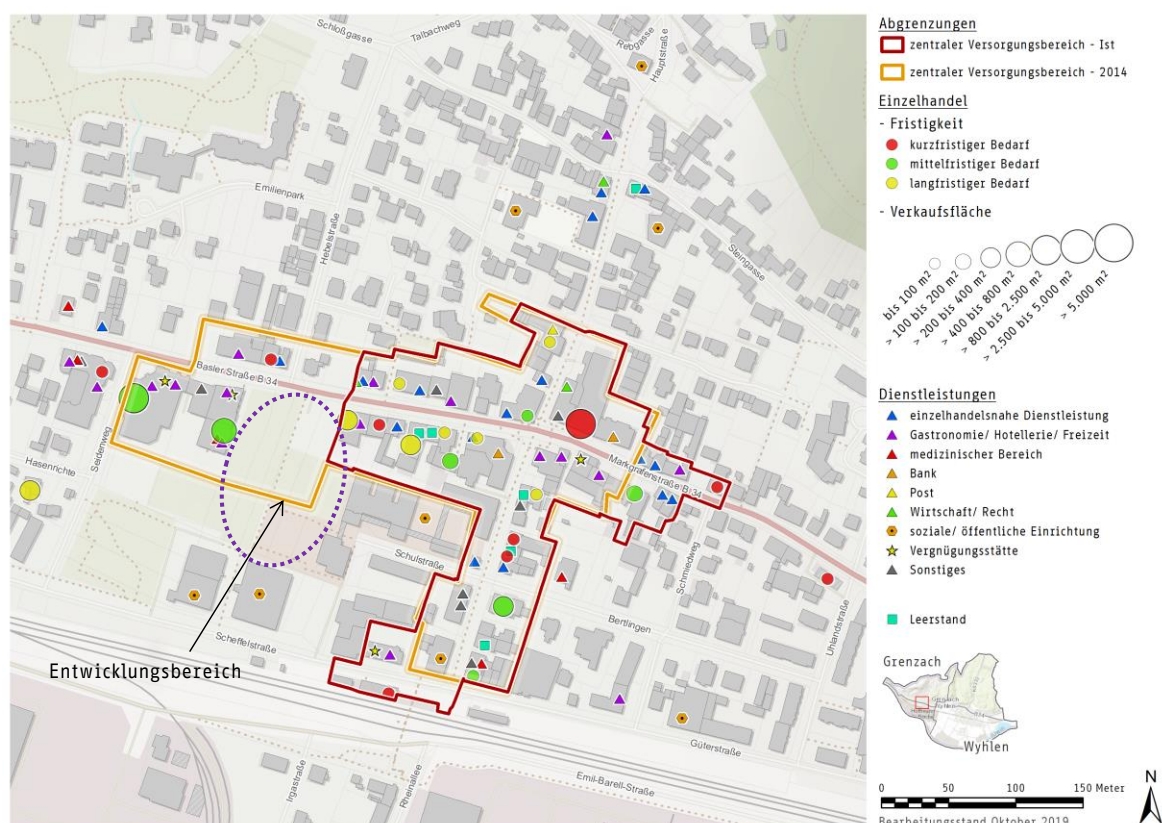
Die Karte 1 zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz innerhalb des Ortszentrums von Grenzach.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Kreuzungsbereich der Markgrafenstraße/ Basler Straße und der Hauptstraße/ Jacob-Burkhardt-Straße. Die Abgrenzung umfasst einen Bereich mit Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, der auch auf Grund seiner baulichen und städtebaulichen Merkmale (vgl. Kap. 4.2.1.3) als Zentrum zu erkennen ist.

Die Ist-Abgrenzung wurde im Vergleich zu derjenigen der Begehung von 2012 im Westen entlang der Basler Straße etwas verringert (vgl. Karte 1). Dort ist sowohl ein funktionaler als auch städtebaulicher Bruch deutlich zu erkennen, sodass angesichts der aktuellen vorzufindenden Situation die etwas abgesetzten Nutzungen (u.a. Tedi und KIK) nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches sind. Zudem wurde die Abgrenzung im Osten entlang der Markgrafenstraße geringfügig erweitert.



Karte 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2019. Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.2.1.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes Ortszentrum Grenzach

Im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach befanden sich zum Erhebungszeitpunkt Mai 2019 rd. 35% aller Einzelhandelsbetriebe von Grenzach-Wyhlen mit rd. 17% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Das Einzelhandelsangebot innerhalb des Ortszentrums fällt somit gering aus; zudem weist es eine relativ kleinteilige Struktur auf. Verglichen mit dem Jahr 2012 ist zudem der Einzelhandelsbesatz innerhalb des Ortszentrums, bezogen auf die absoluten Zahlen, etwas zurückgegangen. Der Anteil am gesamten Einzelhandelsangebot der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist jedoch etwa gleichgeblieben, sodass nicht von einem Bedeutungsrückgang gesprochen werden kann.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	100	0,9
sonstiger kurzfristiger Bedarf	950	9,0
kurzfristiger Bedarf	1.050	9,9
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren	300	0,6
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby/ Bücher	275	0,7
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	125	0,2
mittelfristiger Bedarf	725	1,4
langfristiger Bedarf	675	2,8
Summe	2.425	14,1

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt;
Statistisches Bundesamt; IfH; eigene Berechnungen

Eine seit dem Jahr 2012 herauszustellende Veränderung im Einzelhandelsbesatz innerhalb des Ortszentrums ist die Schließung des Supermarktes Edeka und die Eröffnung eines Drogeriemarktes (dm) an gleicher Stelle. Damit befindet sich zwar weiterhin ein Magnetbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment innerhalb des Ortszentrums; das nun fehlende Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel stellt jedoch einen deutlichen Rückgang der Magnetwirkung des Ortszentrums dar.

4.2.1.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Ortszentrum Grenzach

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Grenzach (vgl. Kap. 8.3.1).

Bereits im Gutachten von 2014 wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse für das Ortszentrum dargestellt, es erfolgt eine Aufführung der wesentlichen Aspekte. Im Vergleich gegenüber der Begehung von 2012 kam es nur zu wenigen Veränderungen, diese werden im Folgenden gekennzeichnet.



Stärken

funktional

- Bäcker mit Nahversorgungsfunktion
- Magnetfunktion: Drogeriemarkt (neu im Vergleich zu 2012)
- Fachgeschäfte, u.a. Buchhandlung, Uhren/Schmuck, Sport
- Dienstleistungsbetriebe/ Gastronomie/ Hotel
- öffentliche Nutzungen, u.a. Bücherei, VHS, Rathaus, Schule, Sport- und Schwimmhalle
- Bahnhof

Foto 1: Magnetbetrieb dm



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 2: Fachgeschäfte



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

städtebaulich

- architektonische Akzente, u.a. historische Gebäude
- z.T. gestalteter öffentlicher Raum

Foto 3: Gestalteter öffentlicher Grünraum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2019

Foto 4: Gestalteter öffentlicher Straßenraum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2019

Foto 5: Gestalteter öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2019

Foto 6: Architektonische Akzente



Quelle: eigenes Foto, Mai 2019

Schwächen

funktional

- wenige Einzelhandelsbetriebe (noch einmal Rückgang seit 2012)
- geringe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- Lebensmittelmarkt im Ortszentrum fehlt (Schließung seit 2012) (Lebensmittelmärkte außerhalb ziehen Kaufkraft ab)
- teilweise Leerstände/ Spielhallen/ untergenutzte Bereiche
- wenig Gastronomie/ Außengastronomie
- geringe Passantenfrequenz



Foto 7: Niedriges Preisniveau



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 8: Geringe Passantenfrequenz



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

städtebaulich

- Mangel an Aufenthaltsqualität
- sehr hohes Verkehrsaufkommen/ Lärm- und Abgasbelastung/ eingeschränkte Querung entlang Basler Straße/ Markgrafenstraße
- Mangel an Plätzen und Aufenthaltsbereichen
- Sanierungs- und Gestaltungsbedarf öffentlicher Raum
- Sanierungsbedarf einzelner Gebäude
- Mangel an identitätsstiftender Architektur
- Linearität/ Mangel an Vernetzung
- teilweise unattraktive Warenpräsentation und Werbeanlagen

Foto 9: Sanierungs- und Gestaltungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 10: Lärm- und Abgasbelastung



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

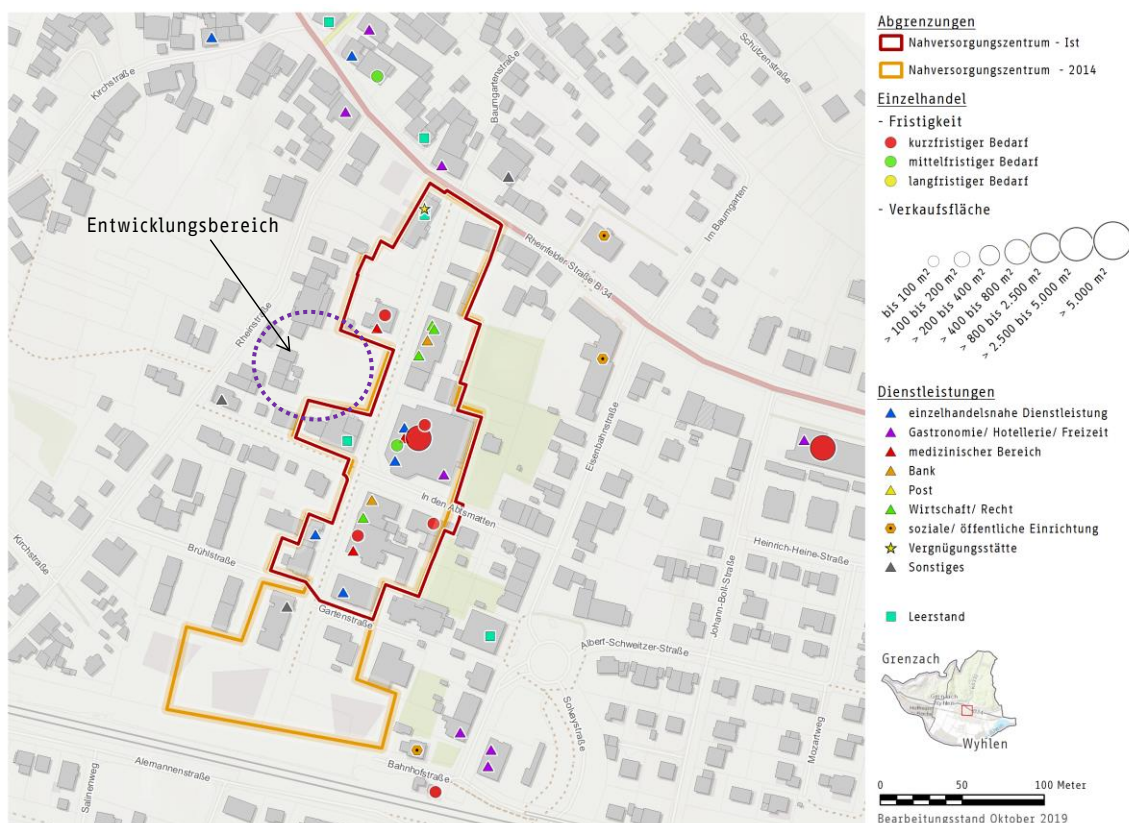
4.2.2 Nahversorgungszentrum Wyhlen

4.2.2.1 Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wyhlen

In der nachfolgenden Karte ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Nahversorgungszentrum Wyhlen dargestellt. Dieses erstreckt sich entlang der Gartenstraße zwischen der Rheinfelder Straße und der Brühlstraße.

