



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2025 (Entwurf)

Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Jungesellenstraße 5 ▪ 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:

Prof. Dr. Donato Acocella

Urs Fürst

André Biskup

Pia Leiser

Lörrach, 29. September 2025

Geschäftsführung:

Prof. Dr. Donato Acocella

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 07621 91550-0
F 07621 91550-29

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im

Breisgau

HRB: 723138

info@dr-acocella.de
www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

<u>1</u>	<u>AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</u>	<u>3</u>
2.1	PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	3
2.1.1	Zentraler Versorgungsbereich.....	3
2.1.2	Sortimentsliste.....	4
2.1.3	Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	5
2.1.4	Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	9
2.2	KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN	10
2.3	FAZIT	12
<u>3</u>	<u>EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE</u>	<u>13</u>
3.1	METHODISCHES VORGEHEN.....	13
3.2	EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT.....	14
3.2.1	Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	14
3.2.2	Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten	15
<u>4</u>	<u>ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN BIETIGHEIM-BISSINGEN</u>	<u>18</u>
4.1	METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	18
4.2	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT.....	20
4.2.1	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	21
4.2.2	Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	22
4.2.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	24
4.3	SONSTIGE NAHVERSORGUNGSZENTREN/ -STANDORTE BIETIGHEIM-BISSINGEN	34
4.3.1	Nahversorgungszentrum Bissingen	35
4.3.2	Nahversorgungszentrum Buch.....	41
<u>5</u>	<u>BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTANDORTE</u>	<u>47</u>
5.1	RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELS- ANGEBOTES	48
5.2	BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	50
<u>6</u>	<u>ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGES</u>	<u>53</u>
<u>7</u>	<u>PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES</u>	<u>58</u>
7.1	METHODISCHES VORGEHEN.....	58
7.1.1	Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage	60
7.1.2	Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	63



7.2 PROGNOSEERESULTATE	67
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt	67
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums	71
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis	75
8 INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	76
8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE	77
8.1.1 Kriterien	77
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Bietigheim-Bissingen	78
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste	82
8.2 ÜBERPRÜFUNG DER GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	83
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	83
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	85
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	87
8.3.1 Zentrenhierarchie und künftige Entwicklungsstrategie	87
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)	89
8.3.3 Nahversorgungszentrum Bissingen (Perspektive)	93
8.3.4 Nahversorgungszentrum Buch (Perspektive)	95
8.3.5 Bahnhofsgebiet (Perspektive)	97
8.3.6 Gewerbegebiete	100
8.3.7 Vorschläge zur Nahversorgung	100
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	102
8.4.1 Öffentliche Information	102
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste	103
8.4.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel	103
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen	106
9 GLOSSAR	108
10 ANHANG	113



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1	Bindungsquoten in der Stadt Bietigheim-Bissingen nach Sortimenten (stationärer Einzelhandel).....	17
Abb. 2	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Bietigheim und angrenzenden Bereichen	21
Abb. 3	"Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bietigheim	23
Abb. 4	Synthese der städtebaulichen Stärken und Schwächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	24
Abb. 5	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Nahversorgungszentrum Bissingen.....	35
Abb. 6	Synthese der städtebaulichen Stärken und Schwächen im Nahversorgungszentrum Bissingen	36
Abb. 7	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Nahversorgungszentrum Buch	41
Abb. 8	Synthese der städtebaulichen Stärken und Schwächen im Nahversorgungszentrum Buch	42
Abb. 9	Einzelhandelskonzentrationen Bietigheim-Bissingen	47
Abb. 10	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Bietigheim-Bissingen nach Standorttyp.....	49
Abb. 11	(Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Bietigheim-Bissingen.....	50
Abb. 12	Einwohnerentwicklung in der Stadt Bietigheim-Bissingen 1990 bis 2024 (tatsächliche Entwicklung) und 2024 bis 2040 (Prognosewerte)	60
Abb. 13	Bindungsquoten in Bietigheim-Bissingen nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2035 angesetzte Mindestwerte für die Entwicklungsprognose	65
Abb. 14	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2024 - 2035 Gesamtpotenzial (in m ²) ..	68
Abb. 15	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente.....	72
Abb. 16	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente.....	73
Abb. 17	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente.....	74
Abb. 18	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Bietigheim-Bissingen.....	80
Abb. 19	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Bietigheim-Bissingen	81
Abb. 20	Zentrenhierarchie Bietigheim-Bissingen	88
Abb. 21	Räumliche Entwicklungsoptionen des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	90
Abb. 22	Räumliche Entwicklungsoptionen des Nahversorgungszentrums Bissingen	93
Abb. 23	Räumliche Entwicklungsoptionen des Nahversorgungszentrums Buch	95
Abb. 24	Räumliche Entwicklungsoptionen im Bahnhofsumfeld	98



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1	Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Bietigheim-Bissingen 1993-2024.....	14
Tab. 2	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	62
Tab. 3	Vorschlag für die Sortimentsliste für Bietigheim-Bissingen.....	82
Tab. A - 1	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Bietigheim-Bissingen: Anzahl und Verkaufsfläche (in m ²).....	113
Tab. A - 2	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bietigheim-Bissingen: Anzahl und Verkaufsfläche (in m ²).....	113
Tab. A - 3	Einzelhandelssituation: Verkaufsflächen (in m ²), Umsätze, Kaufkraftwerte (je in Mio. €) und Bindungsquoten in der Gesamtstadt Bietigheim-Bissingen ...	114
Tab. A - 4	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Verkaufsflächen (in m ²), Umsätze, Kaufkraftwerte (je in Mio. €) sowie „unechte Bindungsquoten“	115
Tab. A - 5	Einzelhandelsangebot in der Stadt Bietigheim-Bissingen nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m ² gerundet.....	116
Tab. A - 6	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2030 und 2035 in Mio. €.....	118
Tab. A - 7	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Status-quo-Prognose Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	119
Tab. A - 8	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Entwicklungsprognose Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	120
Tab. A - 9	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Wettbewerbsprognose Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	121
Tab. A - 10	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	122



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Kronenplatz – Magnetbetrieb	25
Foto 2:	Talstraße – Magnetbetrieb.....	25
Foto 3:	Kirchplatz – Magnetbetrieb.....	25
Foto 4:	Marktplatz – Wochenmarkt	25
Foto 5:	Marktplatz – Marktplatz Arkaden.....	26
Foto 6:	Schloss – Historisches Gebäude	26
Foto 7:	Kirchplatz – Stadtkirche	27
Foto 8:	Marktplatz – Rathaus	27
Foto 9:	Östliche Hauptstraße – Unteres Tor	27
Foto 10:	Entlang der Metter – Altstadt	27
Foto 11:	Hillerplatz – Eingangssituation	28
Foto 12:	Hillerplatz – Villa Visconti	28
Foto 13:	Marktplatz – Belebter Stadtplatz	29
Foto 14:	Marktplatz – Gastronomie	29
Foto 15:	Kronenplatz – Eingangssituation	29
Foto 16:	Kronenplatz – Kronenzentrum.....	29
Foto 17:	Hauptstraße – temporäre Dekoration	29
Foto 18:	Hauptstraße – Verbindungsachse	29
Foto 19:	Metter – Historische Brücke	30
Foto 20:	Metter – Garten am Hexenwegle.....	30
Foto 21:	Kirchplatz – Wohnnutzung im EG.....	31
Foto 22:	Kirchplatz – Wohnnutzung im EG.....	31
Foto 23:	Löchgauerstraße – Leerstand.....	31
Foto 24:	Pfarrstraße – Leerstand.....	31
Foto 25:	Talstraße – Bebauung Maßstabsbruch	32
Foto 26:	Talstraße – Bebauung mit Gewerbecharakter	32
Foto 27:	Talstraße – Baulücke	32
Foto 28:	Talstraße – Leerstand.....	32
Foto 29:	Besigheimer Straße – Unter- führung	33
Foto 30:	Talstraße – Unterführung	33
Foto 31:	Talstraße – Enge Gehwege	33
Foto 32:	Talstraße – MIV-Orientiert	33
Foto 33:	Kirchplatz – Parkplätze.....	34
Foto 34:	Weinstraße – Parkplätze.....	34
Foto 35:	Metter – Fehlender Gewässerzugang	34
Foto 36:	Metter – Unnatürliche Ufer- gestaltung	34
Foto 37:	Bahnhofstraße – Neues Rathaus	37
Foto 38:	Kreuzstraße – Einzelhandel.....	37
Foto 39:	Kreuzstraße – Historisches Gebäude	37
Foto 40:	Lindenstraße – Kleinteilige Gebäudestruktur	37
Foto 41:	Kreuzstraße – Heterogene Bebauung	38
Foto 42:	Kreuzstraße – Hochpunkt Rommelmühle	38
Foto 43:	Kreuzstraße – Vorplatz Rathaus Bissingen	38
Foto 44:	Bahnhofstraße – Eingangs- und Platzsituation	38



Foto 45:	Bahnhofstraße – Bepflanzung	39
Foto 46:	Bahnhofstraße – Alter Friedhof	39
Foto 47:	Lindenstraße – Fehlende Nutzungsvielfalt	40
Foto 48:	Flößnerstraße – Baulücke.....	40
Foto 49:	Kreuzstraße – fehlende räumliche Qualität.....	40
Foto 50:	Bahnhofstraße – Vorzone wird durch Parkierung dominiert.....	40
Foto 51:	Gustav-Rau-Straße – Discounter	43
Foto 52:	Buchstraße – Dienstleistungen	43
Foto 53:	Buchstraße – einheitliche Bautypologie aus den 1960-80er Jahren.....	43
Foto 54:	Buchstraße – einheitliche Bautypologie aus den 1960-80er Jahren.....	43
Foto 55:	Buchstraße – Neugestalteter Platz	44
Foto 56:	Buchstraße – Wasserspiel und Grün	44
Foto 57:	Weimarer Weg – Platzgestaltung, hoher Grünanteil.....	44
Foto 58:	Weimarer Weg – Platzgestaltung, hohe Aufenthaltsqualität	44
Foto 59:	Buchstraße – Leerstand.....	45
Foto 60:	Gustav-Rau-Straße – Autohandel	45
Foto 61:	Freiberger Straße – Trennwirkung	46
Foto 62:	Freiberger Straße – undefinierte städtebauliche Strukturen	46
Foto 63:	Buchstraße – Parkierung Vorzone	46
Foto 64:	Buchstraße – Parkierung Vorzone	46



1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bietigheim-Bissingen liegt im Landkreis Ludwigsburg zwischen der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart und Heilbronn. Nach Ludwigsburg ist die große Kreisstadt Bietigheim-Bissingen mit 43.641¹ Einwohnern die zweigrößte Stadt des Landkreises. Bietigheim-Bissingen erstreckt sich auf einer Fläche von 3.129 ha.

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist Bietigheim-Bissingen gemeinsam mit der Nachbarstadt Besigheim als Mittelzentrum dargestellt. Zum zugehörigen Mittelbereich gehören die Städte und Gemeinden im Norden des Landkreises Ludwigsburg, unter anderem die Unterzentren Bönningheim und Sachsenheim.²

Das von der Stadt Bietigheim-Bissingen letztmalig im Jahr 2017 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept diente vor allem dazu, die siedlungsstrukturellen Merkmale in ein städtebauliches Einzelhandels-/ Zentrenkonzept zu übersetzen und die Zentren räumlich zu definieren. Darüber hinaus wurde eine Sortimentsliste zur Definition von zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen.

Seit der Erarbeitung des Gutachtens 2017 hat es weitere planungsrechtlich relevante höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechungen (z.B. zu zentralen Versorgungsbereichen) gegeben, die allerdings im Kern die bisherigen, für die Erarbeitung des Zentrenkonzepts rechtlichen Rahmenbedingungen bestätigt haben. Um weiterhin die Stadtentwicklung positiv begleiten zu können, hat die Stadt Bietigheim-Bissingen das Büro Dr. Acocella mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes³ von 2017 beauftragt. Im Wesentlichen soll mit der Fortschreibung geprüft werden, inwieweit das 3-Zentrenkonzept der Stadt Bietigheim-Bissingen stadtentwicklungsplanerisch noch trägt und wie mit wesentlichen planerischen Neuentwicklungen in der Stadt Bietigheim-Bissingen, z.B. Bahnhofsumfeld, und den sozioökonomischen Veränderungen umgegangen werden soll.

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Stand 30.06.2024.

² Regionalplan Region Stuttgart. Beschlossen am 22.07.2009.

³ Angesichts der geänderten Rahmenbedingungen ist ein neuer Beschluss durch den Gemeinderat erforderlich.



Soweit auf Grundlage der vorliegenden Daten möglich, wurde eine vergleichende Betrachtung gegenüber 2017 aufgestellt, die als Grundlage für eine Evaluierung der bisherigen Entwicklungsziele dient. Gleichzeitig wurde auf Basis der aktualisierten Daten das bisherige Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels überprüft und angepasst.

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

Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten und die stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Zentren in der Stadt zu definieren.

Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind. Die Stadt Bietigheim-Bissingen muss ihrerseits die notwendigen Maßnahmen ergreifen, um den städtebaulich sinnvollen Rahmen zu definieren.



2 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist⁴. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden⁵. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁶.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Folgenden erörtert werden.

2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen unter anderem:

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

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

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

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

⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

⁶ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler 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 ist⁷. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

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"*⁸. 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 muss⁹.

2.1.2 Sortimentliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen,

⁷ 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.

⁸ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

⁹ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).



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 ist¹⁰. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (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 ..." ¹¹.

Als Grundlage dafür wurde die Einzelhandelsstruktur analysiert (vgl. Kap. 3 bis 5) und die Bietigheim-Bissingen Sortimentsliste überprüft (vgl. Kap.8.1).

2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹², die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

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

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

¹⁰ 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.

¹¹ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹² Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹³. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

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

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "**nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt 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.

¹³ Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 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 verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"**¹⁴ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center.

Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹⁵. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹⁶ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer

¹⁴ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

¹⁵ Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹⁶ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁷ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁸.

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.

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

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."¹⁹

"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."²⁰

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MU-/MI-Gebieten (§ 6a/ §6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²¹; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene

¹⁷ 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.

¹⁸ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

¹⁹ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

²⁰ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

²¹ 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.



Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²². Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²³ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²⁴.

2.1.4 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 Baden-Württembergs aufgeführt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet noch²⁵ 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 sind²⁶. Im Kern dürfte an der Grundausrichtung des LEP bzgl. der räumlichen Steuerung des Einzelhandels nichts grundlegend anderes ergeben.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalplan für die Region Stuttgart konkretisiert. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren an integrierten Standorten zuzulassen,

²² Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²³ 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.

²⁴ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

²⁵ Die Neuaufstellung des LEP befindet sich aktuell in der Bearbeitung.

²⁶ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).



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 werden.

Neben diesem Rahmen regelt der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben²⁸.

2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird²⁹.

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

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteiles 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 enthalten³⁰.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit

²⁷ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.7.2 (Z) und Plansatz 2.7.1 (G).

²⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg.

²⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

³⁰ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



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 konkreten³¹ Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³², die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

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

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

³¹ 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.

³² Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



2.3 FAZIT

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

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



3 EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Erhebung des Einzelhandels die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Bietigheim-Bissingen dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die Innenstadt sowie weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Bietigheim-Bissingen und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

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

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bietigheim-Bissingen flächendeckend auf der Basis einer Begehung im Sommer 2024 erfasst³³. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk. Darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne – d.h. vor allem Nahrungs-/ Genussmittel – führten.

Die Erhebung des Einzelhandelsangebotes erfolgte sortimentsgenau: Die gesamte Verkaufsfläche wurde nicht dem jeweiligen Hauptsortiment zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst. Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, da mit dieser Methode Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung 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.

³³ Die Stadt Bietigheim-Bissingen, einschließlich sämtlicher Teilorte, wurde hierzu nach bestem Wissen und Gewissen flächenhaft begangen/ befahren. Dennoch ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsgeschäfte dabei nicht aufgefunden werden konnten.



