



Heinritz, Salm & Stegen

Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

Gemeinderat Gundelsheim am 16. März 2011
Einzelhandels- und Nahversorgungssituation
Ansiedlungsbegehren Lebensmittelmarkt

Im allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) festgeschriebener **Planungsauftrag der Kommune:**

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§1 Abs. 2 BauGB)

„Die Bauleitpläne sollen [...] eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten.“ (§1 Abs. 5 BauGB)

→ **Sorgfältige Abwägung ist elementarer Bestandteil der kommunalen Bauleitplanung.**

→ **Zielsetzung des Städtebaurechts ist es nicht, Wettbewerb zu verhindern, sondern zu steuern, an und zwischen welchen Standorten dies geschieht.**

Ende 2010 konnten in Gundelsheim 654 qm Verkaufsfläche erfasst werden.

- Blumengeschäft
- Schlecker
- Apotheke
- Metzgerei
- Bäckerei
- nah & frisch
- alle im Ortskern ansässig

Bei 3.273 Einwohnern sind dies:

0,2 qm VKF je Einwohner im Einzelhandel insgesamt

0,14 qm VKF je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel

→ unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung



1. Zentrale Frage: Sind in Gundelsheim 2 Lebensmittelmärkte tragfähig?

Bei 3.273 Einwohnern ergibt sich ein theoretischer Verkaufsflächenbedarf von rund 1.500 qm für Nahrungs- und Genussmittel (0,47 qm pro Einwohner). Abzüglich der vorhandenen 473 qm ergibt sich ein theoretisches offenes Verkaufsflächenpotenzial von rund 1.000 qm.

Voraussetzungen: Nahezu 100 Prozent der Kaufkraft verbleiben am Ort. Also, keine Lebensmitteleinkäufe der Gundelsheimer außerhalb Gundelsheims.

- unrealistische Annahme aufgrund der Ortsgröße, Pendlerverflechtungen, Konkurrenzstandorte und der Bevölkerungszusammensetzung
- realistischerweise ist nach der Ansiedlung mit einer Kaufkraftbindung von 50 bis 60 Prozent maximal zu rechnen
- Reduzierung des VKF-Potenzials auf rund 500 qm: Verdrängungswettbewerb, da ein weiterer Markt rund 800 qm VKF haben wird und große Sortimentsüberschneidungen vorhanden sind (Leben von der Nische alleine nicht realistisch)

Erfolgt eine Neuansiedlung eines weiteren Marktes, wird dies mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zur Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes im Ortskern führen (und ggf. weiterer Geschäfte).

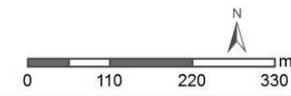
2. Ist der Planstandort aus fachlicher Sicht grundsätzlich städtebaulich vertretbar?

Einzelhandels- und Nahversorgungssituation in Gundelsheim



Nahversorgungsradien 400m fußläufig

- potenzieller Lebensmittelmarkt
- bestehender Lebensmittelmarkt



2. Ist der Planstandort aus fachlicher Sicht grundsätzlich städtebaulich vertretbar?

Grundsätzlich erscheint der Planstandort aufgrund seines Anteiligen fußläufigen Einzugsbereiches und seiner zumindest teilintegrierten Ortsrandlage als städtebaulich geeignet bzw. vertretbar.

- Fußläufiger Einzugsbereich ist zwar kleiner als beim innerörtlichen Markt, aber aufgrund der Gemeindegröße und der kompakten Siedlungsstruktur kann immer noch von einer NAH-Versorgung gesprochen werden.
- Es ergeben sich 2 Szenarien, die als „Entweder-oder-Szenarien“ gelten können, aber beide grundsätzlich vertretbar sind (kein „*one-best-way*“ sondern Abwägungsprozess)

Szenario 1: Schutz der Versorgungsfunktion im Ortskern / Ablehnung Ansiedlungsvorhaben

Szenario 2: Ansiedlung Lebensmittelmarkt und ggf. Verlust der Versorgungsfunktion im Ortskern