Verglichen mit 2014 wurde das Zentrum im Süden in der Ist-Abgrenzung etwas verkleinert, da sich in diesem Bereich kein Einzelhandels- und nahezu kein Dienstleistungsangebot befindet.

Karte 2: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wyhlen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2019. Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.2.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes Wyhlen

Das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Wyhlen ist von Angeboten des kurzfristigen Bedarfs und dabei insbesondere von einem Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Angeboten (z.B. Bäcker) geprägt. Ergänzt wird das Angebot insbesondere durch einzelne Dienstleistungsangebote. Das ohnehin schon geringe Einzelhandels-



angebot im Nahversorgungszentrum Wyhlen ist verglichen mit 2012 noch einmal zurückgegangen.

Die Versorgungsfunktion von Wyhlen beschränkt sich dabei nahezu ausschließlich auf die umliegende Wohnbevölkerung.

Tab. 4: Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Wyhlen

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	750	6,8
mittelfristiger Bedarf	75	0,2
langfristiger Bedarf	0	0,0
<i>Summe</i>	<i>800</i>	<i>7,0</i>

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt;
Statistisches Bundesamt; IFH; eigene Berechnungen

4.2.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Nahversorgungszentrum Wyhlen

Stärken

funktional

- vollständiges Nahversorgungsangebot, u.a. Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke
- ergänzende Dienstleistungen, u.a. Friseur, Gastronomie, medizinische Angebote, Geldinstitut
- Wohnbebauung im Umfeld
- öffentliche Nutzungen, u.a. Bürgerbüro
- Bahnhof

Foto 11: Inhabergeführter Gasthof



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 12: Ergänzende Dienstleistung



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 13: Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 14: Wohnbebauung im Umfeld



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

städtebaulich

- prägende Gebäude, u.a. historisches Zehnthaus, Rathaus bzw. Bürgerbüro
- Potenzialflächen
- neu gestalteter Bahnhofsbereich (Änderung im Vergleich zu 2012)



Foto 15: Neu gestalteter Bahnhofsbereich



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 16: Prägendes Gebäude



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 17: Rathaus



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 18: Prägendes Gebäude



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Schwächen

funktional

- geringe Angebotsvielfalt
- geringe Angebotsdichte
- geringe Passantenfrequenz
- untergenutzte Bereiche/ Leerstände/ Brachflächen

Foto 19: Vergnügungsstätte



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 20: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 21: Untergenutzte Bereiche



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 22: Geringe Angebotsvielfalt



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

städtebaulich

- mangelnde Lesbarkeit eines Zentrumsbereich
- Sanierungsbedarf und mangelnde Gestaltung öffentlicher Raum
- Gestaltungsbedarf Eingangsbereich Gartenstraße
- Mangel an Aufenthaltsbereichen
- z.T. sanierungsbedürftige Gebäude



Foto 23: Sanierungsbedürftiges Gebäude



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 24: Mangelnde Gestaltung öffentl. Raumes



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 25: Mangelnde Lesbarkeit



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

Foto 26: Gestaltungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, Juni 2019

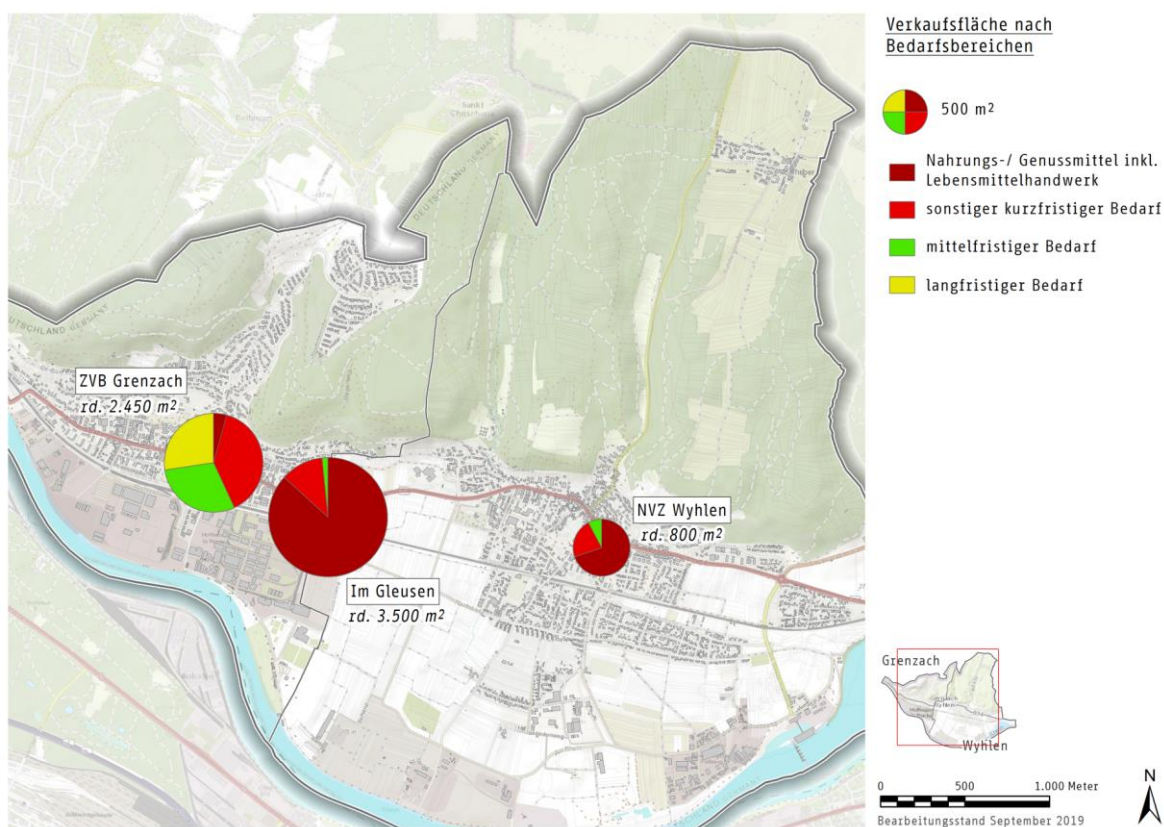
Abschließend ist festzuhalten, dass die Analyse ergeben hat, dass sowohl unter funktionalen Kriterien (Versorgungsfunktion gering und nur für den Nahbereich) als auch städtebaulichen Gesichtspunkten (Zentrenbereich nur schwer lesbar) die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches Wyhlen zukünftig unter rechtlichen Kriterien nicht weiter begründbar ist.

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

5.1 EINZELHANDEL IN NICHT INTEGRIERTER LAGE

Mit dem am Standort Im Gleusen gelegenen großen Supermarkt (sowie einem diesem vorgelagerten Blumenladen und einer Bäckereifiliale) befindet sich in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ein bedeutender Einzelhandelsstandort in einer städtebaulich nicht integrierten Lage, der über eine größere Verkaufsfläche verfügt als der zentrale Versorgungsbereich Grenzach und das Nahversorgungszentrum Wyhlen insgesamt.

Karte 3: Einzelhandelskonzentrationen



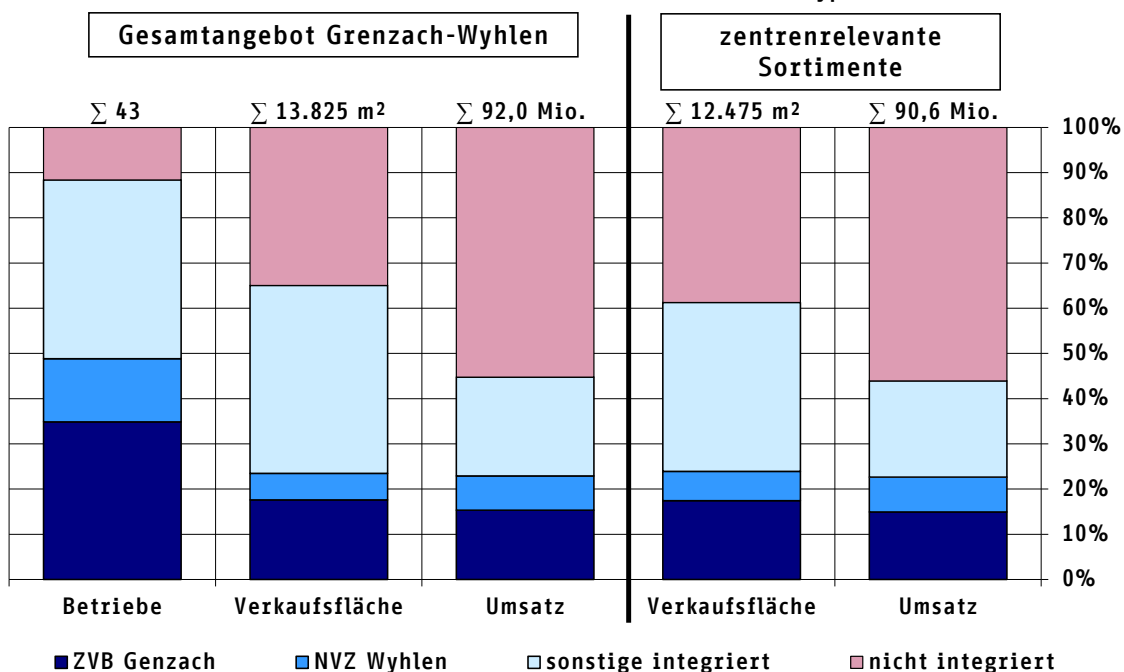
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2019. Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Lage der Betriebe innerhalb der Gemeinde aufgezeigt. Es wird untergliedert nach zentralem Versorgungsbereich Grenzach, Nahversorgungszentrum Wyhlen, sonstige integrierte Lagen sowie nicht integrierte Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 11: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2019