3.2 EINZELHANDELSSTITUATION IN DER GESAMTSTADT

Insgesamt wird in Bietigheim-Bissingen von den 213 ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 90.825 m² ein Umsatz von rd. 343,4 Mio. € erzielt.

3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung seit 1993 zeigt, dass die größten Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft zwischen 1993 und 2007 stattgefunden haben. In diesem Zeitraum hat sich die Verkaufsfläche verdoppelt und der erzielte Umsatz um ca. 2/3 erhöht.

Das Verkaufsflächen- und Umsatzwachstum hat sich zwar zwischen 2007 und 2014 fortgesetzt, jedoch mit deutlich abnehmender Dynamik. Gemäß dem bundesweiten Trend ist eine sinkende Flächenproduktivität (Umsatzwachstum geringer als Verkaufsflächenwachstum) zu verzeichnen. Die Betriebsanzahl ist leicht gesunken.

Zwischen 2014 und 2024 ist eine erneute Abnahme der Betriebe zu verzeichnen. Auch die Verkaufsfläche entwickelt sich deutlich rückläufig. Allerdings ist bei der Umsatzentwicklung nur ein geringer Rückgang festzustellen, was auf einen erneuten Anstieg der Flächenproduktivität hindeutet.

Tab. 1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Bietigheim-Bissingen 1993-2024

	HGZ 1993 ¹⁾	2007 ²⁾		2014 ³⁾		2024 ⁴⁾	
Betriebe	167	255	+ 53%*	240	- 6%*	213	- 11%*
VKF (m ²)	55.700	94.625	+ 70%*	112.900	+ 19%*	90.825	- 20%*
Umsatz (Mio. €)	187,0	310,5	+ 66%*	350,2	+ 13%*	343,4	- 2%*

¹⁾ HGZ 1993: Handels- und Gaststättenzählung von 1993 VKF-Werte auf 25 m² bzw. in der HGZ auf 100 m² gerundet

²⁾ GMA 2009: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen VKF-Werte auf 25 m² gerundet

³⁾ 2014: Dr. Acocella 2017; Erhebung im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2017

⁴⁾ 2024: Dr. Acocella 2024; Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bietigheim-Bissingen
*Veränderung gegenüber jeweils letzten vorangehenden Erhebung

Quelle: IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Einzelhandelserhebungen 2014 und 2024; eigene Berechnungen

Über den gesamten Zeitraum betrachtet zeigt sich, dass bis Anfang der 2000er Jahre sowohl im Bezug auf die Betriebe als auch auf die Verkaufsfläche und den Umsatz zwar noch ein Wachstum stattgefunden hat, insbesondere die Entwicklung der Betriebe seit



spätestens 2007 jedoch rückläufig ist. Zwischen 2007 und 2024 hat die Anzahl Betriebe um rund 16% und die Verkaufsfläche um 4% abgenommen. Beim Umsatz ist über diesen Zeitraum betrachtet jedoch eine Zunahme von knapp 11% zu verzeichnen.

3.2.2 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 Bietigheim-Bissingen erzielten Umsatzes zu der in Bietigheim-Bissingen verfügbaren Kaufkraft³⁴ ergibt lokale **Bindungsquoten**. (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Bietigheim-Bissingen, vermindert um die Abflüsse aus Bietigheim-Bissingen) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Bietigheim-Bissingen abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Bietigheim-Bissingen beträgt rund 101%, was bedeutet, dass per Saldo etwa gleich hohe Kaufkraftzuflüsse wie -abflüsse zu verzeichnen sind. Im Jahr 2017 betrug die Gesamtbindungsquote ca. 120%, was eine Verschlechterung der Versorgungssituation bedeutet.

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Bietigheim-Bissingen ein differenziertes Bild:

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Gemeinde eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesem Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Bietigheim-Bissingen beträgt diese rd. 98%. Rein rechnerisch und auf die gesamte Stadt bezogen sind somit per Saldo nahezu keine Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

³⁴ 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 2024).



Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, der eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt, ist die derzeitige Bindungsquote von rd. 101% nahezu ausgeglichen.

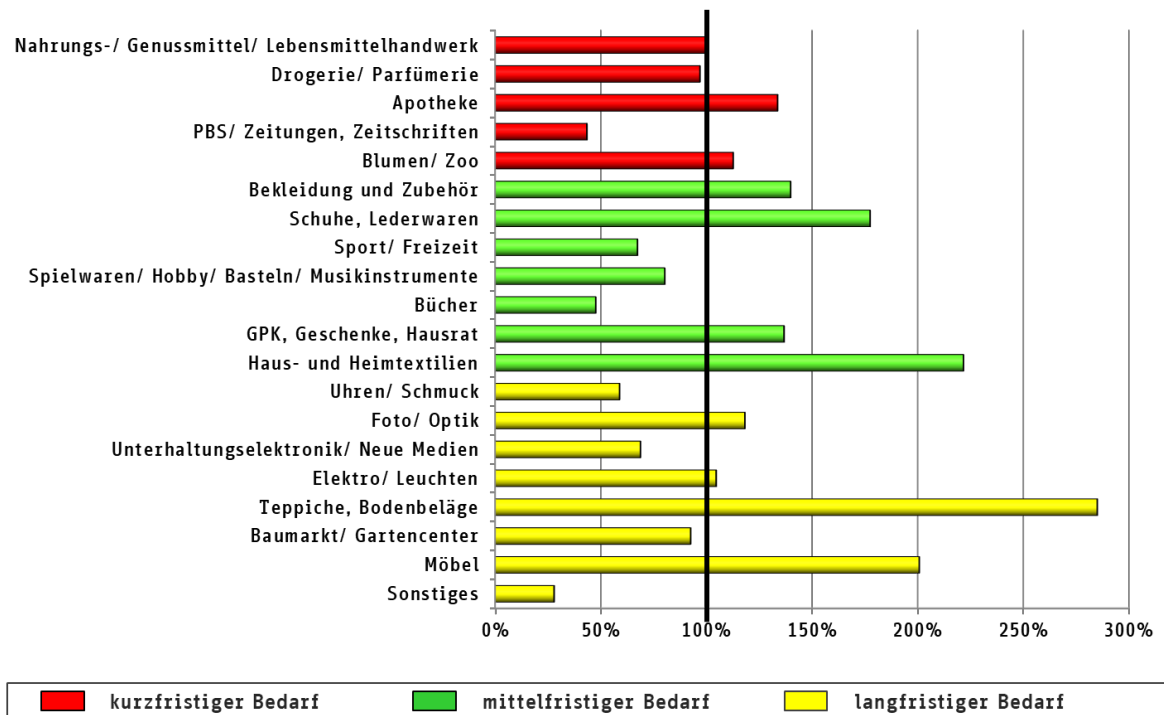
Einzig in den Sortimenten Apotheken (134%) und Blumen/ Zoo (113%) fließt per Saldo Kaufkraft nach Bietigheim-Bissingen zu.

Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün bzw. gelb dargestellt) sind mit Bindungsquoten von rd. 124% bzw. 120% per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Die Stadt Bietigheim-Bissingen wird somit ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht.

Es fällt auf, dass im mittelfristigen Bereich v.a. im den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Geschenke und Hausrat sowie Haus- und Heimtextilien Bindungsquoten von 135% und mehr, d.h. per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse, erreicht werden. Demgegenüber sind in den Sortimenten Sport und Freizeit mit rund 67%, Spielwaren, Musik mit rd. 80% und Bücher mit rd. 48% deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Im langfristigen Bedarfsbereich fallen insbesondere die Sortimente Teppiche und Bodenbeläge sowie Möbel mit einer Bindungsquote von rund 285% bzw. 201% ins Auge. Die Sortimente Uhren und Schmuck sowie Unterhaltungselektronik und neue Medien weisen mit 59% resp. 69% die deutlichsten Kaufkraftabflüsse im langfristigen Bedarfsbereich auf.

Abb. 1 Bindungsquoten in der Stadt Bietigheim-Bissingen nach Sortimenten (stationärer Einzelhandel)



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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2024; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2024); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die dargestellten Bindungsquoten beziehen sich auf den stationären Einzelhandel, d.h. der tatsächlich vor Ort erzielte Umsatz im Verhältnis zur stationären Kaufkraft. Umsätze, die mit Online-Handel erzielt werden, fließen darin nicht ein.

Vergleicht man die Gesamtbindungsquoten von 2017 und 2024 zeigt sich im Verhältnis eine Verschlechterung um ca. -16%. Allerdings wurde 2017 nicht zwischen einer stationären und einer gesamthaften Bindungsquote unterschieden, d.h. der Online-Handel wurde integral betrachtet.

Die Bindungsquote des gesamten Einzelhandels inkl. Online-Handel beläuft sich 2024 auf lediglich 86%. Im Verhältnis zu 2017 entspricht dies einem Rückgang um rund -29%.



4 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN BIETIGHEIM-BISSINGEN

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen dar³⁵. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG³⁶. 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 Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 50.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum.

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

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die **Abgrenzung zentraler**

³⁵ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

³⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG³⁷ (vgl. Kap. 2.1.1).

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 aufweisen muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit – insbesondere 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 ein Angebot an weiteren Nutzungen wichtig. Insbesondere publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sind für die 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 Begehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topografie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



Um den Voraussetzungen nach 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.

Zentraler Versorgungsbereich im Sinne der o.g. Kriterien ist die Bietigheimer Innenstadt. Daneben gibt es die Nahversorgungszentren Bissingen und Buch. Die städtebaulich-funktionale Situation in den zentralen Versorgungsbereichen wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** inkl. einer Fotodokumentation veranschaulicht (vgl. Kap. 4.2.3 und 4.3).

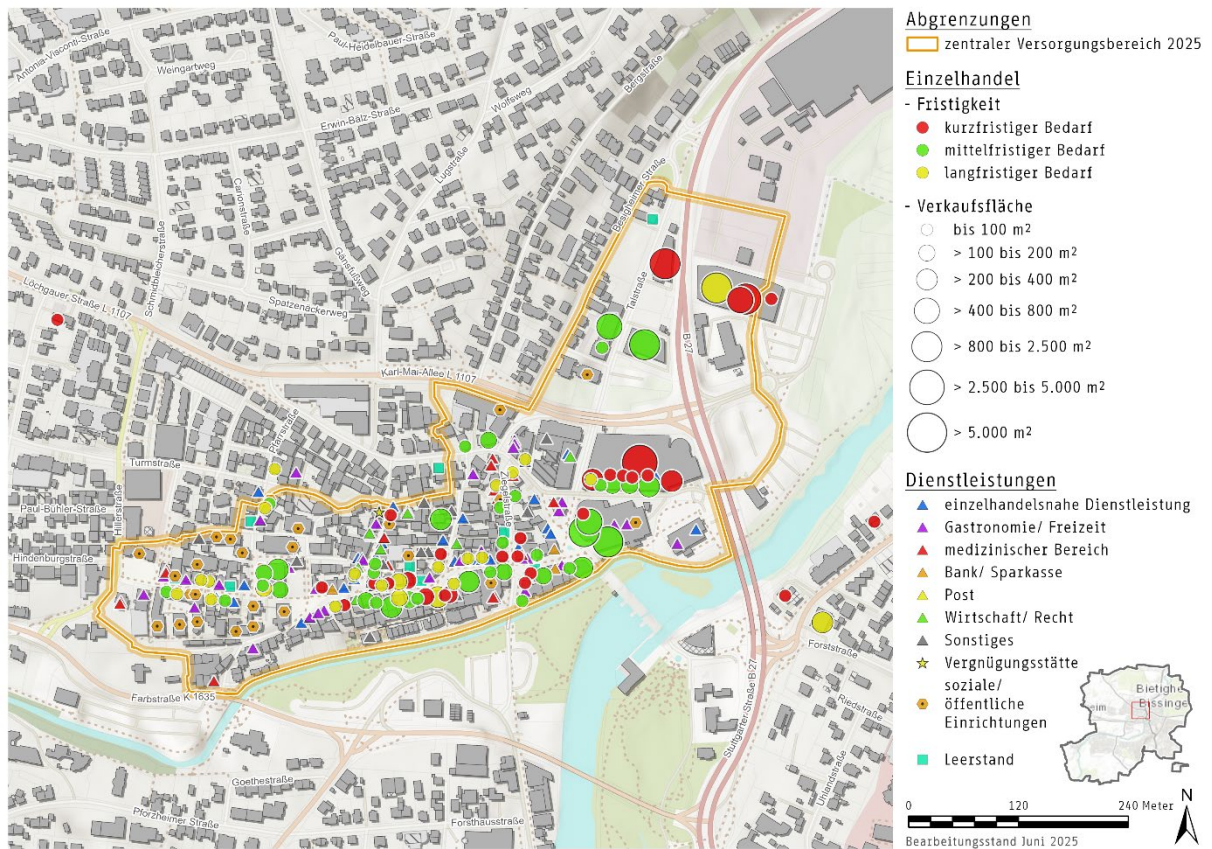
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

Im Folgenden wird als ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt und in deren unmittelbarem Umfeld dargestellt.

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich insbesondere entlang der von Westen nach Osten verlaufenden Hauptstraße sowie entlang der kreuzenden, von Norden nach Süden verlaufenden Ziegelstraße und Schieringerstraße.

Das Dienstleistungsangebot weist ähnliche räumliche Schwerpunkte wie das Einzelhandelsangebot auf. Eine höhere Dienstleistungsdichte ist im westlichen Teil der Hauptstraße, um den Marktplatz und entlang der Schieringerstraße vorzufinden. Daneben konzentrieren sich Dienstleistungsangebote rund um den Kronenplatz und den nördlichen Teil der Kronenbergstraße.

Abb. 2 Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Bietigheim und angrenzenden Bereichen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2024, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt von Bietigheim erfolgt parzellenscharf und vor dem Hintergrund der dargestellten Kriterien. Insgesamt wurde die Abgrenzung gegenüber 2017 nur geringfügig verändert: Mit der Realisierung des Mühlwiesenzentrums ist eine maßgebliche Erweiterung des Einzelhandelsangebotes entstanden, die als integraler Bestandteil der Innenstadt betrachtet werden soll.

Eine ausführliche Analyse der städtebaulich-funktionalen Situation des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgt in Kapitel 4.2.3.



4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich rd. 41% der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe mit rd. 25% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Betriebe liegt bei rd. 34% (vgl. auch Abb. 10 in Kap. 5.1).

Angebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

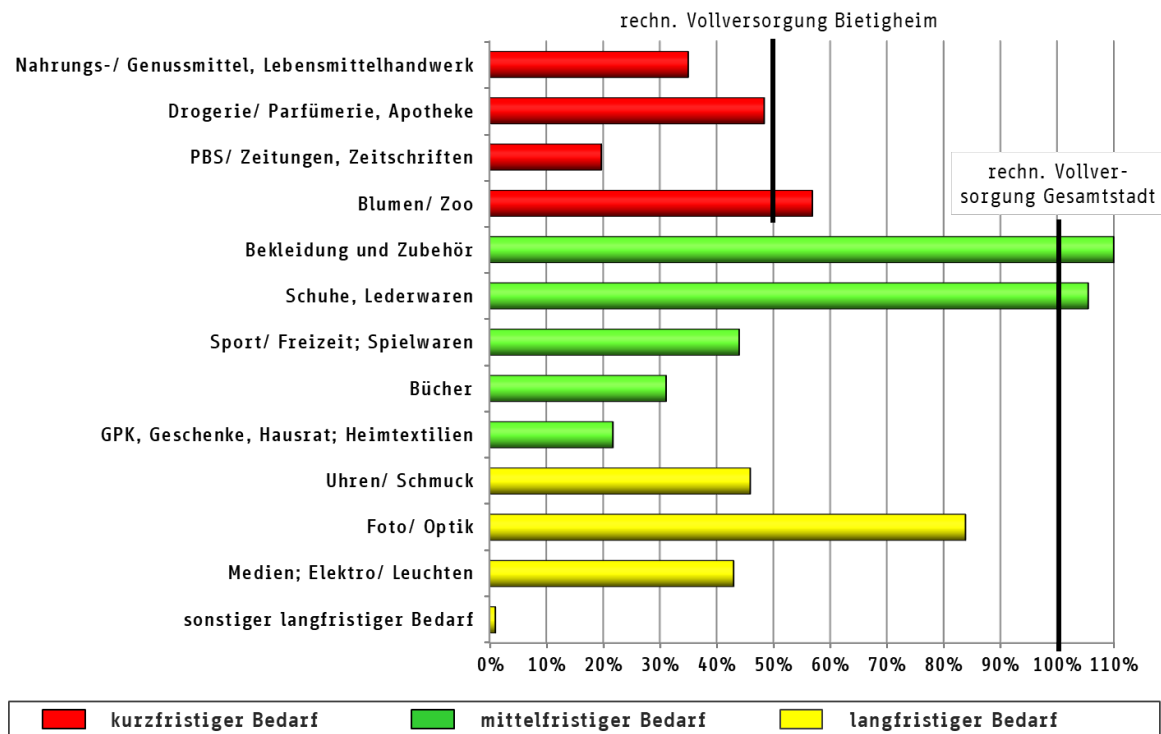
- 87 Betriebe
- 22.600 m² Verkaufsfläche
- 117,4 Mio. € Umsatz

"Unechte Bindungsquote"

In Kap. 3.2.2 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Bietigheim-Bissingen mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 101% etwa gleich hohe Kaufkraftzuflüsse wie -abflüsse verzeichnet und dass die Bindungsquote gegenüber 2017 deutlich gesunken ist. Die Beurteilung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

*Die **unechte Bindungsquote** errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der gesamten Stadt Bietigheim-Bissingen gesetzt wird.*

Abb. 3 "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bietigheim



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2024; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2024); BBE; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in der Innenstadt (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops) eine unechte Bindungsquote von rd. 35%. In der Abb. 3 ist die unechte Bindungsquote nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in Abb. 3) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weder gesamtstädtische noch überörtliche Versorgungsfunktion zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnortnah angeboten werden sollten. Demnach sollen lediglich die Einwohner in der Innenstadt und in deren Umfeld mit den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich versorgt werden (vgl. Kap. 5.2).

Bedeutsam für die Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind dagegen die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches**.

Insbesondere bei den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe und Lederwaren sind hohe Bindungsquoten (über 100%) festzustellen: In

diesen Sortimentsbereichen geht die Versorgungsfunktion der Innenstadt über die Gesamtstadt Bietigheim-Bissingen hinaus. Auch das Sortiment Foto/Optik erreicht mit einer unechten Bindungsquote von 84% einen hohen Versorgungsgrad.

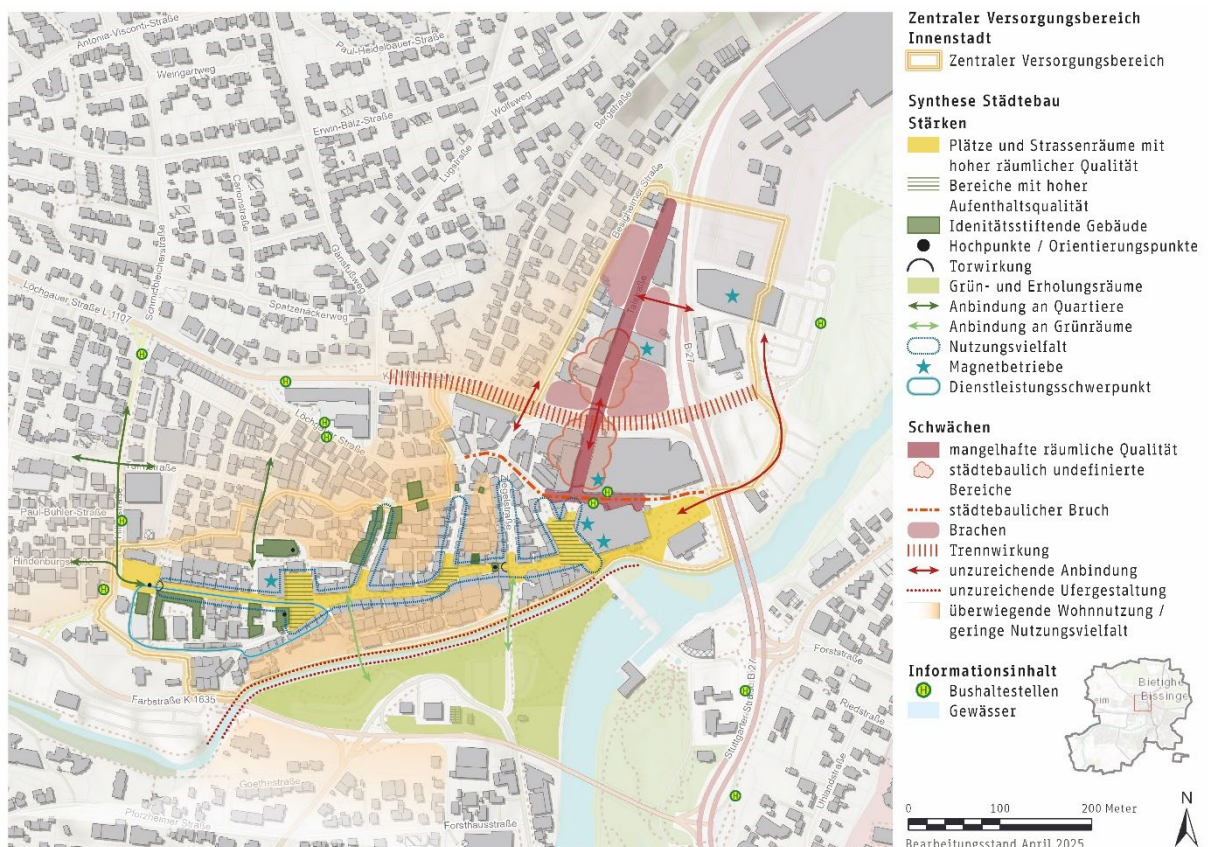
Bei den übrigen Sortimenten, mit Ausnahme der überwiegend nicht zentrenrelevanten Gruppen Medien, Elektro/Leuchten und dem sonstigen langfristigen Bedarf (vgl. Kap. 8.1.1), liegen die Bindungsquoten zwischen 22% und 46%.

Der Vergleich mit den gesamtstädtischen Bindungsquoten (vgl. Kap.3.2.2) zeigt, dass in einigen zentrenrelevanten Sortimenten ein erheblicher Teil der Kaufkraft außerhalb der Innenstadt gebunden wird. Dies betrifft insbesondere die Sortimente Sport/ Freizeit; Spielwaren und GPK/ Geschenke/ Hausrat, Haus-/ Heimtextilien.

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Abb. 4 **Synthese der städtebaulichen Stärken und Schwächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Ortsbegehung Oktober 2024, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Stärken

Funktionale Aspekte

In der Innenstadt von Bietigheim besteht insgesamt ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit überwiegend kleinteiligen Strukturen im Bereich der als Fußgängerzone gestalteten Hauptstraße und größeren Betrieben im Bereich Kronenplatz/ Talstraße.

Insbesondere im östlichen Bereich rund um dem Kronenplatz sind mit C&A, H&M und Kaufland verschiedene Magnetbetriebe vorhanden. Intersport kann als Anziehungspunkt in der Talstraße genannt werden. Die Marktplatz Arkaden bieten im Zentrum der Altstadt einen wichtigen Anziehungspunkt mit attraktiven Angeboten.

Foto 1: Kronenplatz – Magnetbetrieb



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 2: Talstraße – Magnetbetrieb



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 3: Kirchplatz – Magnetbetrieb



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 4: Marktplatz – Wochenmarkt



Quelle: eigene Aufnahme



Die funktionale Dichte im Bereich der Hauptstraße ist recht hoch. Es besteht ein weitgehend durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz über die gesamte Ausdehnung von rund 500 Metern in West-Ost-Richtung.

Es sind alle Bedarfsbereiche abgedeckt, mit einem deutlichen Schwerpunkt auf Angeboten des kurzfristigen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Apotheke etc.) und mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe).

Der gute Branchenmix wird durch wichtige Dienstleistungsangebote (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle Angebote und öffentliche Einrichtungen) ergänzt.

Im Hinblick auf die Nahversorgung gibt es zwei Supermärkte, kleine Lebensmittel-Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Der attraktive Wochenmarkt auf dem Marktplatz ergänzt das Lebensmittelangebot.

Foto 5: Marktplatz – Marktplatz Arkaden



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 6: Schloss – Historisches Gebäude



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Städtebauliche Aspekte

Die Altstadt von Bietigheim ist geprägt von einem überwiegend gut erhaltenen historischen Gebäudebestand und ansprechend gestalteten Fassaden.

Die Gebäude weisen überwiegend drei bis fünf Geschosse auf und verfügen über ein ortstypisches Satteldach. Tendenziell sind die Gebäudetypologien im östlichen Bereich in der Nähe des Kronenplatzes großmaßstäblicher als im Westen. Die Übergänge sind fließend und ergeben ein einheitliches Bild.

Hochpunkte wie die Stadtkirche Bietigheim am Kirchplatz, das Rathaus Bietigheim am Marktplatz, der Pulverturm und das Untere Tor auf der östlichen Hauptstraße bieten gute Orientierungspunkte insbesondere für auswärtige Besucherinnen und Besucher. Darüber hinaus fungieren sie, wie auch das Bietigheimer Schloss und die Villa Visconti als identitätsstiftende Bauten.

Foto 7: Kirchplatz – Stadtkirche



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 8: Marktplatz – Rathaus



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 9: Östliche Hauptstraße – Unteres Tor



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 10: Entlang der Metter – Altstadt



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Der Hillerplatz bildet den westlichen Auftakt der Altstadt. Er wird von vier Seiten – u.a. durch die Hillerschule und durch die Villa Visconti – gefasst und durch Kunstobjekte gestaltet.

Der Kirchplatz im nördlichen Bereich ist durch verschiedene historische Gebäude, insbesondere die Stadtkirche Bietigheim, umschlossen. Hervorzuheben ist der gute Zustand der Gebäudefassaden. Die Erdgeschosse am Kirchplatz sind größtenteils umgebaut und werden hauptsächlich bewohnt.



Der Marktplatz als historisches Zentrum der Stadt wird durch die Marktplatz Arkaden, das historische Rathaus und weitere Gebäude gefasst. Rund um den Platz gliedert sich ein vielseitiges Gastronomieangebot, sodass viele Außenbereiche bestuhlt sind und zusammen mit dem Markt ein lebendiger Ort entsteht. Eine Baumgruppe mit Bänken bietet einen konsumfreien und beschatteten Aufenthaltsort und trägt zusätzlich zur Aufenthaltsqualität und Belebung bei. Weiter sind die neugestalteten Marktarkaden besonders hervorzuheben. Sie bilden ein positives Beispiel dafür, wie sich Modernisierungen mit publikumsorientierten Nutzungen in historische Stadtstrukturen integrieren lassen.

Der Kronenplatz bildet den Übergang von der historischen Altstadt zu der neuen Bebauung mit dem Kronenzentrum und den Zugang zur Metter. Er wird von vier Seiten baulich gefasst und ist mit dem Kunstobjekt „Kuhriosum“ (Brunnen) in der Mitte sowie verschiedenen Sitzgelegenheiten attraktiv gestaltet. Damit fungiert er als optimaler Auftakt der Bietigheimer Altstadt und bietet hohe Aufenthaltsqualität.

Die verschiedenen Stadtplätze sorgen für eine klare Rhythmisierung der Hauptstraße und erleichtern die Orientierung in der Altstadt maßgeblich.

Foto 11: Hillerplatz – Eingangssituation



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 12: Hillerplatz – Villa Visconti



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 13: Marktplatz – Belebter Stadtplatz



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 14: Marktplatz – Gastronomie



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 15: Kronenplatz – Eingangssituation



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 16: Kronenplatz – Kronenzentrum



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Die Hauptstraße als zentrale Achse und Verbindung zwischen den verschiedenen Stadtplätzen bietet insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität. Dazu tragen verschiedene Grünelemente, Kunstobjekte, Brunnen und Bänke bei.

Foto 17: Hauptstraße – temporäre Dekoration



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 18: Hauptstraße – Verbindungsachse



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024



Südlich der Innenstadt entlang der Metter befinden sich mehrere Grün- & Parkanlagen, wie der historische Garten am Hexenwegle oder der Japangarten auf der anderen Flussseite. Diese bieten attraktive Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Zentrumsnähe.

Foto 19: Metter – Historische Brücke



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 20: Metter – Garten am Hexenwegle



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Insgesamt kann die Altstadt aus den umliegenden Wohngebieten leicht zu Fuß sowie mit dem Fahrrad erreicht werden. Es bestehen von allen Seiten mehrere Zugänge und das engmaschige Straßennetz ermöglicht kurze Wege. In den autofreien Bereichen der Altstadt kann man sich angenehm zu Fuß und mit dem Fahrrad fortbewegen.

Schwächen

Funktionale Aspekte

Der Haupteinkaufsbereich erstreckt primär sich in Ost-West-Richtung linear entlang der Hauptstraße. In den Nebenstraßen ist nur teilweise Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden bzw. nimmt dort stark ab. Querverbindungen, die die Potenziale der historischen Altstadt, wie verwinkelte Gassen mit Flair und Atmosphäre, nutzbar machen, sind kaum vorhanden.

Abseits der Hauptstraße befinden sich überwiegend Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Westlich des Marktplatzes lässt die Dichte des Einzelhandelsbesatzes deutlich nach. Auf Grund fehlender Publikumsmagneten ist die Passantenfrequenz hier geringer.

Foto 21: Kirchplatz – Wohnnutzung im EG



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 22: Kirchplatz – Wohnnutzung im EG



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Im Nördlichen Bereich der Innenstadt befinden sich viele historische Gebäude, die allerdings hauptsächlich als Wohnraum genutzt werden. Dieser Bereich ist wenig belebt und bietet Entwicklungspotential. In diesem Bereich sind einzelne Leerstände vorzufinden.

Foto 23: Löchgauerstraße – Leerstand



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 24: Pfarrstraße – Leerstand



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Städtebauliche Aspekte

Die großvolumige Bebauung nördlich des Kronenplatz weicht in Qualität und Maßstäblichkeit deutlich von der kleinteiligen Struktur der Altstadt ab. Insbesondere der Bereich entlang der Talstraße ist städtebaulich undefiniert und verfügt eher über Gewerbegebiets- als über Zentrumscharakter. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist nicht erkennbar.



Verschiedene Brachflächen und Baulücken unterstreichen den undefinierten Charakter. Im Hinblick auf die künftige räumliche Entwicklung stellen sie jedoch wichtige Flächenpotenziale dar, die genutzt werden können.

Im Bereich der Altstadt gibt es lediglich vereinzelt kleinere unter-/ ungenutzte Flächen.

Foto 25: Talstraße – Bebauung Maßstabsbruch



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Foto 26: Talstraße – Bebauung mit Gewerbecharakter



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Foto 27: Talstraße – Baulücke



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 28: Talstraße – Leerstand



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Bei der Talstraße sowie beim Mühlwiesenzentrum handelt es sich um eher autokundenorientierte Standorte. Die fußläufige Anbindung ist aufgrund der sehr unattraktiven Unterführungen sowie schmaler Gehwege unzureichend. Auch das Wohngebiet entlang der Besigheimer Straße ist mit einer schmalen, unattraktiven Fußgängerunterführung ungenügend an die Innenstadt angebunden.

Foto 29: Besigheimer Straße – Unterführung



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 30: Talstraße – Unterführung



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Die räumliche Qualität der Besigheimer Straße und insbesondere der Talstraße ist zusätzlich aufgrund funktionaler Brüche und unzureichender Straßenraumgestaltung eingeschränkt. Das Gebiet ist geprägt von unattraktiven Anlieferungsbereichen und dominanter vorgelagerter Parkierung; Aufenthaltsqualität ist hier nicht gegeben.