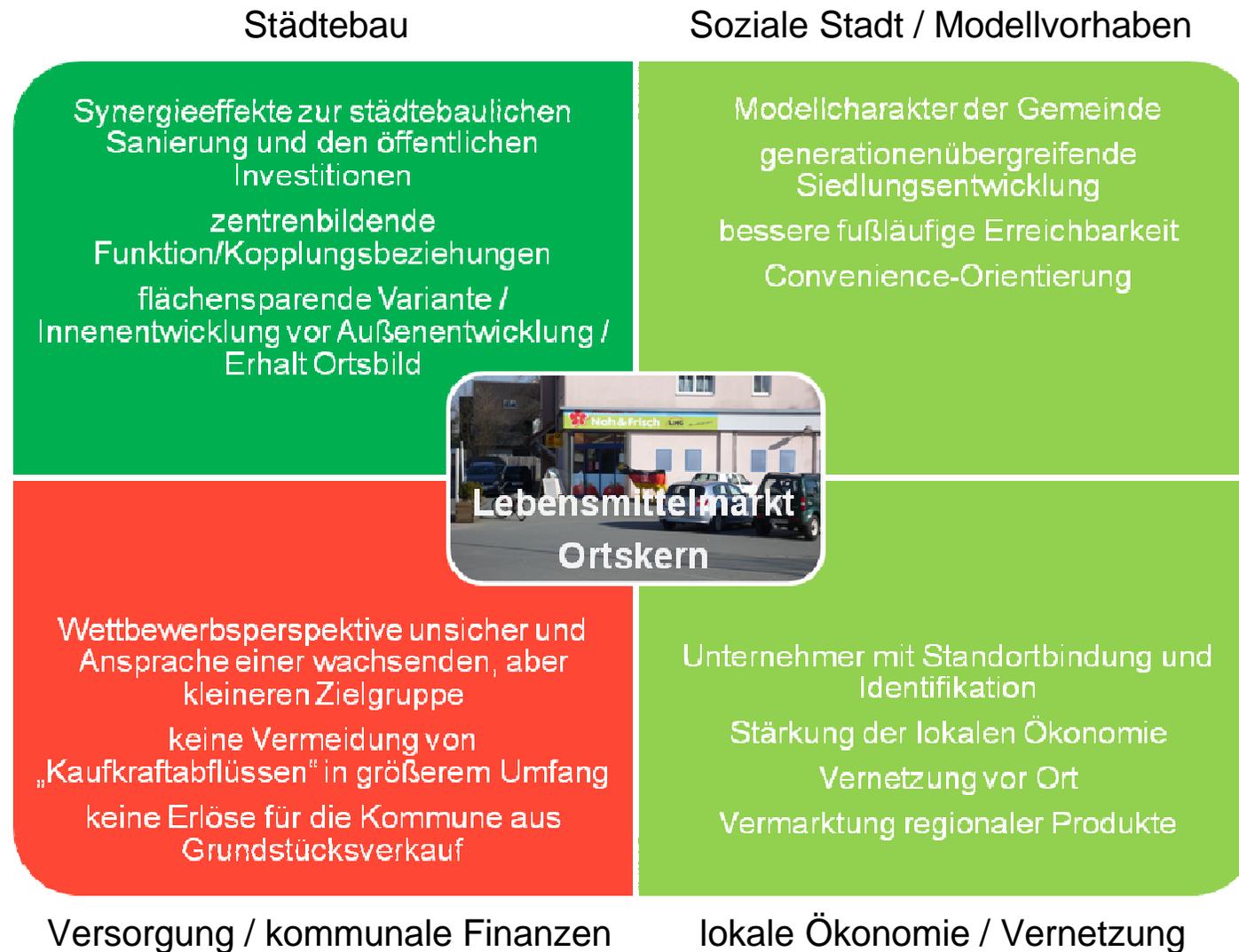
In diesem Abwägungsprozess ist jedoch nicht nur die Einzelhandels- bzw. Versorgungssituation ein Abwägungsbelang, sondern auch die weiteren Ziele und Aspekte in der Gemeindeentwicklung sind zu berücksichtigen:

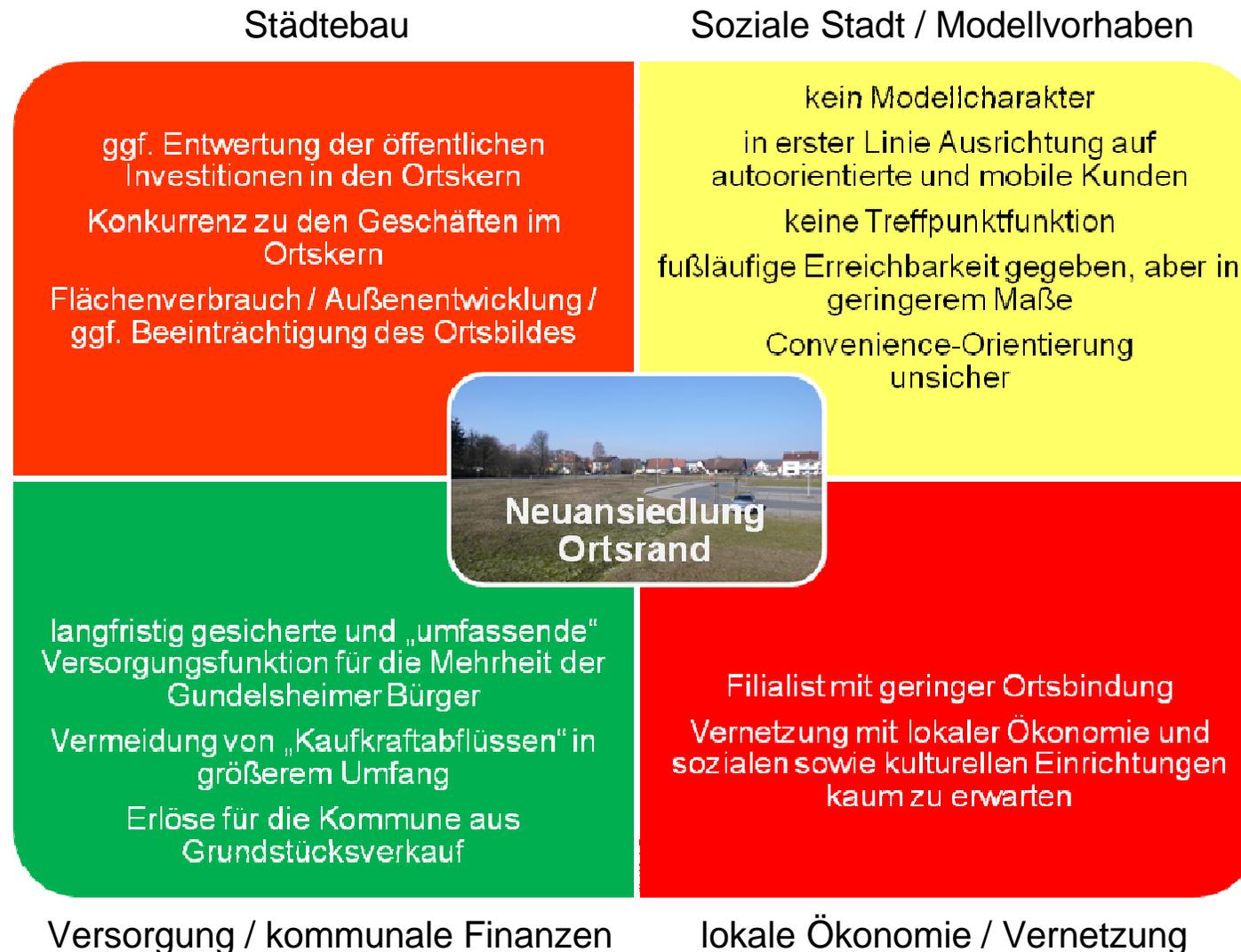
- Sanierung des Ortskerns / Investitionen der öffentlichen Hand / Städtebauförderung
- Herausbildung / Stärkung der Ortsmitte als Treffpunkt und Ort der Identifikation
- Modellvorhaben Soziale Stadt / generationenübergreifende Siedlungsentwicklung
- demographischer Wandel
- Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Gegenstand der Abwägung ist auch die Wettbewerbs-Perspektive des innerörtlichen Marktes:

- Ist dieser Markt langfristig wettbewerbsfähig und kann er eine angemessene Versorgungsfunktion für den Ort übernehmen?
- Welche Akzeptanz bei den Bürgern kann sich der Markt mittelfristig erarbeiten?
Sozialromantik oder reale Versorgungsfunktion?
- Mit welchem Engagement der Betreiber, Eigentümer ist für die Ortsmittenentwicklung zu rechnen?

Szenario 1: Ablehnung des Ansiedlungsgesuches „Die modellhafte, aber unsichere Variante.“







Ableitbarer Handlungsbedarf aus Szenario 1:

- Qualifizierung Lebensmittelmarkt in Ortsmitte
- stärkere Betonung und Herausarbeitung der Treffpunktfunktion
- bauliche Maßnahmen und Investitionen
- bauleitplanerische Absicherung (Planungs- und Investitionssicherheit für Eigentümer und Betreiber)
- Definition eines zentralen Versorgungsbereiches vom Typ Ortsmitte

Ableitbarer Handlungsbedarf aus Szenario 2:

- städtebaulicher Vertrag u.a. zur Sicherung einer angemessenen Architektur (Gestaltung Ortseingang)
- Modellhaftigkeit in Verbindung mit dem Seniorenheim herausarbeiten (Ladengestaltung, ergänzende Dienstleistungen etc.)
- Nachnutzungskonzeption für innerörtlichen Lebensmittelmarkt
- Neue Entwicklungsvorstellung für den Ortskern erarbeiten und umsetzen