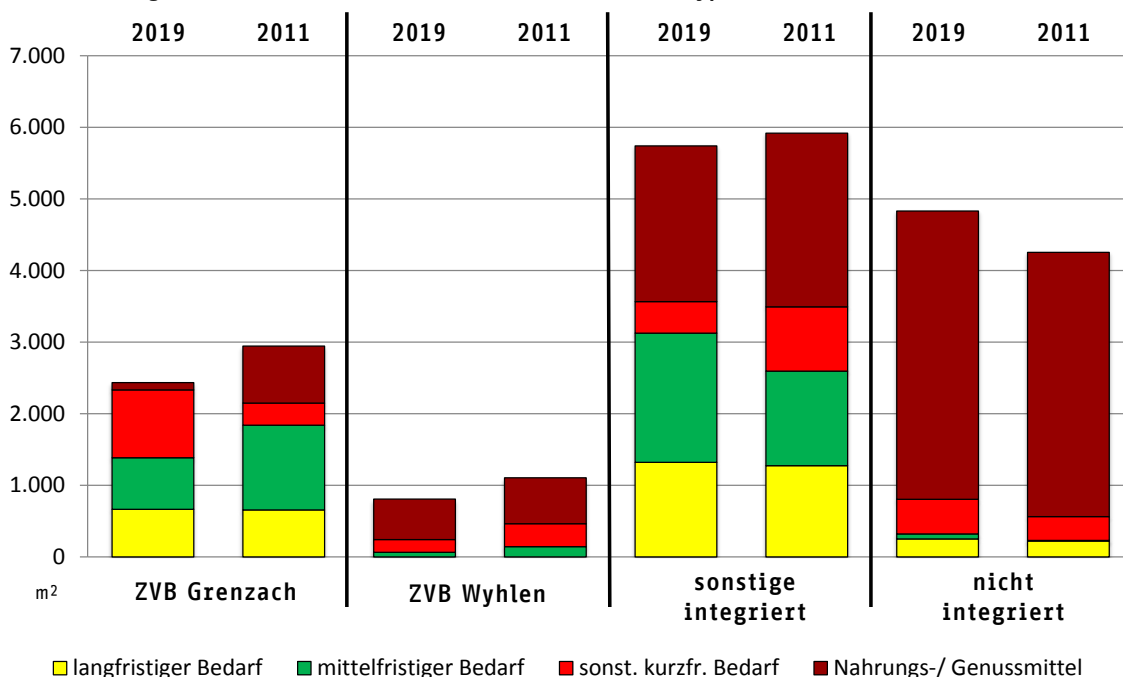


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen (vgl. Abb. 11) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind knapp 50% des Angebotes in den beiden Zentren insgesamt zu finden.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt der größte Teil des Einzelhandelsangebotes auf sonstige integrierte Lagen.
- Der Prozentual größte Anteil des in der Gemeinde erzielten Umsatzes im Einzelhandel entfällt jedoch auf die nicht integrierten Standorte.
- Auch bei Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich, dass gerade einmal knapp ein Viertel des Angebotes innerhalb der beiden Zentren angesiedelt ist.

Abb. 12: Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Standorttypen 2019 und 2011



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Mai 2019 sowie 2011; eigene Berechnungen

Der Vergleich zu den Zahlen von 2011 zeigt, dass diese grundsätzliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes nahezu unverändert geblieben ist. Anhand der Abb. 12 ist jedoch zu erkennen, dass die Verkaufsfläche in allen Lagen abgenommen hat, außer an den nicht integrierten Standorten. Dort wurde der ohnehin große Anteil an Verkaufsfläche an Nahrungs-/ Genussmitteln noch einmal ausgebaut, während er innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Grenzach noch einmal zurückgegangen ist (zurückzuführen u.a. auf die Schließung des dort 2011 ansässigen Supermarktes).

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Gemeinde Grenzach-Wyhlen bei einer Bindungsquote von rd. 162% per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3).

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im



kurzfristigen Bedarfsbereich und hier im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der räumlichen Nahversorgungssituation sind in Karte 4 die in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 m²⁴¹ wurde jeweils ein 500 Meter-Radius gezogen. Darüber hinaus wurden um einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von weniger 200 m² ebenfalls ein - farblich abgesetzter - 500 Meter-Radius gezogen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

Karte 4 macht deutlich, dass bei ausschließlicher Berücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche rd. 60% der Einwohner von Grenzach-Wyhlen in 10 Minuten zu Fuß keinen Lebensmittelmarkt erreichen (Anteil nahversorgte Einwohner entsprechend nur rd. 40%). Damit weist die Gemeinde einen unterdurchschnittlichen räumlichen Nahversorgungsanteil auf. Ursache hierfür ist die Konzentration der Lebensmittelbetriebe auf wenige Standortbereiche und zudem die Lage des größten Nahversorgungsbetriebes der Gemeinde in nicht integrierter Lage (Im Gleusen) sowie die Lage eines Discounters am unmittelbaren westlichen Rand der Gemeinde (welcher vermutlich insbesondere Kunden aus der Schweiz versorgt).

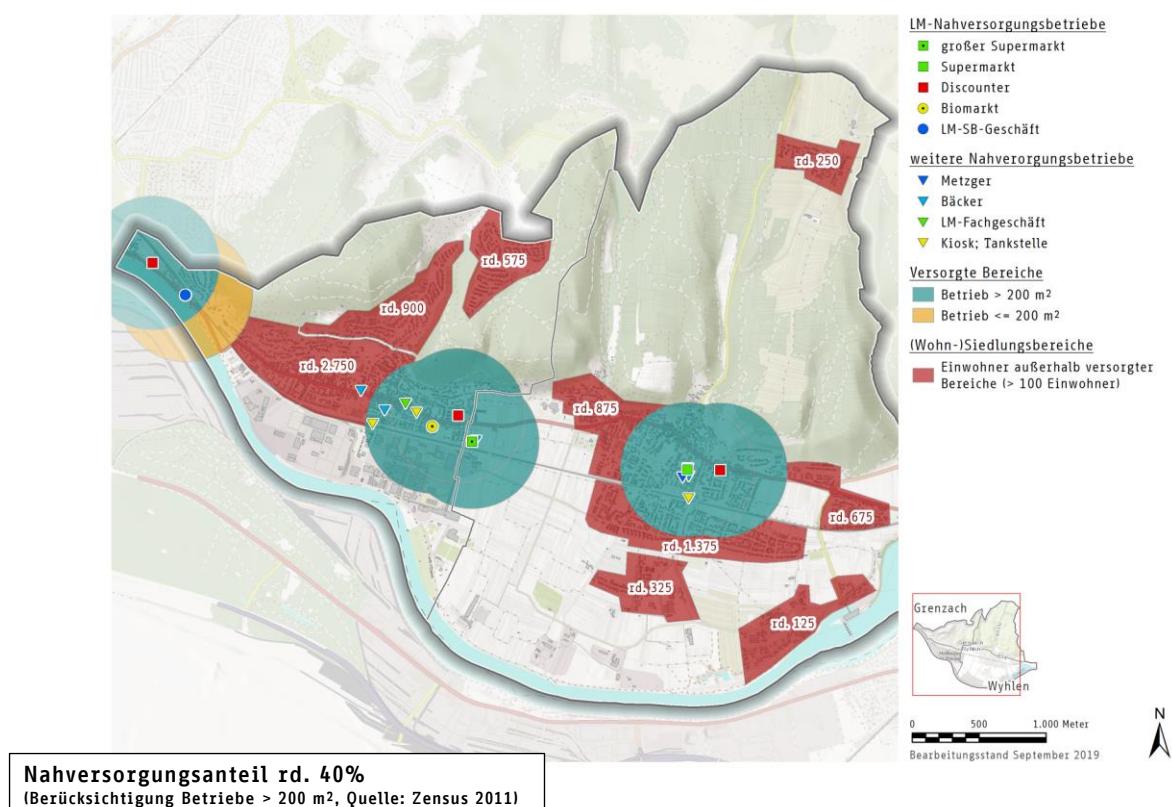
Die quantitativ relativ große Anzahl der nicht nahversorgten Einwohner, insbesondere auch in diesen Randbereichen der Gemeinde, stellt ein Defizit dar. Jedoch ist die jeweilige Einwohnerzahl angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im

⁴¹ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² 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 insbesondere für (zumindest temporär) immobile Menschen haben.

Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - überwiegend zu gering, um in diesen Bereichen konventionelle Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Herauszustellen ist diesbezüglich der nicht nahversorgte Siedlungsbereich unmittelbar westlich des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Grenzach mit rd. 2.750 Einwohnern. Diese Einwohnerzahl wäre dem Grunde für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes hinreichend, wobei ein solcher auf Grund seiner Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden sollte.

Verglichen mit der räumlichen Nahversorgungssituation 2011 ist insbesondere der Wegfall des Lebensmittelbetriebes innerhalb des Ortszentrums Grenzach herauszustellen, zumal weil das Ortszentrum auch einen wichtigen Wohnstandort darstellt sowie im Umfeld Siedlungsbereiche mit einer relativ hohen Bevölkerungsdichte liegen.

Karte 4: Nahversorgungssituation Gesamtgemeinde





6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. 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 ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gemeinde und des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Grenzach, wie dies bereits dem Einzelhandelskonzept von 2014 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der Zielkatalog von 2014 weiterhin herangezogen werden kann.

ERHALTUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION ALS UNTERZENTRUM

Ein bedeutendes Ziel für ein Einzelhandelskonzept ist die Erhaltung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum⁴², wobei sich der Verflechtungsbereich auf die Gemeinde selbst beschränkt⁴³. Angesichts der Nachbarschaft zu Basel, Rheinfelden und Lörrach erscheint ein deutlicher Ausbau der Versorgungsfunktion von Grenzach-Wyhlen nicht plausibel. Weiterhin werden etwa 40% des Umsatzes gegenwärtig mit Schweizer Kunden erzielt. Deren Einkaufsverhalten ist stark abhängig vom Wechselkurs sowie weiteren Faktoren, die außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde liegen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES GRENZACH UND DES NAHVERSORGUNGSBEREICHES WYHLEN

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt bzw. dem Ortszentrum eine herausgehobene Funktion zu. Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion (Zentralität) des Ortszentrums kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung abgeleitet werden. Das im Ortszentrum vorhandene Einzelhandelsangebot sollte vor diesem Hintergrund gestärkt werden.