Foto 31: Talstraße – Enge Gehwege



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 32: Talstraße – MIV-Orientiert



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Ein Großteil der Nebenstraßen und einige Plätze in der Altstadt sind mit Parkplätzen für den MIV versehen, was die Qualität des öffentlichen Raums negativ beeinflusst.

Foto 33: Kirchplatz – Parkplätze



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 34: Weinstraße – Parkplätze



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Das Ufer der Metter ist im Bereich zwischen Altstadt und Japanischem Garten unzureichend gestaltet. Lebensräume für Fauna und Flora sind unzureichend und wichtige Freiraum- bzw. Erholungspotenziale bleiben ungenutzt.

Foto 35: Metter – Fehlender Gewässerzugang



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 36: Metter – Unnatürliche Ufergestaltung



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

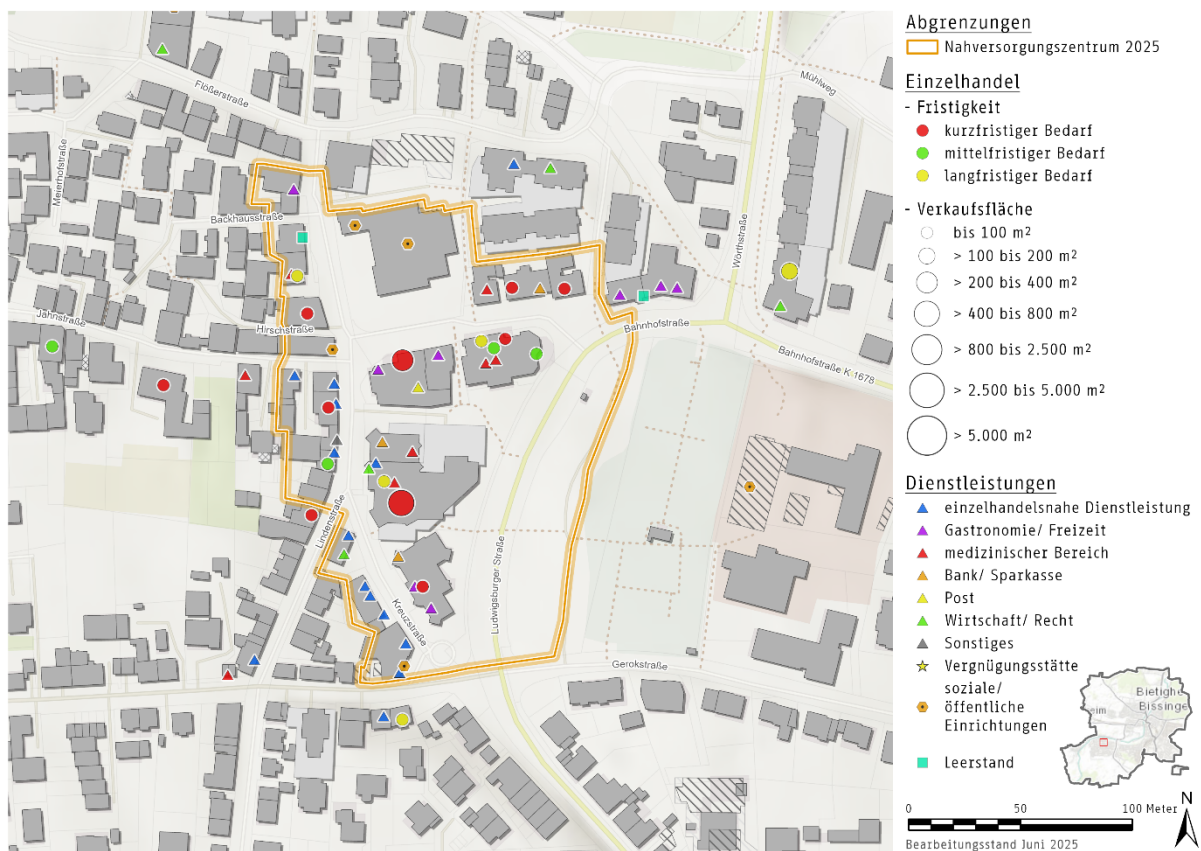
4.3 SONSTIGE NAHVERSORGUNGSZENTREN/ -STANDORTE BIETIGHEIM-BISSINGEN

Die Nahversorgungszentren Bissingen und Buch übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Stadtteile und dienen darüber hinaus als Treffpunkte und Kommunikationsorte. Da ihnen eine wichtige Nahversorgungsfunktion zukommt, insbesondere auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, sind vor allem die Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich wichtig.

4.3.1 Nahversorgungszentrum Bissingen

Der Stadtteil Bissingen liegt ca. 4,5km südöstlich der Bietigheimer Innenstadt. Das Nahversorgungszentrum Bissingen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Kreuzstraße im Bereich zwischen der Flößerstraße im Norden und der Gerokstraße im Süden. Weiter gehören auch die Bahnhofstraße im Bereich zwischen der Kreuzstraße der Ludwigsburgerstraße sowie der östliche Teil der Jahnstraße zum Zentrum (vgl. Abb. 5).

Abb. 5 Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Nahversorgungszentrum Bissingen

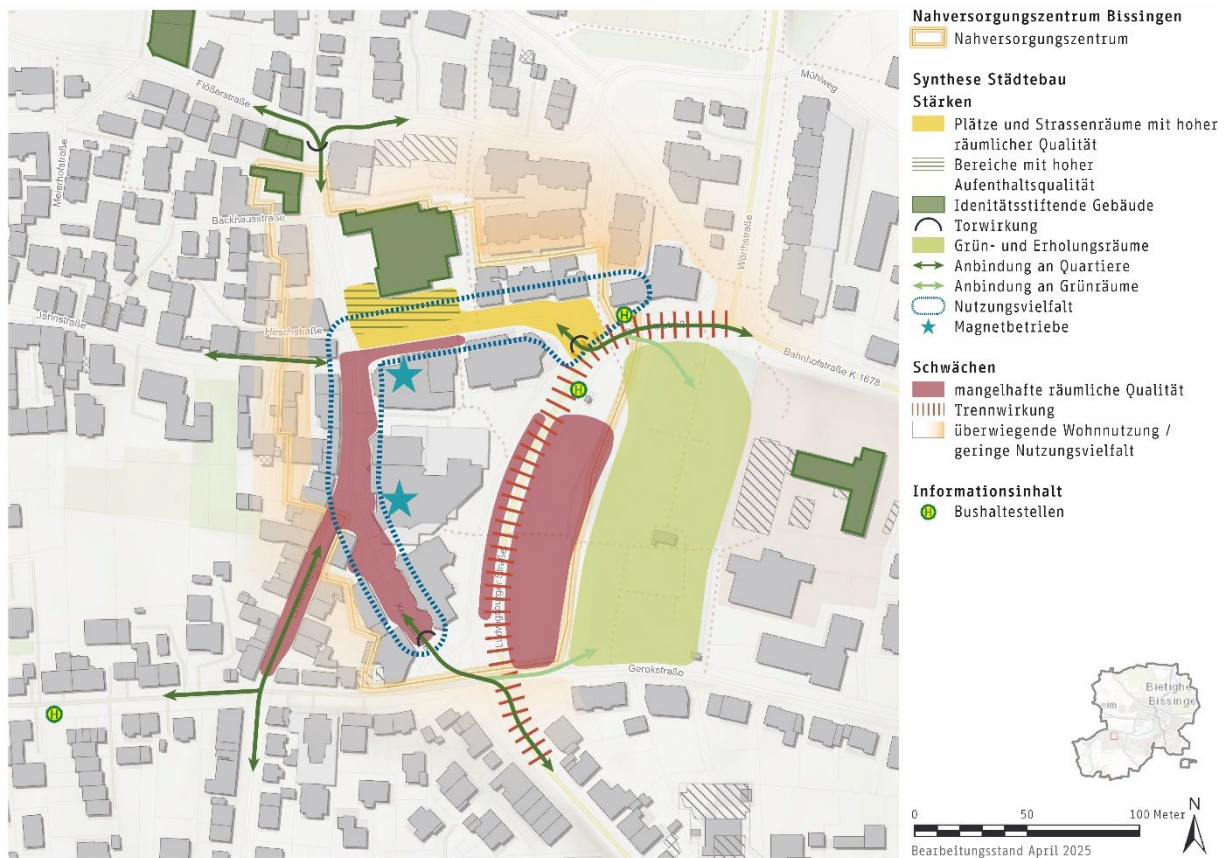


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2024, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist parzellenscharf. Gegenüber der Abgrenzung von 2017 wurde der Parkplatz östlich der Ludwigsburger Straße in integriert, da dieser eine wesentliche Rolle für die Erschließung des Zentrums spielt.



Abb. 6 Synthese der städtebaulichen Stärken und Schwächen im Nahversorgungszentrum Bissingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Ortsbegehung Oktober 2024, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Stärken

Funktionale Aspekte

Die Lebensmittelversorgung wird durch einen Supermarkt und mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sichergestellt. In fußläufiger Entfernung, jedoch außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, befindet sich ein weiterer Bioladen in der Rommelmühle sowie eine weitere Metzgerei.

Insgesamt ist das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich als gut zu bezeichnen, auch im mittelfristigen Bedarfsbereich sind einige Angebote vorhanden.

Das Einzelhandelsangebot wird durch diverse einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote, Banken sowie Gastronomie ergänzt. Darüber hinaus befindet sich hier das Rathaus Bissingen mit dem Bürgeramt und einem Standort der Stadtverwaltung.

Insgesamt zeichnet sich das Nahversorgungszentrum durch seine kompakte Struktur aus. Alle wichtigen Nutzungen sind innerhalb von kurzen Distanzen erreichbar.

Foto 37: Bahnhofstraße – Neues Rathaus



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Foto 38: Kreuzstraße – Einzelhandel



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Städtebauliche Aspekte

Die Gebäudestruktur ist recht heterogen. Neben historischen kleinteiligen Gebäudebestand wurden deutlich großmaßstäbliche Typologien ab den 1950er Jahren errichtet. Insgesamt entsteht jedoch eine recht harmonische städtebauliche Struktur. Unmittelbar im Zentrum bestehen keine Hochpunkte. Am nördlichen Ende der Kreuzstraße befindet sich die Rommelmühle (ehem. Wassermühle), deren Turm als Orientierungspunkt dient. Zudem dient auch das markante Rathaus Bissingen als stark identitätsstiftendes Merkmal und Orientierungspunkt.

Foto 39: Kreuzstraße – Historisches Gebäude



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Foto 40: Lindenstraße – Kleinteilige Gebäudestruktur



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 41: Kreuzstraße – Heterogene Bebauung



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 42: Kreuzstraße – Hochpunkt Rommelmühle



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Das Zentrum bildet die Kreuzung der Kreuz- & Bahnhofstraße mit dem Vorplatz des Rathauses Bissingen. Der Platz ist von allen Seiten gefasst, begrünt und mit einem Wasserspiel versehen. Auf der südlichen Straßenseite gibt es gastronomische Angebote mit Außenbestuhlung, welche zusätzlich zur Belebung des Platzes beitragen.

Ein weiterer Platz ist an der Bushaltestelle Bissingen (LB) Rathaus vorhanden. Er bildet das östliche Ende der Bahnhofstraße. Der Baumbestand und die Sitzgelegenheiten schaffen einen angenehmen Aufenthaltsort und fungieren gewissermaßen als Auftakt des Zentrums, wobei diese Funktion Verbesserungspotenzial aufweist.

Foto 43: Kreuzstraße – Vorplatz Rathaus Bissingen



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 44: Bahnhofstraße – Eingangs- und Platzsituation



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Das gesamte Nahversorgungszentrum ist mit Bäumen und Pflanzenkübeln begrünt. Südöstlich der Bahnhofstraße befindet sich zudem der Alte Friedhof, der als große Grünfläche der Naherholung dient.

Foto 45: Bahnhofstraße – Bepflanzung



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 46: Bahnhofstraße – Alter Friedhof



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Grundsätzlich ist das Zentrum gut an die umliegenden Wohngebiete angebunden. Es bestehen von allen Seiten mehrere Zugänge. Verschiedene Fußwege bieten Abkürzungen und sorgen für direkte Verbindungen ins Zentrum.

Schwächen

Funktionale Aspekte

Die Nutzungsvielfalt konzentriert sich primär auf die Bereiche entlang der Kreuz- und Bahnhofstraße. Die Gebäude entlang der Lindenstraßen dienen größtenteils der Wohnnutzung. Die Belegung in diesem Bereich ist entsprechend gering.

Weiter sind einzelne Leerstände vorhanden und südlich des Bürgeramts befand sich bis vor kurzem eine grosse Brachfläche. Inzwischen haben dort jedoch Bauarbeiten begonnen.



Foto 47: Lindenstraße – Fehlende Nutzungsvielfalt



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Foto 48: Flößnerstraße – Baulücke



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024 (inzwischen hat Überbauung begonnen)

Städtebauliche Aspekte

Das Zentrum ist stark auf den MIV ausgelegt. Parkplätze entlang der Kreuz-, Bahnhof- und Lindenstraße beeinträchtigen die Qualität des öffentlichen Raums. Die Gehwege für den Fußverkehr fallen dadurch sehr schmal aus. Multifunktional nutzbare Vorzonen der Geschäfte kommen nur der Parkierung zugute und wichtige Potenziale bleiben ungenutzt.

Der Parkplatz neben dem Alten Friedhof sowie die Parkplätze entlang der Ludwigsburger Straße liegt in fußläufiger Distanz und könnte das Zentrum grundsätzlich von Parkierung entlasten. Allerdings ist der Parkplatz aufgrund fehlender oder nicht barrierefreier Fußwege nur erschwert erreichbar.

Foto 49: Kreuzstraße – fehlende räumliche Qualität



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Foto 50: Bahnhofstraße – Vorzone wird durch Parkierung dominiert

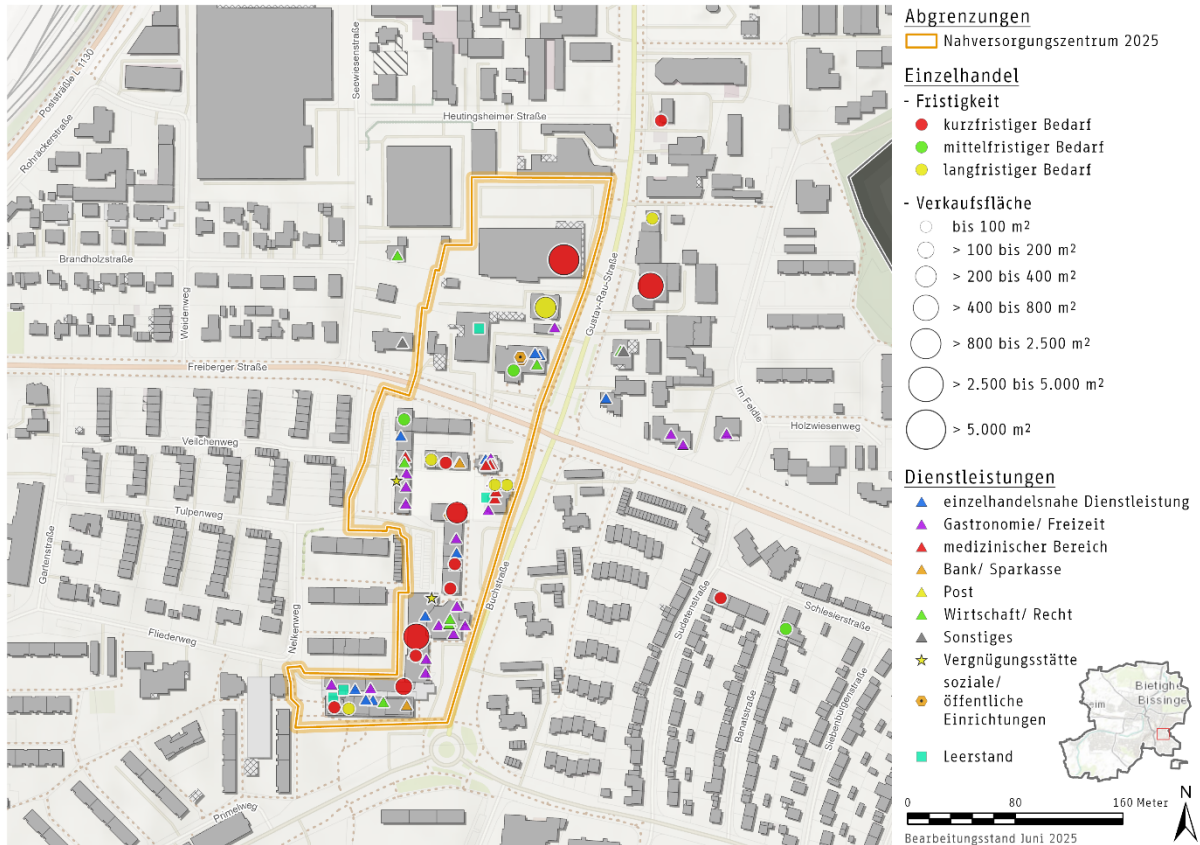


Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

4.3.2 Nahversorgungszentrum Buch

Das Nahversorgungszentrum Buch liegt ca. 3km südöstlich der Bietigheimer Innenstadt am nördlichen Rand des Wohngebietes Buch. Es erstreckt sich im Wesentlichen einseitig entlang der Buchstraße und dem südlichen Teil der Gustav-Rau-Straße (vgl. Abb. 7).