⁴² Vgl. LEP 2002, Plansatz 2.5.9 (Z).

⁴³ Vgl. Regionalplan Region Hochrhein-Bodensee (2000), S. 46.

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

Zusätzlich soll in Zukunft auch der Nahversorgungsbereich Wyhlen besondere Berücksichtigung erfahren und vor dem Hintergrund des Ziels zur Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur (siehe unten) besonders geschützt werden.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS- UND FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES GRENZACH UND DES NAHVERSORGUNGSBEREICHES WYHLEN

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen im Ortszentrum, d.h. die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen, erhalten und weiter gestärkt werden. Für Grenzach-Wyhlen bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion und die Erhaltung der öffentlichen Einrichtungen im Ortszentrum sowie im Nahversorgungsbereich bzw. in deren unmittelbaren Umfeld.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES GRENZACH UND DES NAHVERSORGUNGSBEREICHES WYHLEN

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

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("GEMEINDE DER KURZEN WEGE")

Ein kompaktes Ortszentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Die kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereiches 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.

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 in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten in Grenzach-Wyhlen insgesamt als sehr gut zu bezeichnen, wobei es Unterschiede zwischen den einzelnen Sortimenten gibt: Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie gibt es ein sehr großes Angebot, wohingegen in anderen Sortimentsbereichen (Lebensmittelhandwerk, Blumen/ Zoo, Apotheken) zum Teil bis zur Hälfte der gemeindebezogenen Kaufkraft per Saldo abfließt. (vgl. Kap. 3.3)

Räumlich betrachtet sind nur 40% des Wohnsiedlungsbereichs der Gemeinde mit Lebensmitteln nahversorgt. Es bestehen mehrere Versorgungslücken (vgl. Kap. 5.3). Allerdings geht es angesichts der Mindestbetriebsgrößen sowie der i.d.R. relativ geringen Einwohnerzahlen der nicht nahversorgten Bereiche in Zukunft vorrangig um den Erhalt der bestehenden Versorgungsstrukturen bzw. um die Schaffung alternativer Nahversorgungsmöglichkeiten.

Zukünftige Ansiedlungen und Erweiterungen nahversorgungsrelevanter Angebote sollten vor dem Hintergrund des Ziels einer flächendeckenden und wohnortnahen



Nahversorgung in jedem Fall nur an integrierten Standorten realisiert werden und standortgerecht dimensioniert sein.

SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

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

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

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

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene 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 Ortszentrum Grenzach (vgl. Kap. 4) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (vgl. Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Die Methodik zur Berechnung der Verkaufsflächenprognose entspricht grundsätzlich der im Rahmen des Gutachtens von 2014 angewandten Methode.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind demzufolge wiederum die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴⁴.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Gemeinde Grenzach-Wyhlen im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Gemeinde wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

⁴⁴ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

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 Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴⁵).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden - wie 2014 - zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2025 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden - ebenfalls wie 2014 - eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2). Die derzeit noch nicht absehbaren folgenden der Corona-Pandemie sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Da Apotheken und Betriebe des Lebensmittelhandwerks hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.⁴⁶

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 13). Diese stieg im Zeitraum 1990 bis 2018, trotz zwischenzeitlicher leichter Einbrüche kontinuierlich von rd. 12.800 auf rd. 14.600 Einwohner an.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Basisjahr 2017, untere Variante) sowie die Ergebnisse einer Studie der IHK Hochrhein-Bodensee und

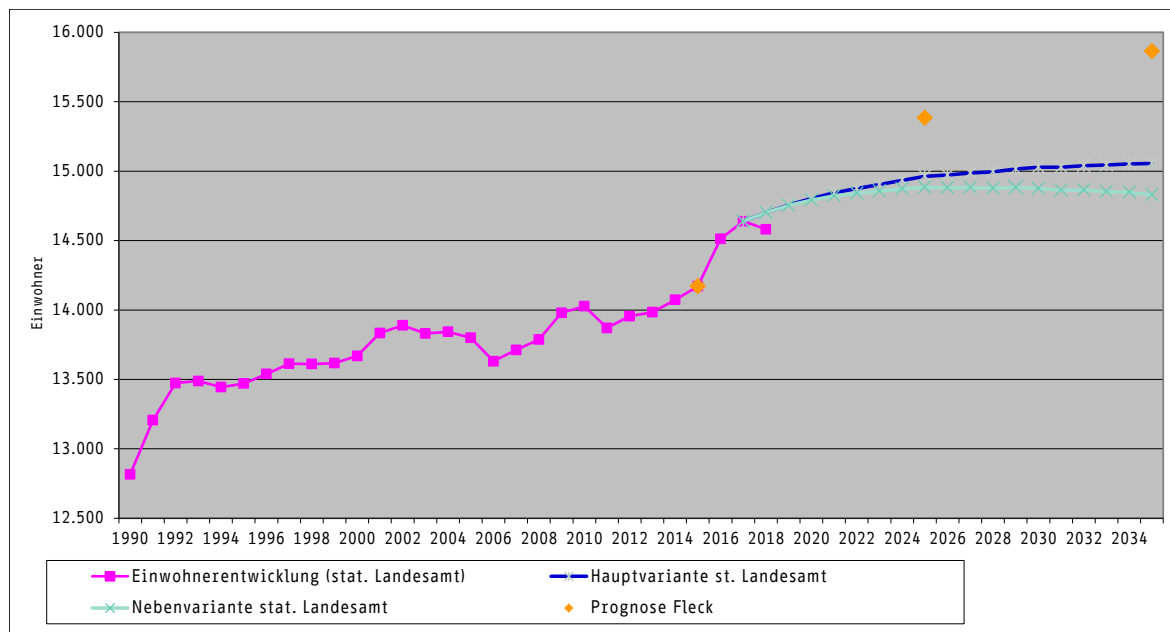
⁴⁵ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Bau-recht entsprechend geändert werden müsste.

⁴⁶ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee zur Bevölkerungsentwicklung herangezogen⁴⁷ (Fleck Prognose, obere Variante). Beide gehen von einem (teilweise deutlichen) Anstieg der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2034 aus.

Abb. 13: Einwohnerentwicklung Grenzach-Wyhlen 1990 bis 2018 und prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2035



Quelle: Statistisches Landesamt, Fleck, Klaus

Zur Entwicklung eines Korridors wurde als untere Variante die Hauptvariante des statistischen Landesamtes und als obere Variante die Ergebnisse der Fleck Prognose herangezogen (s.o.).

In der unteren Variante steigt die Einwohnerzahl der Gemeinde Grenzach-Wyhlen bis zum Jahr 2025 auf 14.975 Einwohner an und nimmt dann bis zum Jahr 2030 nur noch leicht auf 15.025 Einwohner zu (vgl. Tab. 5, S. 62).

In der oberen Variante steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 deutlich auf rd. 15.375 Einwohner an und erhöht sich bis zum Jahr 2030 nochmals, wenn auch eher geringfügig, auf rd. 15.625 Einwohner.

Hinsichtlich der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung ist festzustellen, dass es im Hinblick auf die anstehende Integration von Flüchtlingen, den Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union und die derzeitige Corona-Pandemie sowie deren jeweilige Auswirkung derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prog-

⁴⁷ Vgl. Fleck, Klaus: Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2015-2035 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone, 2017.

nosen hierzu abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen 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 Verbrauches 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 Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- bis 2030 in der unteren Variante eine Stagnation und
- in der oberen Variante in den nächsten beiden Jahren ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 um 1,0% angenommen.

Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Online-Handels (vgl. dazu Kap. 2.1.3) ist damit bereits berücksichtigt (vgl. aber auch Kap. 7.1.2).

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

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist in Tab. 5 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen im Jahr 2030 um rd. 3% bis 18% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 106 und 122 Mio. €.

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 5).



Tab. 5: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2025	14.975	15.375
Einwohner 2030	15.025	15.625
Kaufkraftzuwachs 2019 - 2021 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2030 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2019 – 2030	0,0%	10,5%
Kaufkraft/ Einw. (Grenzach-Wyhlen) 2019 (ohne LM-HW, Apotheken)	7.041 €	
Kaufkraft/ Einw. (Grenzach-Wyhlen) 2025	7.041 €	7.400 €
Kaufkraft/ Einw. (Grenzach-Wyhlen) 2030	7.041 €	7.778 €
Kaufkraftpotenzial Grenzach-Wyhlen 2019 in Mio. €	103,1	
Kaufkraftpotenzial Grenzach-Wyhlen 2025 in Mio. €	105,4	113,8
Änderung gegenüber 2019	2,3%	10,4%
Kaufkraftpotenzial Grenzach-Wyhlen 2030 in Mio. €	106	122
Änderung gegenüber 2019	3%	18%

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln; Gemeinde Grenzach-Wyhlen; eigene Berechnungen

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴⁸. 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 - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Grenzach-Wyhlen aufzuzeigen.

- Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3, insbes. Abb. 4, S. 26 sowie Tab. 2, S. 27) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt

⁴⁸ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls 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.)

- Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Grenzach-Wyhlen in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise gering erscheinende und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.
 - Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt oder Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Für die Sortimente, bei denen der Selbstversorgungswert von 100% nicht erreicht wird (vgl. Abb. 4, S. 26), wird in der oberen Variante - wie 2014 - eine erreichbare Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen. In der unteren Variante wird eine Steigerung der Bindungsquote auf 90% veranschlagt.
 - Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurde - in Anlehnung an die Methodik von 2014 - maximal eine Steigerung der sortimentsweisen Bindungsquoten auf 30% in der oberen Variante und auf 20% in der unteren Variante unterstellt. Dies geschah unter Berücksichtigung der aktuellen Bindungsquoten in diesen Bedarfsbereichen und dem Status der Gemeinde als Unterzentrum.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2030 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt. In denjenigen Sortimenten, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass die-



se auch zukünftig gehalten werden können, sodass dieser Teilbereich der Status-quo-Prognose entspricht.

Für die im Jahr 2030 zu erwartende Gesamtbindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese gegenüber dem derzeitigen Niveau von rd. 80% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) auf rd. 89% ansteigen wird.

- Die Wettbewerbsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internets als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit den Nachbargemeinden, wie aktuell zu beobachten, die Auswirkungen der Corona-Pandemie o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁴⁹. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. hierzu Kap. 8.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Grenzach-Wyhlen und insbesondere mit dem Ortszentrum, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine

⁴⁹ 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.

gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Gemeinde.

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen prognostiziert. Die derzeit noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie sind dabei nicht berücksichtigt. Dementsprechend ist nach unserer Einschätzung die im Folgenden als Wettbewerbsprognose bezeichnete Variante als realistischer anzusehen, wobei aus Gründen der Vorsicht eine Orientierung an der unteren Variante zu empfehlen ist.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁵⁰. Infolge

- des insbesondere bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
 - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben.

Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

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.

⁵⁰ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Befragung im Mai 2019 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist, kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentsspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 7 zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für Grenzach-Wyhlen für die **Wettbewerbsprognose**.

Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	150	---	175
Drogerie/ Parfümerie		---	50	---	50
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	---	0
Blumen/ Zoo		300	400	550	750
kurzfristiger Bedarf		300	600	550	975
Bekleidung und Zubehör		100	300	150	575
Schuhe/ Lederwaren		75	150	150	275
Sport/ Freizeit		---	50	---	50
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		125	225	200	425
Bücher		0	25	0	50
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	0	---	0
Haus-/ Heimtextilien		50	125	75	225
mittelfristiger Bedarf		350	875	575	1.600
Uhren/ Schmuck		25	25	25	75
Foto/ Optik		0	0	0	0
Medien		25	100	50	200
Elektro/ Leuchten		25	75	50	150
Teppiche/ Bodenbeläge		50	75	100	150
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		75	500	125	925
Möbel		475	825	875	1.600
Sonstiges		---	25	---	25
langfristiger Bedarf		675	1.625	1.225	3.125
Summe		1.325	3.100	2.350	5.700

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume in der Wettbewerbsprognose entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 13.475 m², einer Steigerung um rd. 17%



bis 42%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen Zuwachs von rd. 225 bis 525 m².

Dies zeigt, dass sogar im Falle von Umsatzeinbrüchen weiterhin - über alle Sortiment hinweg betrachtet - ein relativ großes Potenzial zur Stärkung des Einzelhandelsangebots besteht.

Im Rahmen der Entwicklungsprognose würden die entsprechenden Spielräume deutlich höher ausfallen (vgl. Tab. 7). Zum aktuellen Zeitpunkt kann vor dem Hintergrund der Corona-Krise, deren Auswirkungen auch für den Einzelhandel noch kaum absehbar sind, jedoch nicht bzw. nur in einzelnen Branchen - insbesondere der Grund-/ Nahversorgung - von diesem Szenario ausgegangen werden.

**Tab. 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		75	550	100	925
Drogerie/ Parfümerie		50	150	50	225
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	50
Blumen/ Zoo		350	450	650	875
kurzfristiger Bedarf		475	1.175	800	2.075
Bekleidung und Zubehör		125	375	225	700
Schuhe/ Lederwaren		100	175	175	325
Sport/ Freizeit		50	100	50	175
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		125	250	250	475
Bücher		0	25	0	75
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	50	0	75
Haus-/ Heimtextilien		50	150	100	275
mittelfristiger Bedarf		450	1.125	800	2.100
Uhren/ Schmuck		25	50	50	75
Foto/ Optik		0	0	0	25
Medien		50	125	75	250
Elektro/ Leuchten		50	100	75	175
Teppiche/ Bodenbeläge		50	100	100	175
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		150	625	250	1.150
Möbel		550	925	975	1.800
Sonstiges		0	50	0	75
langfristiger Bedarf		875	1.975	1.525	3.725
Summe		1.800	4.275	3.125	7.900

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

Quelle: eigene Berechnungen



Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung des bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Gemeinde gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass - obwohl vor dem Hintergrund der Corona-Krise aktuell eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose angenommen werden muss - ein jährlicher Verkaufsflächenspielraum von rd. 200 bis 525 m² besteht. Dabei wurde jedoch angenommen, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

Vor diesem Hintergrund ist die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) 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. Außerdem erfordert die teilweise 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 Kaufkraftzuflüsse nach Grenzach-Wyhlen gesteigert bzw. Kaufkraftabflüsse aus Grenzach-Wyhlen reduziert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

Vor dem Hintergrund der o.g. Entwicklungen im Online-Handel, wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört, sowie weiterer Faktoren - u.a. der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel - ist in den kommenden Jahren die Entwicklung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite zu beobachten: Derzeit lässt sich nicht vorhersehen, ob sich die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen an der Entwicklungsprognose oder an der Wettbewerbsprognose ausrichten.

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Grenzach-Wyhlen insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1 sowie Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird lediglich auf die Ergebnisse der Wettbewerbsprognose eingegangen (vgl. Tab. 7, S. 67).

- Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 550 bis 975 m². Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden.

Von diesem Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von mehr als einem Jahrzehnt maximal rd. 175 m² auf den Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel**: Damit könnte bis zum Jahr 2030 rechnerisch unter Annahme der Wett-



bewerbungsprognose wettbewerbsneutral kein zusätzlicher Lebensmittelbetrieb angesiedelt werden. Der genannte Spielraum könnte nur für Erweiterungen bestehender Betriebe genutzt werden. Demzufolge bestünde kaum ein rechnerisches Potenzial für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation. Die Gemeinde kann dabei noch am ehesten Einfluss auf die Einwohnerentwicklung nehmen, wodurch der Bedarf erhöht werden würde. Bei einer positiveren Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose wäre hingegen die wettbewerbsneutrale Ansiedlung eines (kleineren) Lebensmittelbetriebs ggf. möglich.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt der Entwicklungsspielraum maximal rd. 50 m², für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes ist damit rechnerisch kein Potenzial vorhanden. Dies gilt im Übrigen auch bei einer positiveren Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

- Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 650 bis 1.875 m². Entsprechende Angebote sollten innerhalb des Ortszentrums untergebracht werden (vgl. Kap. 8.3).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des Ortszentrums (insgesamt rd. 2.425 m²; vgl. Tab. 3, S. 39) verglichen, so zeigt sich, dass auch bei einer negativen Entwicklung gemäß der Wettbewerbsprognose, insbesondere in der oberen Variante ein rechnerisches Potenzial zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches besteht. Dabei ist die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe unbedingt zu klären, um das Potenzial für die Stärkung des Zentrums auch zu nutzen.

- Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von 1.150 bis zu 2.850 m². Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise muss im Rahmen der Verkaufsflächenentwicklung, anders als sonst üblich, derzeit davon ausgegangen werden, dass es - zumindest in den meisten Sortimentsgruppen/ Branchen - zu einer Entwicklung gemäß der

Wettbewerbsprognose kommen wird. **Vor dem Hintergrund der in den meisten Sortimentsgruppen geringen Entwicklungsspielräume - die im Übrigen sowohl bei der Wettbewerbs- als auch bei der Entwicklungsprognose zu verzeichnen sind - besteht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass bei tendenziell zurückhaltender Kaufkraft- und/ oder Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 kein bzw. nur ein geringes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht. Dies gilt auch bei einer positiven Entwicklung beider Rahmenbedingungen, zumal auch Erweiterungen im Bestand angestrebt werden. Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung ist letztlich nur durch Verlagerungen bestehender Betriebe möglich.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht auch bei tendenziell negativer Entwicklung der Rahmenbedingungen insbesondere in der oberen Variante ein gewisser Entwicklungsspielraum zur Stärkung des Ortszentrums, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- bei deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2030 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Gemeinde Grenzach-Wyhlen abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2014 auf Grundlage der Bestandserhebung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der Ziele (Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. 8.2) **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach (vgl. Kap. 8.3.1) und das Nahversorgungszentrum Wyhlen (vgl. Kap. 8.3.2) abgeleitet. Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Darüber hinaus werden, abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse, Empfehlungen zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.3).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 8.4). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten⁵¹, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁵². Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, bildet dabei eine Grundlage, die je nach örtlicher Situation zu konkretisieren ist.

Da in Grenzach-Wyhlen bereits eine Sortimentsliste gilt, war diese zu überprüfen.

8.1.1 Kriterien

Wie 2014 wurde der folgende Kriterienkatalog für die Zuordnung der Sortimente herangezogen, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- 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;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

⁵¹ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

⁵² Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.



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-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in der Gemeinde zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität den Zentren zuzuführen⁵³.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

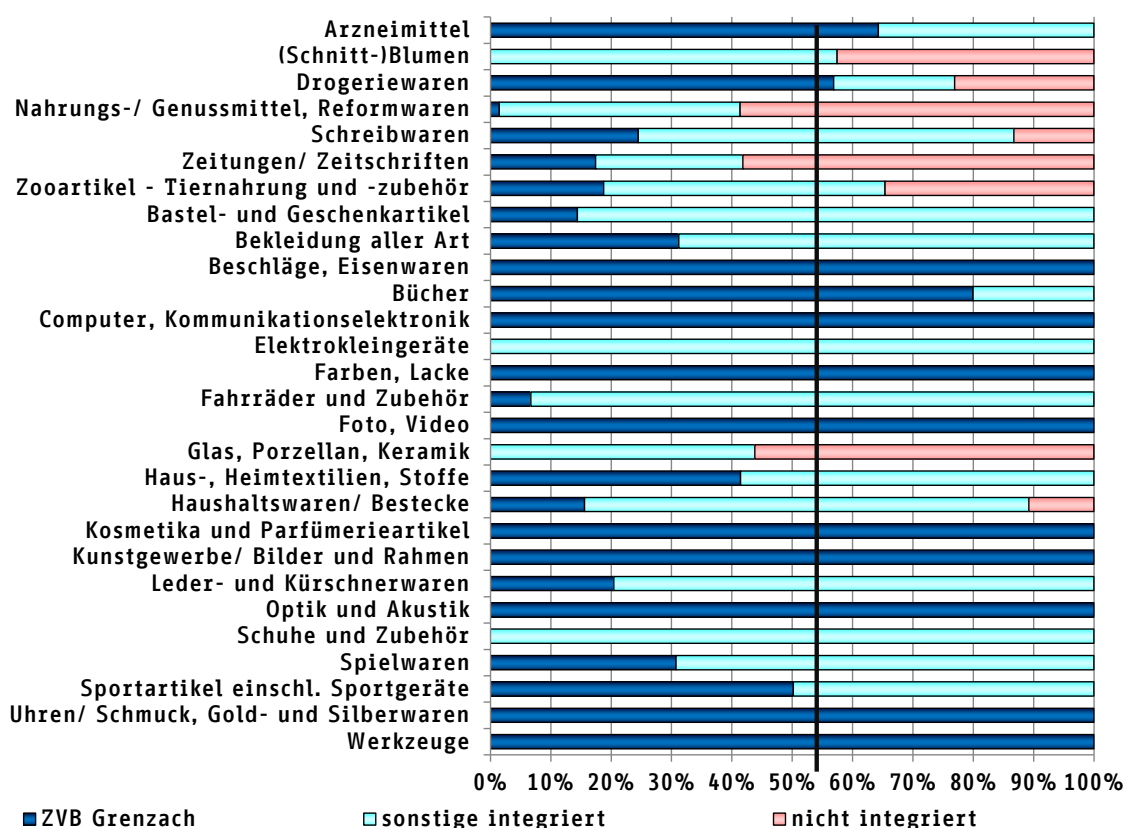
In Abb. 14 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Grenzach-Wyhlen gezeigt. Die Verteilung dieser Sortimente stellt sich in der Gemeinde aktuell sehr differenziert da. Einige innerstädtische Leitsortimente wie Uhren/ Schmuck, Bücher, Optik und Akustik oder Kosmetika entfallen systemadäquat insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum. Bekleidung sowie Schuhe werden aktuell jedoch fast ausschließlich an sonstigen integrierten Standorten angeboten, das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik überwiegend an nicht integrierten Standorten. Da alle diese Sortimente wichtige Frequenzbringer für das Ortszentrum sind und auch die weiteren, oben genannten Kriterien zentrenrelevanter Sortimente erfüllen, wird empfohlen diese auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