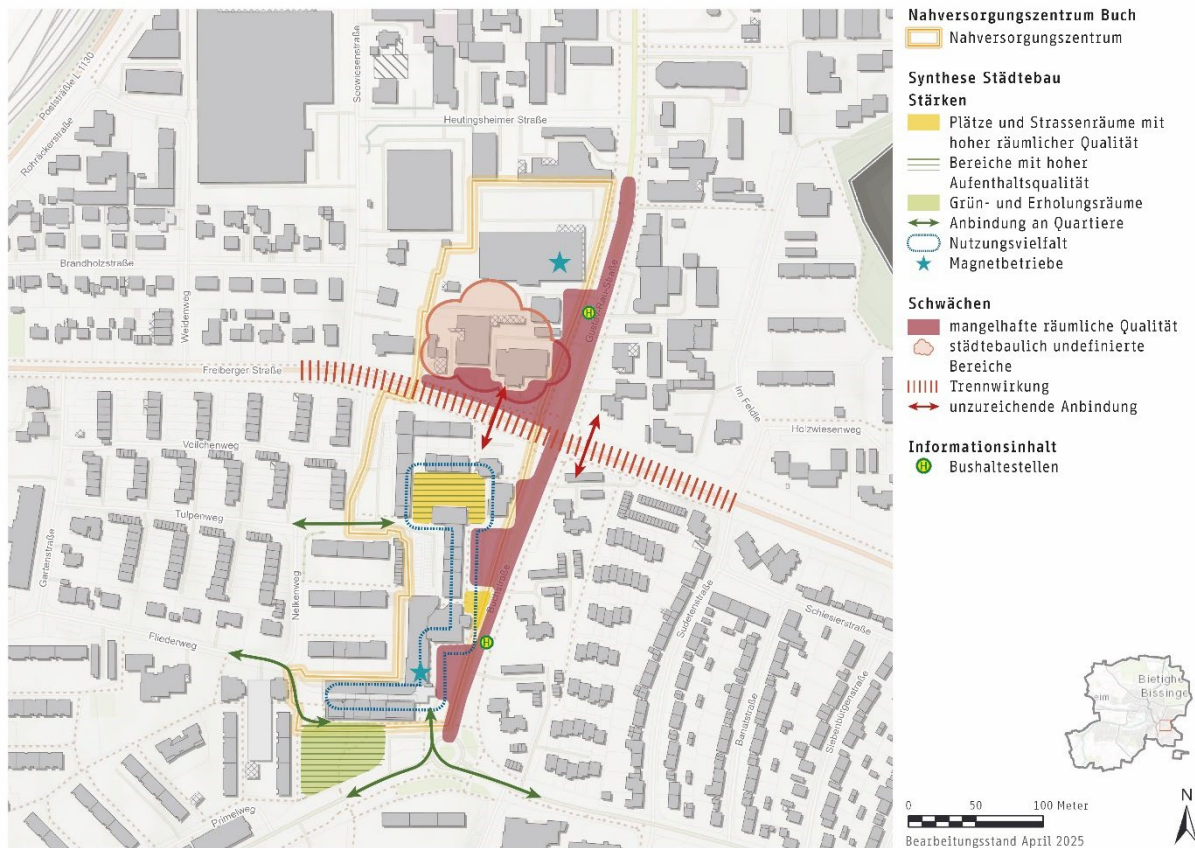
Abb. 7 Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Nahversorgungszentrum Buch



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2024, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Die Abgrenzung ist parzellenscharf und wurde gegenüber dem Gutachten von 2017 nicht verändert.

Abb. 8 Synthese der städtebaulichen Stärken und Schwächen im Nahversorgungszentrum Buch



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Ortsbegehung Oktober 2024, Kartengrundlage: Stadt Bietighem-Bissingen

Stärken

Funktionale Aspekte

Die Lebensmittelnaheversorgung im Nahversorgungszentrum wird durch einen Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks sichergestellt. Zusätzlich sind auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich einzelne Angebote vorhanden.

Wichtige Dienstleistungsbetriebe wie Banken, sonstige einzelhandelsnahe Dienstleistungen und zahlreiche Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot.

Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes ist vor allem im südlichen Bereich relativ hoch. Das Zentrum zeichnet sich hier durch seine kompakte Struktur aus.

Foto 51: Gustav-Rau-Straße – Discounter



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 52: Buchstraße – Dienstleistungen



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Städtebauliche Aspekte

Das Nahversorgungszentrum setzt sich städtebaulich aus einem nördlichen und einem südlichen Bereich zusammen, welche durch die Freiburger Straße getrennt werden.

Der nördliche Bereich ist durch große Gebäudetypologien gekennzeichnet, die sich am nördlich angrenzenden Gewerbegebiet orientieren.

Der südliche Bereich umfasst mehrere großmaßstäbliche Gebäude, deren Erdgeschoss für verschiedene Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Die Gebäude wurden größtenteils in den 1960er-1980er Jahren erstellt, sodass sich hier ein weitgehend einheitliches Bild ergibt.

Foto 53: Buchstraße – einheitliche Bautypologie aus den 1960-80er Jahren



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 54: Buchstraße – einheitliche Bautypologie aus den 1960-80er Jahren



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Südlich der Freiburger Straße befindet sich ein neu gestalteter Platzbereich. Er verfügt über Sitzmöglichkeiten, neu gepflanzte Bäume, ein Wasserspiel und



Außenbestuhlung der Gastronomiebetriebe. Der Platz ist durch die Bebauung von der stark befahrenen Freiburger Straße abgeschirmt und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Foto 55: Buchstraße – Neugestalteter Platz



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 56: Buchstraße – Wasserspiel und Grün



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Ein weiterer Platz befindet sich am südlichen Ende des Zentrums am Weimarer Weg. Der hohe Grünanteil, ein Brunnen sowie Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten verleihen dem Platz einen parkartigen Charakter und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Foto 57: Weimarer Weg – Platzgestaltung, hoher Grünanteil



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 58: Weimarer Weg – Platzgestaltung, hohe Aufenthaltsqualität



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Schwächen

Funktionale Aspekte

Im Nahversorgungszentrum sind nur wenige Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereich angesiedelt. Hingegen bestehen mehrere Nutzungen des langfristigen Bereichs ohne Zentrenrelevanz, wie bspw. sehr flächenintensive Autohandelsunternehmen nördlich der Freiburger Straße. Zudem gibt es einzelne Leerstände, welche die räumliche und funktionale Qualität des Gebietes mindern.

Foto 59: Buchstraße – Leerstand



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 60: Gustav-Rau-Straße – Autohandel



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Städtebauliche Aspekte

Die Freiburger Straße weist eine starke Trennwirkung auf. Die zwei Teilbereiche werden daher nicht als zusammenhängendes Nahversorgungszentrum wahrgenommen. Generell ist das Nahversorgungszentrum baulich nicht als solches erkennbar.

Im nördlichen Teil ist der direkt an die Freiburger Straße angrenzende Bereich städtebaulich undefiniert. Die Baustruktur ist sehr heterogen und ungeordnet, die Außenräume verfügen über keinerlei Qualität.

Im südlichen Bereich ist die Baustruktur klarer. Die Gebäude sind jedoch zu einem großen Teil sanierungsbedürftig.



Foto 61: Freiburger Straße – Trennwirkung



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

Foto 62: Freiburger Straße – undefinierte städtebauliche Strukturen



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

In beiden Bereichen wird der öffentliche Raum durch sehr viel Parkierung dominiert. Die räumliche Qualität ist dadurch massiv beeinträchtigt. Wichtige Potenziale für attraktive Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Belebung, bleiben ungenutzt.

Foto 63: Buchstraße – Parkierung Vorzone



Quelle: eigene Aufnahme, August 2024

Foto 64: Buchstraße – Parkierung Vorzone

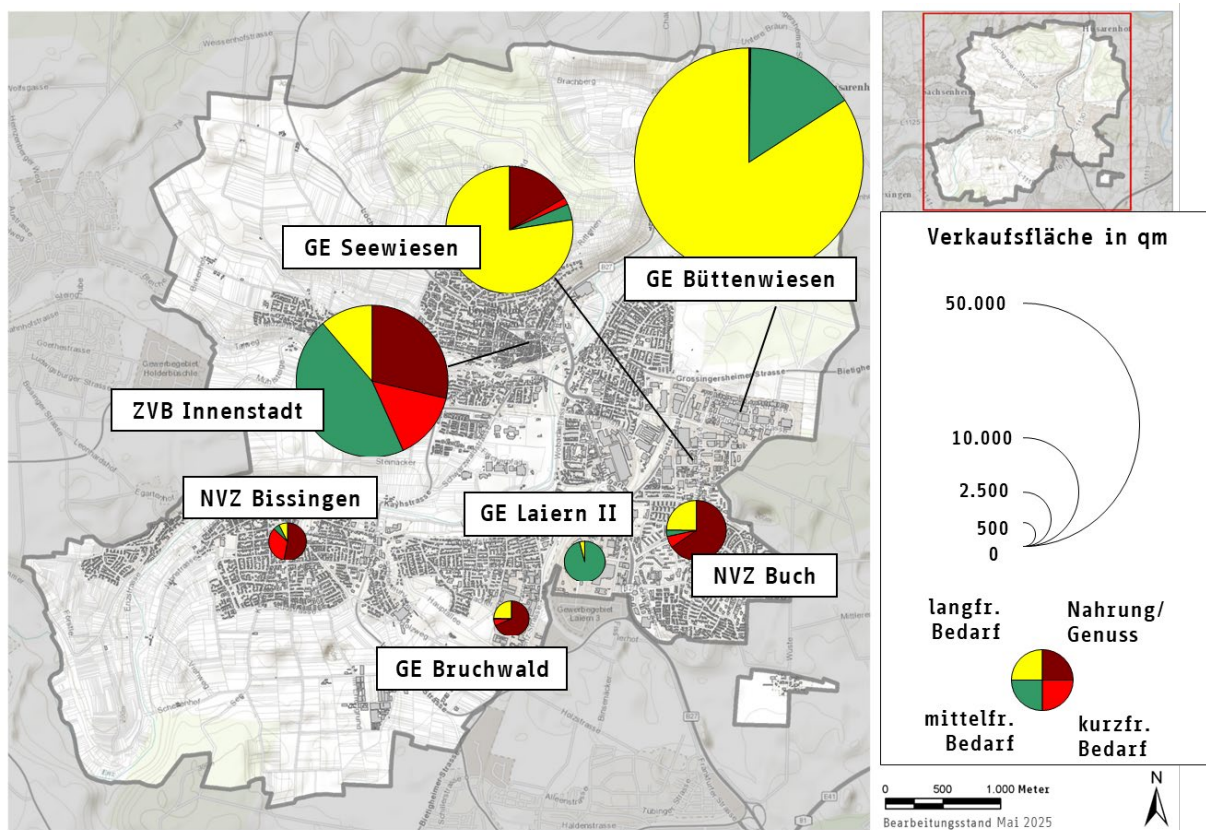


Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2024

5 BEDEUTENDE INTEGRIERTE UND NICHT INTEGRIERTE EINZELHANDELSSTANDORTE

Neben der Innenstadt Bietigheim handelt es sich bei den Nahversorgungszentren Bissingen und Buch um integrierte Standorte in Bietigheim-Bissingen. Bedeutende nicht integrierte Einzelhandelsstandorte sind die Gewerbegebiete Bruchwald, Büttengewiesen, Laiern II und Seewiesen.

Abb. 9 Einzelhandelskonzentrationen Bietigheim-Bissingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2024, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

In Abb. 9 wird deutlich, dass das Gewerbegebiet Büttengewiesen in Bezug auf die Verkaufsfläche den größten Einzelhandelsstandort darstellt. Daneben haben insbesondere der ZVB Innenstadt und das Gewerbegebiet Seewiesen unter quantitativen Gesichtspunkten eine hohe Bedeutung. Die Bedeutung der Nahversorgungszentren Bissingen und Buch ist quantitativ eher gering.



Gewerbegebiet Büttenwiesen

Das Gewerbegebiet Büttenwiesen befindet sich im Osten des Stadtgebietes, in rd. 1,5 Kilometern Entfernung östlich der Bietigheimer Innenstadt. An diesem nicht integrierten Standort liegt der Angebotsschwerpunkt mit rd. 84% im langfristigen Bedarfsbereich, überwiegend mit Anbietern aus dem Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf. Die übrigen Angebote entfallen im Wesentlichen auf den mittelfristigen Bedarfsbereich mit einem Schuhfachmarkt und sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten. Die ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend großflächig. In der Summe haben sie eine größere Verkaufsfläche als die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt.

Gewerbegebiet Seewiesen

Ein weiterer bedeutender Einzelhandelsstandort ist das Gewerbegebiet Seewiesen. Es befindet sich ebenfalls im Nord-Osten des Stadtgebietes und grenzt südlich an das Gewerbegebiet Büttenwiesen an. Hier sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, aber auch hier liegt der Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich. Auf Grund eines Supermarktes, zweier Lebensmitteldiscounter und drei Getränkemärkten ist an diesem nicht integrierten Standort ein erhebliches Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel vorhanden.