Sortimente wie Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben und Lacke werden aktuell fast ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Grenzach angeboten und bisher auch als zentrenrelevante Sortimente eingestuft. In der Regel verfü-

⁵³ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

gen aber eben solche Sortimente über einen großen Verkaufsflächenbedarf und stellen zudem auch kein Handtaschen/ Mitnahme Sortiment, sondern typische baumarkt-spezifische Sortimente dar. Demzufolge sollten sie in Zukunft, trotz der aktuellen Verteilung in der Gemeinde, als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Abb. 14: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Die nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und Zeitungen/ Zeitschriften werden derzeit hauptsächlich an nicht integrierten Standorten angeboten. Da es sich dabei jedoch Sortimente handelt, die täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und somit von hoher Bedeutung für die Nahversorgung ist, sollte diese möglichst auch im zentralen Versorgungsbereich, den Nahversorgungsbereichen bzw. ausnahmsweise in sonstigen Wohnlagen (vgl. Kap. 8.2.1) angeboten werden. Demzufolge sollten sie (dennoch) als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft werden.

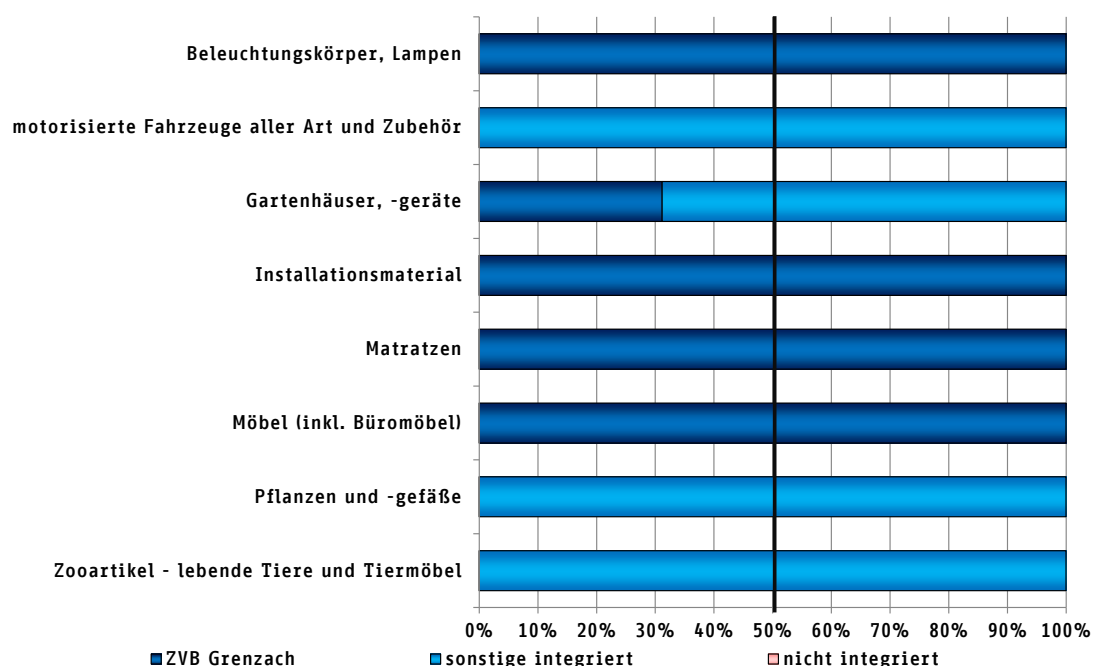


Das Sortiment Kosmetika und Parfümerieartikel soll zukünftig als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da dieses regelmäßig nachgefragt wird und häufig Randsortiment von Supermärkten darstellt, welche bevorzugt wohnortnah angesiedelt werden sollten. Dies gilt auch für das Sortiment Paper-, Schreibwaren, Schulbedarf.

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 15 zeigt die Verteilung der in Grenzach aktuell angebotenen und bisher als nicht zentrenrelevante eingestuften Sortimente.

Abb. 15: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Alle bisher als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente werden in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Da diese Sortimente jedoch nicht die oben beschriebenen Kriterien üblicherweise zentrenrelevanter Sortimenten erfüllen und in der Regel über ein erhöhten Platzbedarf verfügen, sollten sie auch weiterhin als nicht zentrenrelevant eingestuft werden, auch, um mögliche Neuansiedlungen nicht zu erschweren.

8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die überarbeitete "Sortimentsliste Grenzach-Wyhlen" (vgl. Tab. 8) dargestellt. Dieser wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Grenzach-Wyhlen und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Sortimentsliste von Grenzach-Wyhlen.

Es erfolgten jedoch einzelne Änderungen:

- Die Sortimente Kosmetika und Parfümerieartikel und Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf sollen zukünftig als nahversorgungsrelevant eingestuft werden (vorher zentrenrelevant).
- Die Sortimente Beschläge, Eisenwaren, Farben, Lacke, Tapeten, Maschinen und Werkzeuge sollen zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.
- Zudem wurde bei einigen Sortimenten eine Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen Bezeichnung durchgeführt.
- Einige Sortimente wurden aus der Liste gestrichen⁵⁴, da diese Sortimente Bestandteile anderer genannter Sortimentsgruppen sind.

⁵⁴ Z.B. Nähmaschinen als Elektrokleingeräte.



Tab. 8: Vorschlag für die künftige "Sortimentsliste Grenzach-Wyhlen"

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte • motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör • Farben, Lacke, Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf • Kamine, (Kachel-)Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen, -autositze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere,
Sonst. zentrenrelev. Sortimente	
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Fahrräder, E-Bikes und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck • Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel inkl. Sportgeräte und Camping • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

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

8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ergibt sich bis 2030 entsprechend der Wettbewerbsprognose ein rechnerischer und wettbewerbsneutraler Verkaufsflächenent-

wicklungsspielraum von rd. 2.350 bis 5.700 m² (vgl. Kap. 7.2). Auf die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen davon rd. 1.200 bis 2.850 m². In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit auch bei negativer Entwicklung der Einflussfaktoren, wovon aktuell auf Grund der Corona-Krise zumindest in den meisten Branchen/ Sortimentsgruppen ausgegangen werden muss, gewisse Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Grenzach-Wyhlen.

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 6 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, die weitgehend den Grundsätzen von 2014 entsprechen, es erfolgten jedoch Ergänzungen, die dem Umstand Rechnung tragen, dass der Bereich Wyhlen zukünftig als Nahversorgungsbereich einzustufen ist (vgl. Kap. 4.2.2.3 und Kap. 8.3.2).

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach

- a) zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach: **großflächige** Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- b) **Ausnahme** Nahversorgungsbereich Wyhlen und sonstige integrierte Lagen:
 - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig, sofern Sicherung oder Stärkung der Grundversorgung.
- c) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²).



Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 8) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im **zentralen Versorgungsbereich** Ortszentrum Grenzach angesiedelt werden (vgl. Kap. 4.2.1.1). Dies wird auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit⁵⁵ vorgeschlagen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche erhalten und gestärkt werden, soweit die jeweilige Ansiedlung mit den entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist (vgl. Kap. 2.2.3).

An sonstigen integrierten Standorten (das schließt auch den Nahversorgungsbereich Wyhlen ein) sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment angesiedelt werden⁵⁶. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten und im Nahversorgungsbereich Wyhlen jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert, der Gebietsversorgung bzw. der Sicherung/ Stärkung der - insbesondere räumlichen - Nahversorgungssituation dienen.

Weiterhin können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten und im Nahversorgungsbereich Wyhlen auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind, der Sicherung/ Stärkung der - insbesondere räumlichen - Nahversorgungssituation dienen⁵⁷ sowie den Vorgaben und Regelungen der Landes- und Regionalplanung entsprechen (vgl. Kap. 2.2.3). Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten⁵⁸. Standortgerecht dimensioniert bedeutet, dass die Ansiedlung im Einzelfall zu prüfen ist, eine

⁵⁵ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005.

⁵⁶ Auch wenn außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁵⁷ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

⁵⁸ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.000 Einwohner versorgt.



Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festzusetzen ist. 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.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach und außerhalb (Nahversorgungsbereich, sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Gemeindegebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.



Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, erscheint es für Grenzach-Wyhlen sinnvoll, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch lediglich die Position oder traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere im Ortszentrum Grenzach, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten, geschwächt wird.

Ausnahme: "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. 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.

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Gemeinde eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Gemeinde hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Vorschläge zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Einzelhandelsentwicklung auf das Ortszentrum Grenzach konzentrieren!

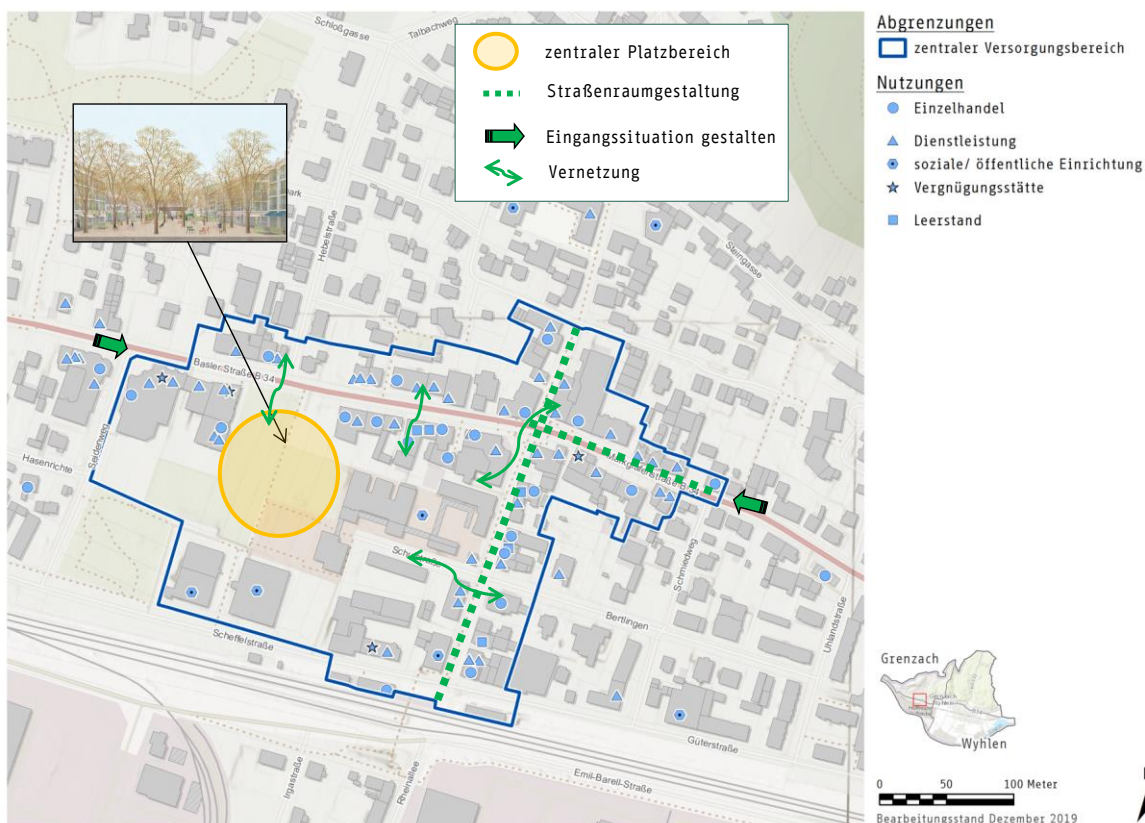
Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Gemeinde wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote an sonstigen integrierten Standorten und nicht integrierten Standorten festgestellt (vgl. Kap. 5). Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion des Ortszentrums darstellt und für ein lebendiges Zentrum unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der

künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Grenzach-Wyhlen auf dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum liegen.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Grenzach (Perspektive)

Damit das Ortszentrum Grenzach seine Bedeutung als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie als Treffpunkt und Identifikationsort erhalten und ausbauen kann, ist die bisherige Strategie der räumlichen Zentrumsentwicklung fortzusetzen. Im Sinne eines kompakten Zentrums mit Aufenthaltsqualität und Atmosphäre ist aus Gutachtersicht die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu erweitern. Mit dem Bereich an der Baseler Straße westlich an die Ist-Abgrenzung (vgl. Kap. 4.2.1.1) angrenzend besteht eine große Entwicklungsfläche, um die Einzelhandelsfunktion, aber auch die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum zu stärken.

Karte 5: Ortszentrum Grenzach - Empfehlungen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2019. Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Die Gestaltung eines zentralen Platzbereiches mit entsprechender Aufenthaltsqualität, städtebaulichen Elementen und funktionalen Anziehungspunkten sollte dabei im Fokus stehen.

Angesichts des aktuell kleinteiligen Angebotes des Ortszentrums sollten hier möglichst große zusammenhängende Verkaufsflächen mit Magnetfunktion realisiert werden. Insbesondere das im Ortszentrum fehlende Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel sollte dabei besonders berücksichtigt werden. Dabei ist jedoch darauf zu verweisen, dass die Verkaufsflächenprognose nur einen geringen Verkaufsspielraum im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ergeben hat. Der ermittelte Spielraum ermöglicht die Ansiedlung von maximal einem zusätzlichen Supermarkt ohne entsprechende Kaufkraftabflüsse von bestehenden Anbietern (obere Variante der Entwicklungsprognose, vgl. Kap. 7.2.2). Das vorhandene Potenzial sollte daher insbesondere auf das Ortszentrum gerichtet werden (vgl. dazu auch Kap. 8.3.3).

Voraussetzung für eine positive Zentrenentwicklung bei der Entwicklung der Potenzialfläche ist eine bauliche (z.B. Ausrichtung Eingänge, Gebäudequalität) und gestalterische (Straßenraumgestaltung) Anbindung an das bestehende Ortszentrum.

Im November 2018 wurde, begleitet von einer Projektgruppe, ein städtebaulicher Rahmen- und Entwicklungsplan "Neue Mitte Grenzach" erstellt, in dem umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung der Entwicklungsfläche erarbeitet worden sind.

Nachfolgend sind die wichtigsten Handlungsempfehlungen für die Entwicklung des Ortszentrums insgesamt in Stichpunkten aufgeführt:

aktives Flächenmanagement

- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Ankauf von Grundstücken durch Gemeinde
- Zusammenlegung von Verkaufsflächen/ Umbau/ Umnutzung

funktionale Stärkung

- moderner Lebensmittelmarkt
- weitere Magnetbetriebe entwickeln
- Erhaltung/ Stärkung öffentlicher Nutzungen, Gastronomie, med. Angebote
- attraktive Wohnungen schaffen

städtebauliche Stärkung

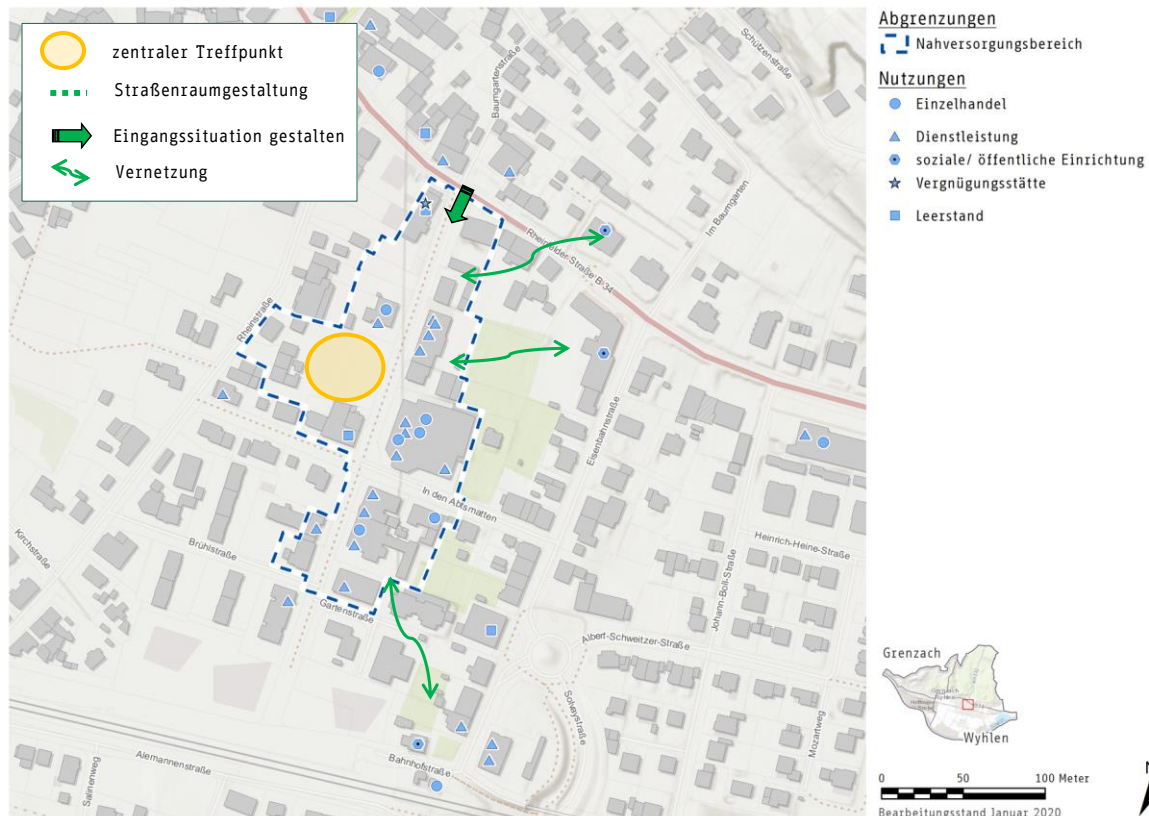
- Neue Mitte umsetzen - zentraler Platzbereich/ Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität
- Eingangsbereiche gestalten/ entwickeln
- Vernetzung und Gestaltung öffentlicher Raum
- Straßenraum- und Gebäudesanierung
- ggf. Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Verkehrsentlastung und Reduzierung Geschwindigkeit

8.3.2 Nahversorgungsbereich Wyhlen (Perspektive)

Die Analyse des Bereiches Wyhlen hat ergeben, dass dieser sowohl unter funktionalen, als auch städtebaulichen Gesichtspunkten zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) bezeichnet werden kann (vgl. Kap. 4.2.2). Zukünftig wird dieser daher als Nahversorgungsbereich bezeichnet. Der Nahversorgungsbereich Wyhlen soll jedoch weiterhin eine besondere Bedeutung innerhalb der Gemeinde haben und wird daher im Rahmen der Ziele (vgl. Kap. 6) und der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) trotzdem erwähnt.



Karte 6: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungsbereich Wyhlen - Empfehlungen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Mai 2019. Kartengrundlage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Nachfolgend wird der Handlungsbedarf im Nahversorgungsbereich Wyhlen stichpunktartig aufgeführt.

funktionale Stärkung

- Erhaltung/ Stärkung öffentlicher Nutzungen, Gastronomie, med. Angebote
- attraktive Wohnungen schaffen

aktives Flächenmanagement

- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Ankauf von Grundstücken durch Gemeinde
- Umbau/ Umnutzung

städtebauliche Stärkung

- Platzbereich/ Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität und Identifikationsfunktion/ Café
- Eingangsbereiche gestalten/ entwickeln
- Vernetzung und Gestaltung öffentl. Raum
- Straßenraum- und Gebäudesanierung

8.3.3 Vorschläge zur Nahversorgung

Wie in Kap. 5 bereits erläutert, besteht in Grenzach-Wyhlen ein unterdurchschnittliche Nahversorgungsanteil. Rund 60% der Einwohner befinden sich außerhalb der 500 Meter-Radien der Lebensmittelbetriebe und sind demnach nicht fußläufig nahversorgt (vgl. Kap. 5.3)⁵⁹ erreichen. Die Zahl der Einwohner in den einzelnen nicht nahversorgten Bereichen ist dabei jedoch i.d.R. relativ gering. Zudem besteht mit einer hohen Bindungsquote im für die Nahversorgung wichtigen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rein rechnerisch bereits per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss, wobei ein großer Teil des Umsatzes mit auswärtigen Kunden (insbesondere aus der Schweiz) generiert wird.