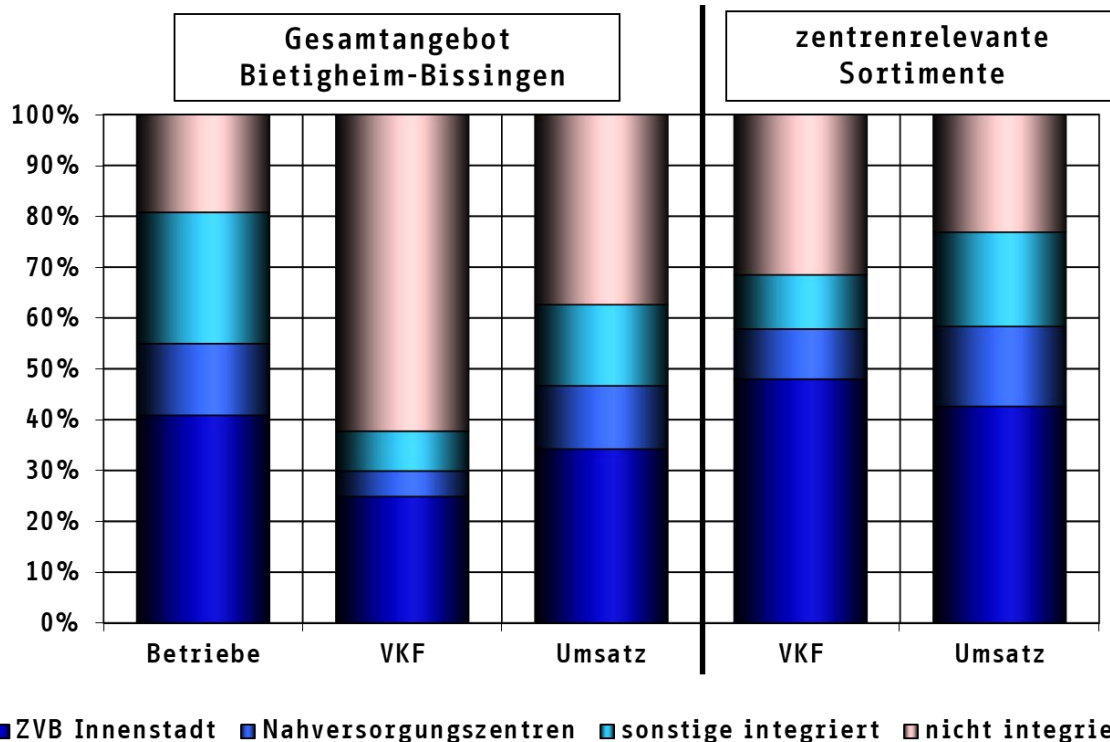
Übrige Gewerbegebiet

In den übrigen Gewerbegebietslagen wie GE Laiern II oder GE Bruchwald spielt der Einzelhandel quantitativ eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Dabei sind im GE Laiern II überwiegend Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches zu finden (Bekleidung/ Schuhe) und im GE Bruchwald zum Großteil Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs-/ Genussmittel).

5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELS- ANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttyp der Betriebe aufgezeigt. Es wird differenziert nach Innenstadt, Nahversorgungszentren, sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 10 Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Bietigheim-Bissingen nach Standorttyp



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung im August 2024; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe ist mit rd. 41% der Großteil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt. In nicht integrierten Lagen befinden sich rd. 19% der Betriebe.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfallen rd. 62% auf nicht integrierte Lagen und nur rd. 25% auf den zentralen Versorgungsbereich. Dies zeigt, dass an den nicht integrierten Standorten im Durchschnitt deutlich größere Betriebe zu finden sind als in der Innenstadt.
- Rund 37% Umsatzes wird an nicht integrierten Standorten erzielt. Auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entfallen rd. 34% des Umsatzes. Die Betriebe in der Innenstadt erreichen somit eine höhere Flächenleistung.

Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, so weisen die nicht integrierten Standorte insgesamt rd. 32% der Verkaufsfläche und rd. 23% des Umsatzes auf. Die Anteilswerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegen mit rd. 43% der Verkaufsfläche bzw. 48% des Umsatzes deutlich darüber.

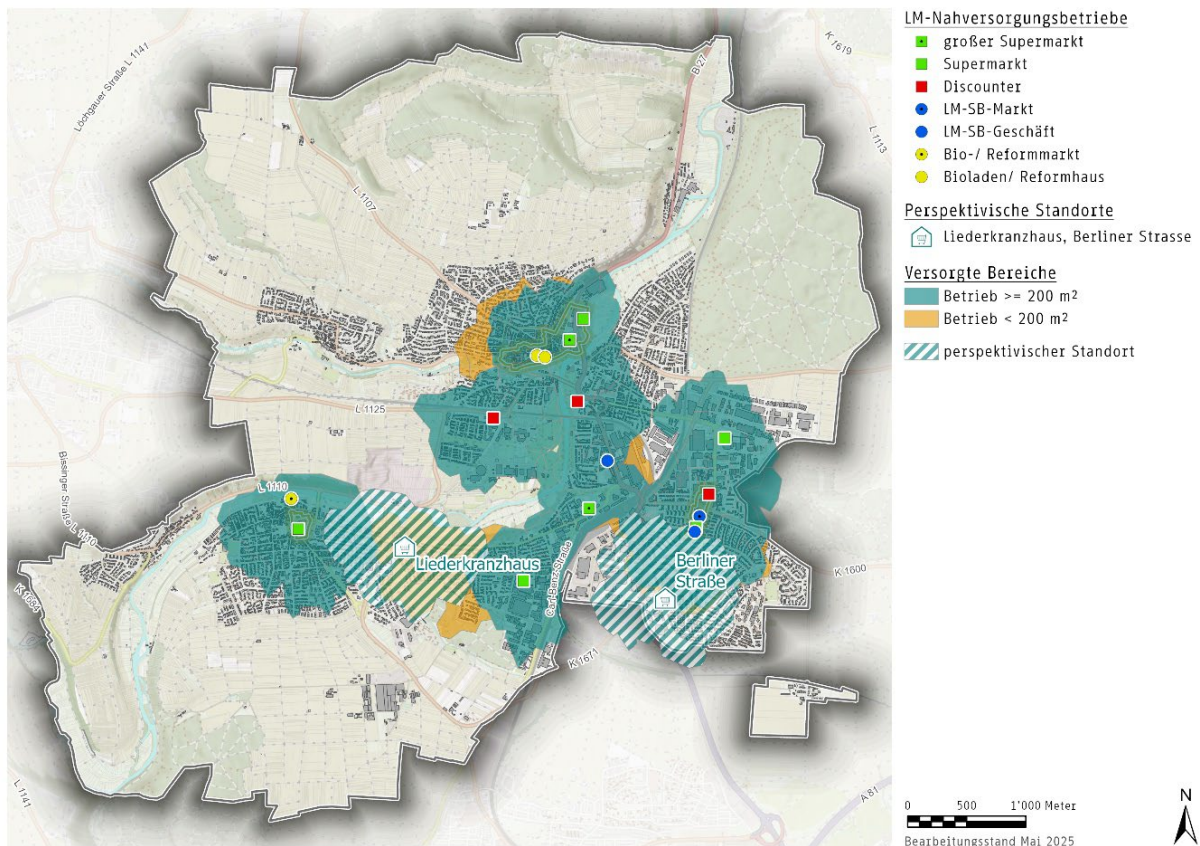
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von rd. 101% eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung von Bietigheim-Bissingen vorliegt (vgl. Kap. 3.2.2).

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

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Bietigheim-Bissingen in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Abb. 11 (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Bietigheim-Bissingen



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung August 2024; Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen; Topographische Karte: ESRI



Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Abb. 11 die in der Gesamtstadt Bietigheim-Bissingen ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Insgesamt können 12 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²³⁸ identifiziert werden. Ergänzend dazu sind 5 Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² vorhanden, die zusätzlich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten.

Für alle Betriebe wurde ein Einzugsgebiet von 500m ermittelt. Es handelt sich dabei nicht um ein Luftlinien-Umkreis, sondern um das Gebiete, die zu Fuß tatsächlich in 500m erreicht werden können.

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

Bewertung

Neun der siebzehn bestehenden Lebensmittelbetriebe befinden sich innerhalb der Zentren. Sechs Standorte befinden sich an sonstigen integrierten Standorten und zwei weitere Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten. Zudem verfolgt die Stadt die Absicht, zwei weitere Nahversorgungsstandorte zu schaffen:

- An der Bahnhofstraße (Liederkranzhaus) mit rund 1.500m² Verkaufsfläche
- An der Berliner Straße mit rund 1.500m² Verkaufsfläche

Abb. 11 zeigt deutlich, dass ein Teil der Bevölkerung in Bietigheim-Bissingen außerhalb der 500m Einzugsgebiete ansässig ist und somit nicht über eine ausreichende Nahversorgung verfügt. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Gebiete:

- der gesamten Ortsteil Metterzimmern
- die Quartiere westlich der Jakob-Lober-Straße sowie nördlich der Erwin-Bälz-Straße in Bietigheim,

³⁸ 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 für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



- im Wohngebiet Sand um den gesamten Bereich nördlich der Großingersheimer Straße sowie um Teilbereiche auf der südlichen Straßenseite
- der südliche Bereich des Wohngebietes Buch
- das Quartier südöstlich des Birkenweg und Entenäcker in Bissingen
- den gesamten Stadtteil Unterberg

Zudem wird in Bissingen der Bereich zwischen der Brunnenstraße und dem Grotztunnel nur durch einen kleinen Lebensmittelladen mit weniger als 200m² Verkaufsfläche versorgt. Der geplante Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße würde die Nahversorgung dieses Gebietes deutlich verbessern. Insgesamt könnten von dieser Verbesserung rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner profitieren.

Auch mit dem geplanten Standort an der Berliner Straße erhalten rund 800 Einwohnerinnen und Einwohner im südlichen Bereich des Wohngebietes Buch neu ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot.

Da sich beide Liegenschaften im Eigentum der Stadt befindet, bestehen optimale Entwicklungsvoraussetzungen und es kann davon ausgegangen werden, dass die Nahversorgungsstandorte in absehbarer Zeit realisiert werden.

Im Vergleich zu 2017 hat sich die räumliche Nahversorgungssituation der Stadt Bietigheim-Bissingen etwas verbessert. Insbesondere im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie im Nahversorgungszentrum Buch sind neue Nahversorgungsbetriebe entstanden, welche die räumliche Abdeckung verbessert haben.



6 ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGES

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bietigheim-Bissingen auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der § 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 bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Stadt Bietigheim-Bissingen insgesamt. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bietigheim-Bissingen zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Der Zielkatalog entspricht dabei weitestgehend den Zielen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes von 2017; die bestehenden Ziele wurden überprüft und entsprechend angepasst.

1. Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Bietigheim-Bissingen als Mittelzentrum

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der durch den Landesentwicklungsplan³⁹ Baden-Württemberg zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bietigheim-Bissingen gemeinsam mit Besigheim. "Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken

³⁹ In dem in Arbeit befindlichen LEP dürfte die Einstufung beibehalten werden.



können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen⁴⁰."

Wie in Kap. 3.2.2 gezeigt wurde, gleichen sich Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse rein rechnerisch ungefähr aus (Gesamtbindungsquote rd. 101%). Sortimente des mittel- und langfristigen Bereichs weisen jedoch deutliche Kaufkraftzuflüsse auf (Gesamtbindungsquote rd. 120% bzw. rd. 124%), was darauf hindeutet, dass die Stadt Bietigheim-Bissingen ihre Funktion als Mittelzentrum erfüllt.

In den Sortimenten, die derzeit keine oder geringe Kaufkraftzuflüsse aufweisen, sollen die Bindungsquoten zukünftig gesteigert werden (vgl. auch Kap.7.1.2).

Der Schwerpunkt sollte somit auf der Erhaltung der Versorgungsfunktion der Stadt Bietigheim-Bissingen als Mittelzentrum liegen.

2. Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Bietigheim-Bissingen (gemeinsam mit Besigheim) wird nur z.T. vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernommen. Ein erheblicher Teil der Kaufkraft der zentrenrelevanten Sortimente wird an nicht integrierten Standorten gebunden (vgl. Kap. 4.2.2 und Kap. 5). Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollte zukünftig in erster Linie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu dessen Stärkung erfolgen, oder aber in den beiden Nahversorgungszentren, soweit sie deren Stärkung dienen (vgl. Kap. 4.3).

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden. Daneben sollte der Einzelhandel weiterhin von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt formen.

Die funktionale Vielfalt, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen, ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weiter zu optimieren.

⁴⁰ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.9 (Ziel), S. 21.; eine wesentliche Änderung in dem neu aufzustellenden LEP ist nicht zu erwarten



Dieses Ziel erfordert ein konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen

3. Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung (vgl. Kap. 5.2). Damit trägt die qualifizierte Differenzierung der Zentrenfunktionen ebenfalls zur Verkürzung der Wege bei. Kurze Wege sind zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu bewältigen, sodass eine Stadt der kurzen Wege zur Vermeidung von MIV-Wegen beiträgt und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

4. Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Der Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren: Es soll eine wohnungsnaher Versorgung ermöglicht werden. In der Folge dieses Nahversorgungsangebot werden auch weitere Einzelhandelsangebote, wie z.B. Blumenläden und weitere Dienstleistungsfunktionen, wie Apotheken, Frisöre usw. ermöglicht.

Die Stadt Bietigheim-Bissingen weist insgesamt eine mittelmäßige Nahversorgungssituation auf (vgl. Kapitel 4.2.2 und 5.2). Es muss in Zukunft um den Erhalt der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen gehen und um ihre Stärkung, wo sie bislang unzureichend ist.

5. Erhaltung und Stärkung der Identität der Bietigheimer Innenstadt

Die unverwechselbare Identität einer Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur, öffentlicher Raum etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau, Architektur, öffentliche Räume) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden



Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation sowie der Konkurrenz durch den Online-Handel, der u.a. schnelles, zeitunabhängiges Einkaufen verspricht, an Gewicht.

Besonderes Alleinstellungsmerkmal der Bietigheimer Innenstadt ist die historische Altstadtstruktur. Das Zusammenspiel von einer hohen Aufenthaltsqualität mit historischem Gebäudebestand, gestalteten Platzbereichen, der Lage an Enz und Metter sowie dem Vorhandensein von Einzelhandelsangeboten ergänzt durch Angebote der Gastronomie und Kultur prägen die Bietigheimer Innenstadt. Es gilt diese Stärken z.T. noch weiter auszubauen und die Identität der Innenstadt weiter hervorzuheben. Der Besuch der Innenstadt sollte sich schon aufgrund des damit verbundenen Stadterlebnisses lohnen.

In diesem Zusammenhang sollten die identifizierten städtebaulichen Schwächen (vgl. Kapitel 4.2.3) durch städtebauliche Maßnahmen behoben werden, um das klare Profil und Attraktivität der Bietigheimer Innenstadt zu erhalten.

6. Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)/ Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. 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 der zentralen Versorgungsgebiete assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Investitionssicherheit wird auch damit dokumentiert, dass die Stadt selbst, dort wo sinnvoll und notwendig, investiv tätig wird, um den städtebaulich-funktionalen Rahmen zu sichern.



7. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Flächenknappheit betrifft nicht nur die Wohnbauflächen, sondern auch zunehmend Gewerbeflächen. Der Bestand wird einerseits durch die „Fehlbesetzung“ dieser Flächen verringert, andererseits die durch die „Fehlbesetzung“ initiierte Erwartungshaltung in Bezug auf die Bodenpreise. Daher muss es ein weiteres wichtiges Ziel sein, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig an Flächen zu gelangen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können nämlich häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten



7 PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Bietigheim-Bissingen darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt sowie der beiden Nahversorgungszentren Bissingen und Buch hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

Grundlage für das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept sind die in Kap. 6 dargestellten Ziele, die mit einem solchen Konzept erreicht werden sollen.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt. Dabei sind auch die auf die Stadt Bietigheim-Bissingen bezogenen grundlegenden Annahmen enthalten.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind 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, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴¹.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Bietigheim-Bissingen im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese

⁴¹ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



Positionierung der Stadt Bietigheim-Bissingen wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des 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: Es ist eher die Ausnahme, dass in einer stagnierenden Situation Verbesserungen in der Handelsstruktur erreicht werden können, da der Bestand, solange er keine Veränderung anstrebt, kaum zu lenken ist⁴².

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2030, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Bedarf angesehen werden können, sowie eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2035.

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

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁴³.

⁴² Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

⁴³ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



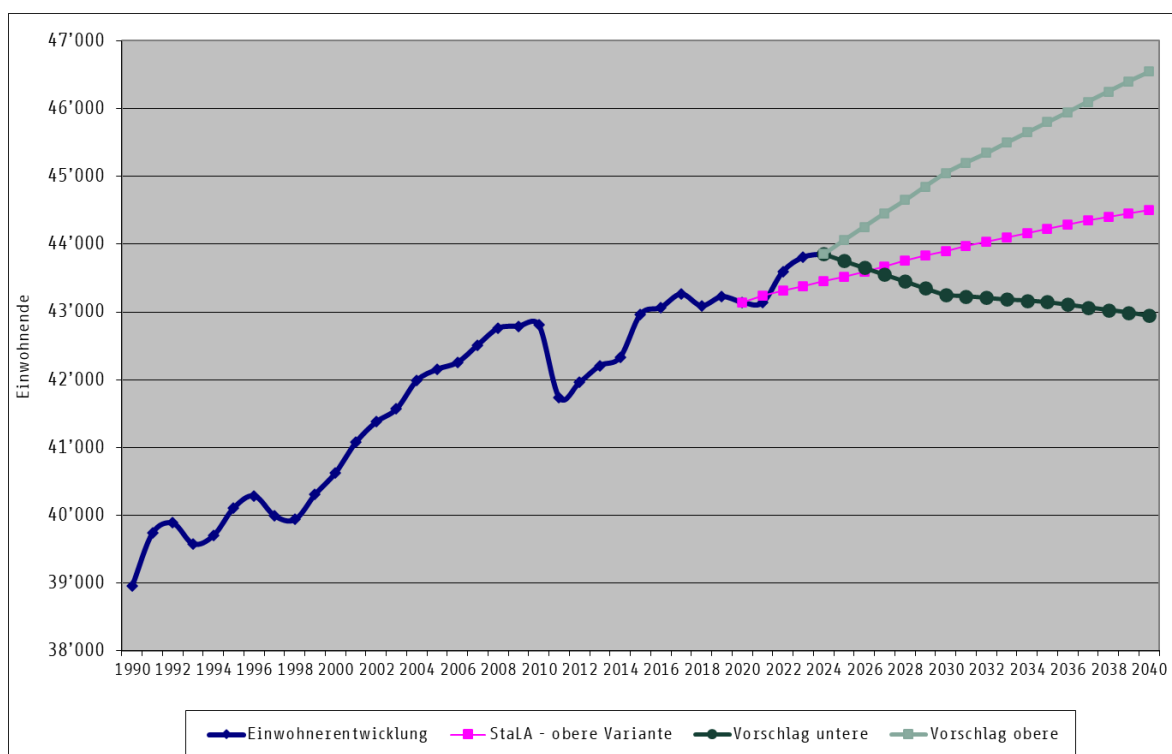
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 12). Diese ist seit 1992 überwiegend durch Zuwächse geprägt; der deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückzuführen.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (mit Wanderungen und Entwicklungskorridor, Basisjahr 2020) herangezogen.

In der folgenden Abbildung ist diese Entwicklung dargestellt. Danach ergibt sich je nach Variante eine weitere, allerdings abflachende Zunahme oder eine rückläufige Bevölkerungszahl.

Abb. 12 Einwohnerentwicklung in der Stadt Bietigheim-Bissingen 1990 bis 2024 (tatsächliche Entwicklung) und 2024 bis 2040 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Um zu berücksichtigen, dass mit zunehmender zeitlicher Entfernung die Unsicherheiten von Prognosen zunehmen, wurde der vom Statistischen Landesamt angegebene untere bzw. obere Rand als untere bzw. obere Variante der Prognose verwendet. Die Prognosewerte wurden zudem auf 25 Einwohner gerundet, um die Prognoseungenauigkeit zu verdeutlichen

Im Jahr 2030 ist in der Stadt Bietigheim-Bissingen damit von 43.250 bis 45.050 Einwohnenden und 2035 von 43.150 bis 45.800 Einwohnenden und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem Bevölkerungsrückgang um rd. 1,1% in der unteren Variante bzw. einem Bevölkerungszuwachs um rd. 4,9% in der oberen Variante auszugehen.

Diese Zuwächse in der oberen Variante sind durch entsprechende Wohnungsbaumaßnahmen zu ermöglichen; die Entwicklung von Wohngebieten in der Stadt dient insofern zunächst der Ermöglichung dieses Zuwachses. Erst wenn dieser Zuwachs und die voraussichtlich weiter zunehmende Wohnfläche je Einwohner erfüllt sind, kommt es durch neue Wohngebiete zu einem darüber hinaus möglichen Einwohnerzuwachs.

Wie sich das Konjunkturpaket mit dem Investitionsfond auf die gesamtwirtschaftliche Situation und damit auch auf den Konsum auswirken wird, ist nicht abzusehen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auch in der Vergangenheit der stationäre Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Hier haben sich möglicherweise Sättigungseffekte oder der Online-Handel bemerkbar gemacht. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei sich wieder belebendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel, wenn überhaupt, nur leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben jedoch weiter zurückgehen, insbesondere für den stationären Einzelhandel. 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 2026 in der unteren Variante von einem jährlichen Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je



Einwohner um -0,5% in der unteren Variante ausgegangen, bzw. von einem Zuwachs um 0,5% pro Einwohner in der oberen Variante.

Für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 wurde ein jährlicher Zuwachs um 0,5% bis 1,0% unterstellt. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels (die nicht zu überschätzen ist) ist damit bereits berücksichtigt.

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

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des 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 Stadt Bietigheim-Bissingen sind in Tab. 2 als Übersicht dargestellt.

Tab. 2 Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2030	43.250	45.050
Einwohner 2035	43.150	45.800
Kaufkraftzuwachs 2024 - 2026 (p.a.)	-0,5%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2026 - 2035 (p.a.)	0,5%	1%
Kaufkraftzuwachs 2024 - 2035 insgesamt	3,5%	10,5%
Kaufkraft stationär/ Einw. (Bietigheim-Bissingen) 2024 (ohne LM-HW, Apotheken)	6.829 €	
Kaufkraft/ Einw. (Bietigheim-Bissingen) 2030	6.897 €	7.178 €
Kaufkraft/ Einw. (Bietigheim-Bissingen) 2035	7.072 €	7.544 €



Kaufkraftpotenzial Bietigheim-Bissingen 2024 in Mio. €	298,8	
Kaufkraftpotenzial Bietigheim-Bissingen 2030 in Mio. €	298,3	323,4
Änderung gegenüber 2024	-0,2%	8,2%
Kaufkraftpotenzial Bietigheim-Bissingen 2035 in Mio. €	305	346
Änderung gegenüber 2024	2%	16%

Quelle: Stadt Bietigheim-Bissingen; stat. Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2024); eigene Berechnungen

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

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 haben⁴⁴. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

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

1. 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. 3.2.2) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Allerdings wird unterstellt, dass derzeit über 200% liegende Bindungsquoten⁴⁵

⁴⁴ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier bereits angemerkt.

⁴⁵ Im Mittelbereich von Bietigheim-Bissingen leben knapp 300% mehr Einwohner als in der Stadt. Bei einer Bindungsquote von mehr als 200% wird rechnerisch nicht nur der Mittelbereich, sondern auch ein Teil der außerhalb lebenden Einwohner allein durch den Einzelhandel in der Stadt voll versorgt



wegen zusätzlicher Konkurrenz der Nachbarorte auf diesen Wert zurückgehen. Diese Prognosevariante dient ausschließlich der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Bietigheim-Bissingen erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

2. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Bietigheim-Bissingen in den Sortimentsbereichen gestärkt werden kann, in denen derzeit nur gering erscheinende Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.
 - In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sollte jede Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Da abgesehen in diesen Bereich die Bindungsquoten teilweise unter dem Selbstversorgungswert von 100% liegen (vgl. Abb. 13), wurde hier eine Steigerung der Bindungsquote in der oberen und unteren Variante auf 100% angenommen.
 - Im mittel- und langfristigen Bedarf sind hingegen auch die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum und die sich daraus ergebende Versorgungsaufgabe für den Mittelbereich zu berücksichtigen. Grundsätzlich wurde hier eine "Zielbindungsquote" 150% sowohl in der unteren als auch der oberen Variante angenommen. Ausnahmen erschienen in den Sortimentsbereichen erforderlich, wo eine solche Steigerung als zu anspruchsvoll anzusehen wäre: Für die Sortimente Spielwaren, Bücher und Medien wurde eine Bindungsquote von 75% angenommen.

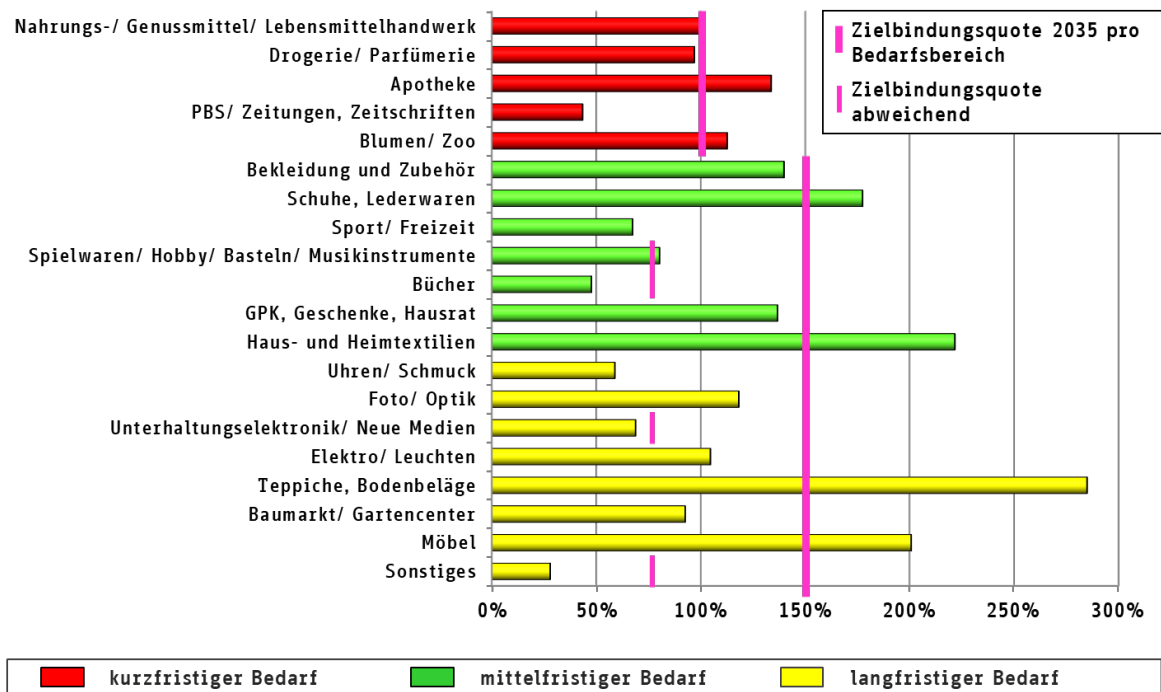
Es wurde angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2035 erreicht werden können; in den Sortimentsbereichen, in denen schon derzeit höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese - mit Ausnahme der

Bereiche, in denen die Bindungsquote über 200% liegt (s.o.) - auch zukünftig gehalten werden können.

Für die im Jahr 2035 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese insgesamt von derzeit rd. 99% - ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk, (vgl. Kap. 7.1) - auf dann rd. 106% bis 117% (untere bzw. obere Variante) ansteigen wird.

Abb. 13 zeigt die aktuell erreichten und die für das Jahr 2035 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

Abb. 13 Bindungsquoten in Bietigheim-Bissingen nach Sortimenten im Ist-Zustand und für 2035 angesetzte Mindestwerte für die Entwicklungsprognose



Quelle: Stadt Bietigheim-Bissingen; stat. Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2024); eigene Berechnungen

- 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, Änderungen in den Nachbargemeinden 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 werden⁴⁶. Bei 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 Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Quote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2ff.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Bietigheim-Bissingen und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

⁴⁶ 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.



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 Stadt Bietigheim-Bissingen prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁴⁷. Infolge

- des in der Entwicklungsprognose in drei Sortimentsbereichen (GPK/ Geschenke/ Hausrat, Teppiche/ Bodenbeläge, Möbel) angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- des bei der Wettbewerbsprognose in den meisten Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben.

Hier wurde zunächst unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

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

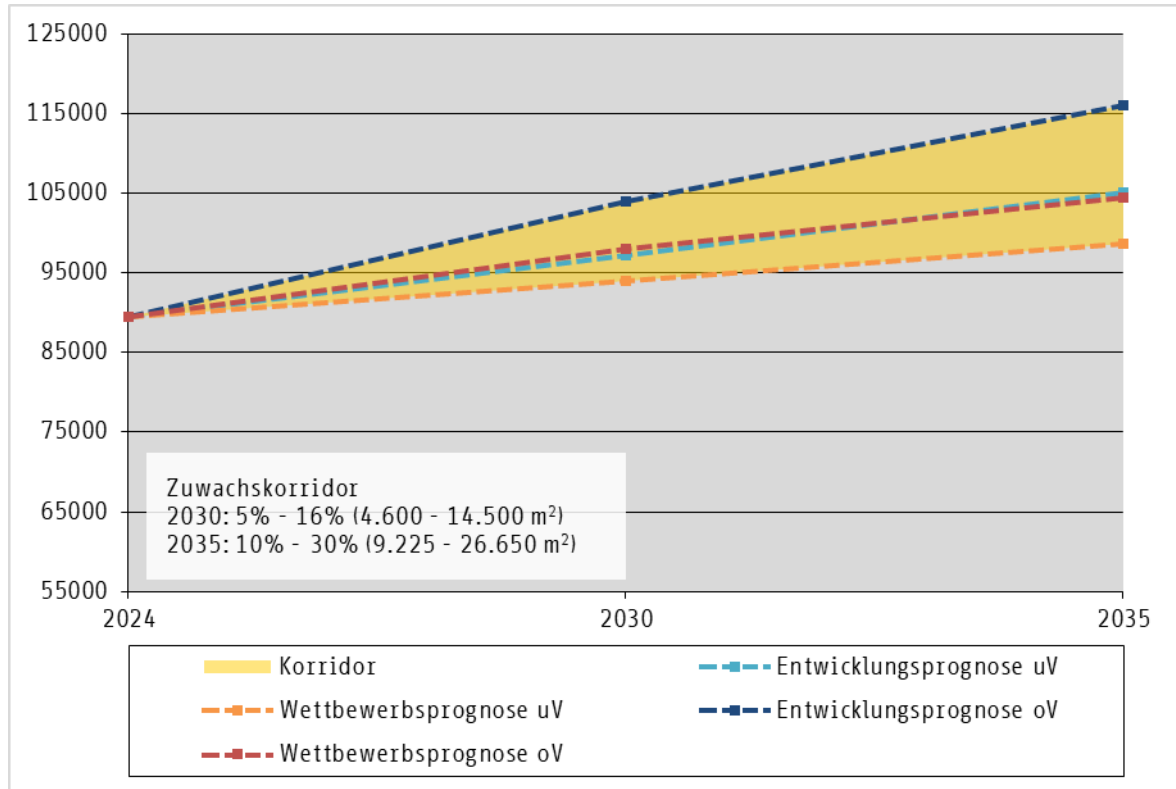
Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in der Stadt Bietigheim-Bissingen der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

⁴⁷ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im August 2024, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüberhinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 14 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist ergänzend ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 14 Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2024 - 2035 Gesamtpotenzial (in m²)



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

Quelle: eigene Berechnung

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2030 für die Stadt Bietigheim-Bissingen auf Basis der **Entwicklungsprognose** ein Entwicklungsspielraum von rd. 7.700 m² (untere Variante) bis 14.500 m² (obere Variante) (vgl. Tab. A - 8 im Anhang). Bis zum Jahr 2035 erhöht sich dieser Verkaufsfächenspielraum auf rd. 15.650 m² (untere Variante) bis 26.650 m² (obere Variante) (vgl. Tab. A - 8 im Anhang). Dies entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfäche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rund 89.475 m² einer Steigerung um rd. 17%-30% bis 2035. Auf das Jahr umgerechnet bedeutet dies einen Zuwachs von rd. 1.425 m² bis 2.425 m².