Eine flächendeckende Nahversorgung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben und auch der aktuellen Verteilung dieser Betriebe in Grenzach-Wyhlen nicht möglich.

Insgesamt sollten vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraums im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 7.2.2) im Fokus zukünftiger Entwicklungen die Sicherung und Stärkung der derzeitigen räumlichen Nahversorgungssituation stehen. Darüber hinaus sollte eine Prüfung möglicher Neuansiedlungen von Nahversorgungsangeboten auch die Entwicklung alternativer Nahversorgungskonzepte umfassen, u.a. Lieferservice, Bäckerei mit Lebensmittelangebot, Verkaufswagen, Direktvermarkter/ Hofladen).

Eine Entwicklung im Bereich Nahversorgung sollte vorrangig im Ortszentrum Grenzach erfolgen, in dem aktuell kein Lebensmittelbetrieb angesiedelt ist. Deutliche Lücken in der räumlichen Nahversorgung bestehen demzufolge in den an den zentralen

⁵⁹ Bei Berücksichtigung von Lebensmittelbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 200 m² oder größer aufweisen.



Versorgungsbereich angrenzende Wohnbereichen (vgl. dazu Karte 4). Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes (Supermarkt) im Bereich Neue Mitte Grenzach könnten zukünftig etwa 2.000 Einwohner⁶⁰ mehr fußläufig nahversorgt werden. Auf Grundlage der Wettbewerbsprognose besteht bis zum Jahr 2030 jedoch kein entsprechender Verkaufsflächenspielraum im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel um eine Wettbewerbsneutrale Ansiedlung zu ermöglichen. Eine Entsprechende Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollte jedoch zur Stärkung dieses Bereiches mit einem Betrieb mit hoher Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion trotzdem ermöglicht werden: An einem "richtigen", für die Versorgungsfunktion innerhalb der Gemeinde Grenzach-Wyhlen besonders bedeutsamen Standort muss eine Ansiedlung nicht wettbewerbsneutral erfolgen. Zudem ist auch eine Verlagerung von einem städtebaulich schlechteren Standort (v.a. nicht integrierte Lage) denkbar.

8.3.4 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden Standorten in Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Falls sich aus planungsrechtlichen Gründen Neuansiedlungen nicht vermeiden lassen, sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche in den Gewerbegebieten geachtet werden.

Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten sich Erweiterungen nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Als Grundlage für die Überprüfung des Konzeptes zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dient

- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4),

⁶⁰ Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage eigener Erhebung, Daten Zensus.

- die Aktualisierung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Anpassung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

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

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell 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/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem vorliegenden Gutachten abgeleiteten *Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* sowie des Gutachtens selbst (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Gemeinde, Papierexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen bewertet werden.

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

Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise, die weitgehend der 2014 vorgeschlagenen entspricht.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die bestehende Sortimentsliste wurde im Rahmen des Fortschreibungsgutachtens überprüft und teilweise angepasst. Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs-



bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - 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 aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

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 Ortszentrum Grenzach angesiedelt werden soll. Das aktualisierte Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese aktualisierte 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.

8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Gemeinde welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches überprüft, diese entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁶¹.

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

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie evtl. vorgesehene Komplett-

⁶¹ BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07.

ausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

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

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

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör 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 Randsortimente⁶² bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

⁶² Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.



- 4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁶³. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

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 häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

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

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

⁶³ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Gemeinde 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 Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Solche 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 einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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

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



8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept kann die Gemeinde Grenzach-Wyhlen auch weiterhin planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und des zentralen Versorgungsbereiches setzen.

Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Grenzach und ein Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung für eine rechtssichere Planung ist die Klärung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stützt.

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

Neben der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, die durch das (fortgeschriebene) Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität des zentralen Versorgungsbereiches notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung des Ortszentrum mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung des Zentrums das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind solche (ergänzenden) Maßnahmen, wie sie im Gutachten von 2014 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätsstei-



gerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

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

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



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen) bezeichnet.

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

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und 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.

Fachdiscounter 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.

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 zentrale Lagen in der Innenstadt/ Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ Ortszentren/ zentrale Versorgungsbereiche 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 sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums/ des zentralen Versorgungsbereiches.

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

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 IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

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

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

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

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

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

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

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

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



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

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

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁶⁴.

⁶⁴ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	13	30,2%	375	2,8%
51 bis 100 m ²	11	25,6%	800	5,8%
101 bis 200 m ²	4	9,3%	625	4,5%
201 bis 400 m ²	5	11,6%	1.350	9,8%
401 bis 800 m ²	5	11,6%	3.125	22,7%
über 801 m ²	5	11,6%	7.525	54,4%
Summe	43	100%	13.825	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Grenzach: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	4	26,7%	125	4,8%
51 bis 200 m ²	7	46,7%	650	26,5%
Ab 201 m ²	4	26,7%	1.675	68,6%
Summe	15	100%	2.425	100,0%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 201 m² nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; eigene Berechnungen



Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Grenzach: VKF (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtgemeinde) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	„unechte“ Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	100	0,9	40,9	2%
Sonstiger kurzfristiger Bedarf	950	9,0	18,6	48%
kurzfristiger Bedarf	1.050	9,9	59,5	17%
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren	300	0,6	12,5	5%
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	275	0,7	6,9	10%
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	125	0,2	2,5	7%
mittelfristiger Bedarf	725	1,4	21,9	7%
langfristiger Bedarf	675	2,8	37,1	8%
Summe	2.425	14,1	118,5	12%

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IfH; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Grenznach-Wyhlen nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet

Sortimente	ZVB IS Grenzach	sonst. int. inkl. NVB Wyhlen	nicht inte- griert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	100	2.750	4.025	6.875
sonstiger kurzfristiger Bedarf	950	625	475	2.050
kurzfristig	1.050	3.375	4.500	8.925
Bekleidung und Zubehör; Schuhe, Lederwaren	300	725	0	1.050
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	275	650	0	925
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	125	475	***	***
mittelfristig	700	1.850	***	***
langfristig	675	1.325	***	***
Summe	2.425	6.550	4.825	13.825

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

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst;

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019; eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		36,3	39,2	36	42
Drogerie/ Parfümerie		5,2	5,6	5	6
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		1,4	1,5	1	2
Blumen/ Zoo		1,9	2,0	2	2
kurzfristiger Bedarf		44,8	48,3	45	52
Bekleidung und Zubehör		10,1	10,9	10	12
Schuhe/ Lederwaren		2,7	3,0	3	3
Sport/ Freizeit		2,9	3,1	3	3
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		2,6	2,8	3	3
Bücher		1,7	1,8	2	2
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,2	1,3	1	1
Haus-/ Heimtextilien		1,3	1,4	1	2
mittelfristiger Bedarf		22,5	24,3	23	26
Uhren/ Schmuck		1,4	1,5	1	2
Foto/ Optik		1,7	1,9	2	2
Medien		6,3	6,8	6	7
Elektro/ Leuchten		3,3	3,5	3	4
Teppiche/ Bodenbeläge		0,6	0,7	1	1
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		10,0	10,7	10	11
Möbel		6,7	7,2	7	8
Sonstiges		8,2	8,9	8	9
langfristiger Bedarf		38,1	41,2	38	44
Summe		105,4	113,8	106	122

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen



**Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Status-quo-Prognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		75	550	100	925
Drogerie/ Parfümerie		50	150	50	225
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	25
Blumen/ Zoo		0	25	0	50
kurzfristiger Bedarf		125	750	150	1.225
Bekleidung und Zubehör		25	50	25	75
Schuhe/ Lederwaren		0	0	0	0
Sport/ Freizeit		50	100	50	175
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	0	0	25
Bücher		0	0	0	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	50	0	75
Haus-/ Heimtextilien		0	0	0	25
mittelfristiger Bedarf		75	200	75	400
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik		0	0	0	25
Medien		0	25	0	25
Elektro/ Leuchten		0	0	0	0
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	0	0
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		25	100	25	175
Möbel		25	25	25	50
Sonstiges		0	50	0	75
langfristiger Bedarf		50	200	50	350
Summe		250	1.150	275	1.975

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Angebot allgemein	7	9	16
Lebensmittelgeschäfte	0	9	9
Fachgeschäfte	1	2	3
Sonstiges	3	3	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Freiraumqualität	0	3	3
Ortskern/ Zentrum	0	6	6
Charme/ Gestaltung	0	10	10
Sonstiges	5	2	7

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Parkplätze

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Anzahl	1	9	10
Entfernung/ Lage	2	3	5
Sonstiges	2	2	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Erreichbarkeit/ Verkehr

Kategorie	positiv	negativ	Summe
ÖPNV	9	7	16
Lage/ Standort	10	0	10
Autobahn/ Straßen	4	6	10
geplante Umgehungs-/ Bundesstraße	4	6	10
Verkehrsaufkommen	0	4	4
Sonstiges	2	4	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019



Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Zusammenarbeit EH-EH/ Gemeinde-EH

Kategorie	positiv	negativ	Summe
mit der Gemeinde	7	9	16
Händler untereinander	3	2	5
Handwerker- und Gewerbeverein	5	0	5
Vernetzung/ Kommunikation allgemein	4	1	5
Sonstiges	3	1	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Angebot/ Auswahl Dienstleistungen

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Qualität und Auswahl	2	2	4
Gastronomie	0	6	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Kunden/ Kaufkraft

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Stammkunden	8	1	9
Umsatz/ Preise	4	1	5
Nähe zur Schweiz	7	3	10
Kundenverhalten	4	3	7
Sonstiges	6	0	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Tab. A - 14: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Mieten

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Mietpreis	0	5	5

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019

Tab. A - 15: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Grenzach-Wyhlen aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Erweiterungsmöglichkeiten/ Lage	1	4	5
Wohnraumangebot	0	4	4
Gemeinde-/ Ortskernentwicklung	4	7	11
Sonstiges	9	10	19

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2019