Wird dies mit dem Flächenspielraum der **Status-quo-Prognose** verglichen (rd. 875 bis 7.000 m² bis 2030 bzw. rd. 2.500 bis 12.125 m² bis 2035; vgl. Tab. A - 7 im Anhang),



so zeigt sich, dass in der unteren Variante rd. 84% bis 89% und in der oberen Variante etwa 52% bis 55% des Entwicklungsspielraums auf die verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose um rd. 41% bzw. 44% (untere bzw. obere Variante) auf rd. 9.225 bis 15.050 m² bis 2035, sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge angenommen würden (vgl. Tab. A - 9 im Anhang)⁴⁸. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 10% bis 17% dar.

Die o.g. Spannweiten auf Grund der unterschiedlichen Prognoseszenarien bzw. -annahmen zeigen, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Bietigheim-Bissingen liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

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 Stadt Bietigheim-Bissingen derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an den Ort gebunden werden kann.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bis 2035 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (eigentliche Prognose) von einem Entwicklungsspielraum von rd. 1.400 bis 2.400 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung auf nur noch rd. 850 bis 1.350 m², wenn es bei einem

⁴⁸ Käme es - entgegen den bisher getroffenen Annahmen - bei einem rechnerischen Rückgang des Verkaufsflächenpotenzials nicht nur zu einem Rückgang der Flächenleistung, sondern nur zur Hälfte zu einem solchen Rückgang, zur anderen Hälfte hingegen zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche, wäre in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose bis 2035 total lediglich ein Entwicklungsspielraum von 7.150 m² zu verzeichnen (vgl. Tab. A - 10 im Anhang).



rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt. Würde hingegen ein rechnerischer Rückgang zur Hälfte zu einem tatsächlichen Verkaufsflächenrückgang führen, so reduziert sich der jährliche Entwicklungsspielraum in der unteren Variante auf rd. 650 m², während er in der oberen Variante bei 1.350 m² bliebe.

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

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

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

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



7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums

Die voranstehend 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. 8.2.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Bietigheim-Bissingen insgesamt ermittelten Entwicklungsspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Innenstadt 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 (vgl. Kap. 8.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2).

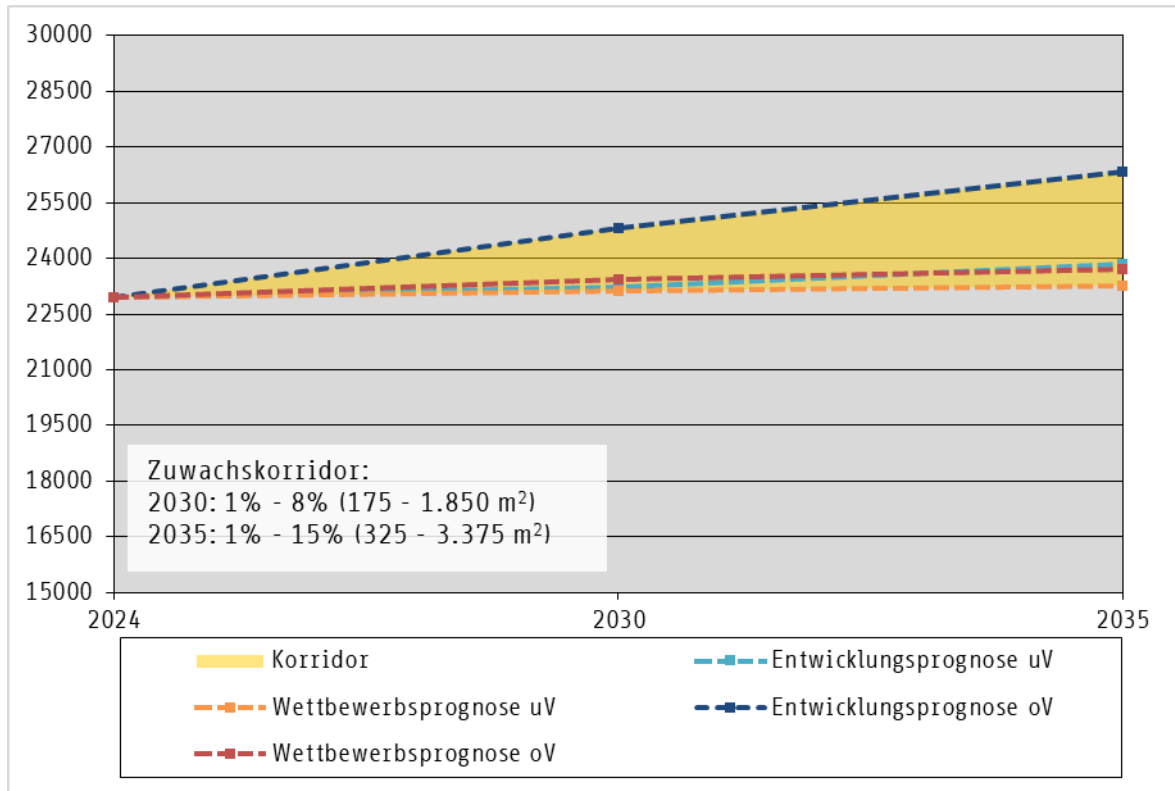
Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 175 m² (vgl. Abb. 15). Dieser erhöht sich über den gesamten Prognosezeitraum auf maximal rd. 3.375 m² wovon rd. 2.175 m² bzw. knapp zwei Drittel auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen (Entwicklungsprognose oV). Dies entspricht der Realisierung von etwa ein bis zwei Lebensmittelbetrieben.

Der maximale Entwicklungsspielraum in der Wettbewerbsprognose bis zum Jahr 2035 beträgt rd. 775 m². Auch wenn es zu einem unerwarteten Umsatzeinbruch kommt, bestehen somit Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation. Um dies zu erreichen, sollte dieser Spielraum möglichst wohnortnah realisiert werden (vgl. Kap. 5.2).



Abb. 15 Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



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

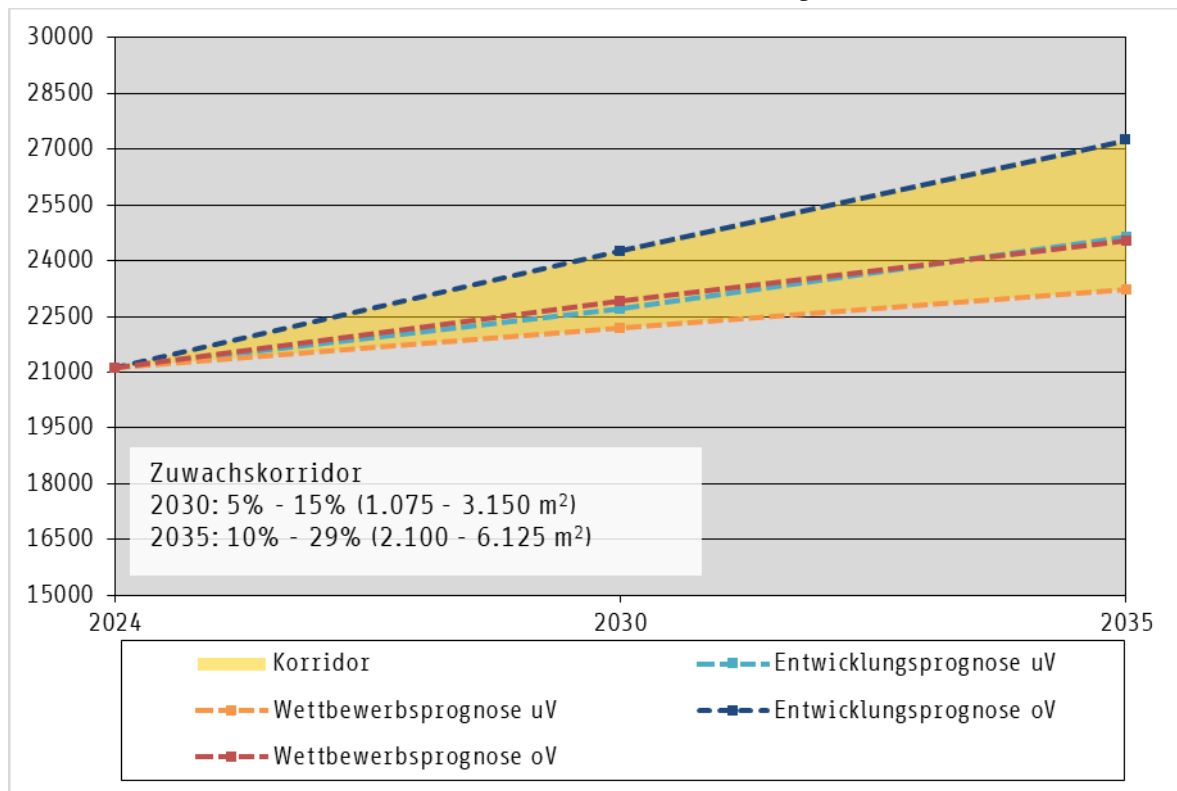
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)



Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2035 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 6.125 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose) (vgl. Abb. 16). Entsprechende Angebote sollten vorrangig in der Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche der Innenstadt (rd. 22.575 m²) verglichen, so zeigt sich, dass die Frage nach der Ansiedlung und Unterbringung der Betriebe zu klären ist, um das Potenzial zur Stärkung der Innenstadt Bietigheim-Bissingens zu nutzen. (Die Wettbewerbsprognose ergibt bis 2035 ein maximales Potenzial von rd. 3.400 m² in der oberen Variante.)

Abb. 16 Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



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

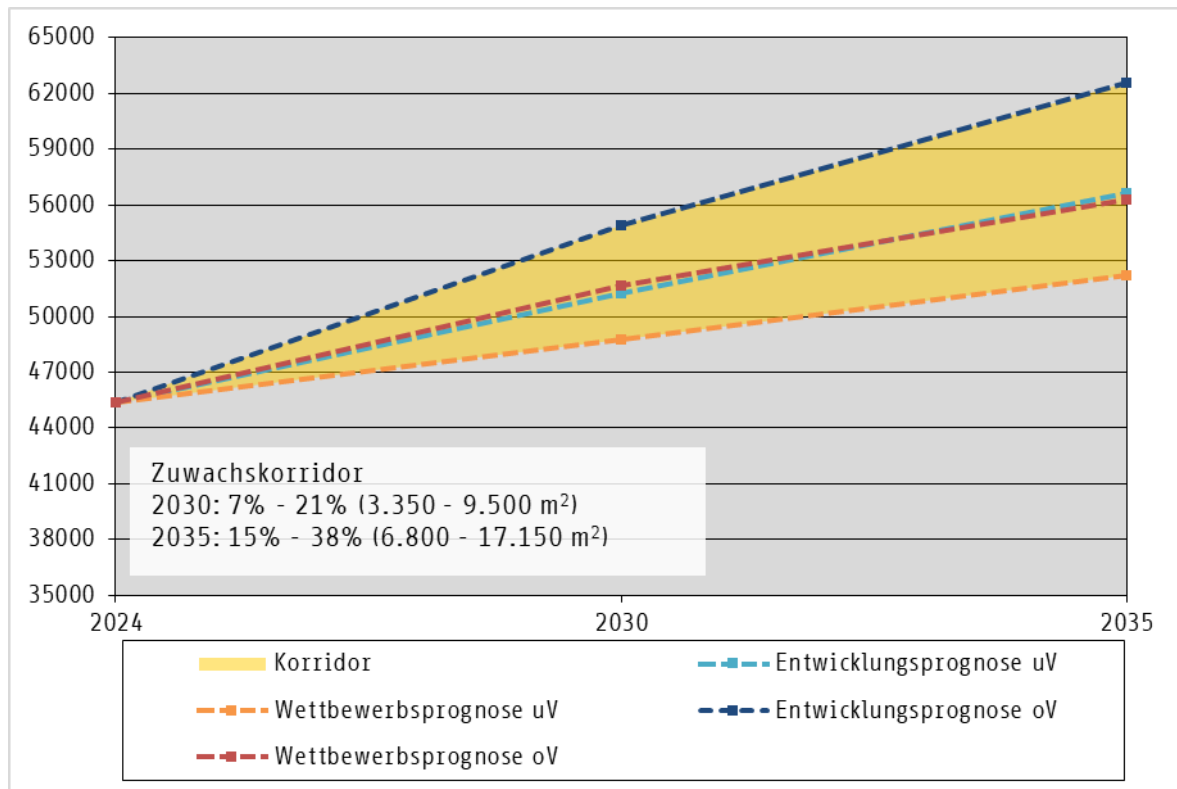
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)



Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. Möbel sowie bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente) ergibt sich bis zum Jahr 2035 ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.350 m² (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis 17.150 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose).

Bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, allerdings ist bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere an nicht integrierten Standorten auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Abb. 17 Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



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

Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)



7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Insgesamt muss konstatiert werden, dass es quantitative Entwicklungsspielräume im Einzelhandel in Bietigheim-Bissingen nur dann gibt, wenn alle Entwicklungsparameter positiv verlaufen. Insofern sind nachfolgend dargestellte Zusammenfassungen eher als positive Betrachtungsweise zu verstehen. Die Entwicklungen im Online-Handel sind nur schwer vorhersehbar, da auch nicht eingeschätzt werden kann, inwiefern KI-Tools beim Einzelhandel in Zukunft eine Rolle spielen werden.

Maßgabe muss daher sein, dass zukünftig das Primat des Standortes gelten muss: ist der Standort nicht richtig, ist auch eine Ansiedlung unabhängig von der zugrunde gelegten Prognose grundsätzlich abzulehnen bzw. planungsrechtlich dafür zu sorgen, dass eine Ansiedlung nicht möglich ist.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche zu erwarten sind,
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2035 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



8 INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bisherige Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des quantitativen Entwicklungspotenziales (vgl. Kap. 7) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 8.3.2) und die Nahversorgungszentren (vgl. 8.3.3 und 8.3.4) abgeleitet. Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben diesen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Möglichkeiten einer **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.5).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bietigheim-Bissingen gibt, dann ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. 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 nahversorgungsrelevanten⁴⁹, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁵⁰.

8.1.1 Kriterien

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

Sonstige zentrenrelevante sind Sortimente, die

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- sind zentrenrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- 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.

⁴⁹ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

⁵⁰ 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 Bietigheim-Bissingen

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird somit auch die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Bietigheim-Bissingen 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 dem Zentrum zuzuführen⁵¹.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 18 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Bietigheim-Bissingen illustriert. Dabei zeigt sich, dass ein hoher Anteil der bisher als zentrenrelevant eingestuften Sortimente bereits an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

Die Sortimente **Bekleidung, Bücher, Computer, Elektrokleingeräte, Optik, Hörgeräte, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren und Bastelartikel, Sportgeräte, -artikel und -bekleidung, Telefone, Telekommunikation und Zubehör, Uhren, Schmuck sowie Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger** werden derzeit überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen angeboten und sind eindeutig als zentrenrelevant einzuordnen.

Die Sortimente **Apotheke, Drogerie-/ Kosmetik-/ Parfümeriewaren, Reformwaren, Nahrungs-/ Genussmittel sowie, Zeitungen, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren**

⁵¹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



werden überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Da diese häufig nachgefragt werden, sind sie als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Zooartikel sind als Bestandteil des kurzfristigen Bedarfes i.d.R. zentrenrelevant. Hier bietet es sich an, dieses Sortiment weiter **in Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung sowie lebende Tiere und Tiermöbel** zu untergliedern. Das Sortiment Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung kann als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da dieses häufig auch von Lebensmittelbetrieben als Randsortiment angeboten wird. Lebende Tiere und Tiermöbel werden allerdings als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen integrierten Standorten ist das Sortiment **Sanitätswaren** angesiedelt und sollte ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft werden.

Die Sortimente **Fotowaren, Elektrokleingeräte und Haus- und Heimtextilien** werden überwiegend an nicht integrierten Standorten in Bietigheim-Bissingen angeboten. Da es sich jedoch um klassisch in Innenstädten vertretene Sortimente handelt sind sie als zentrenrelevant einzustufen.

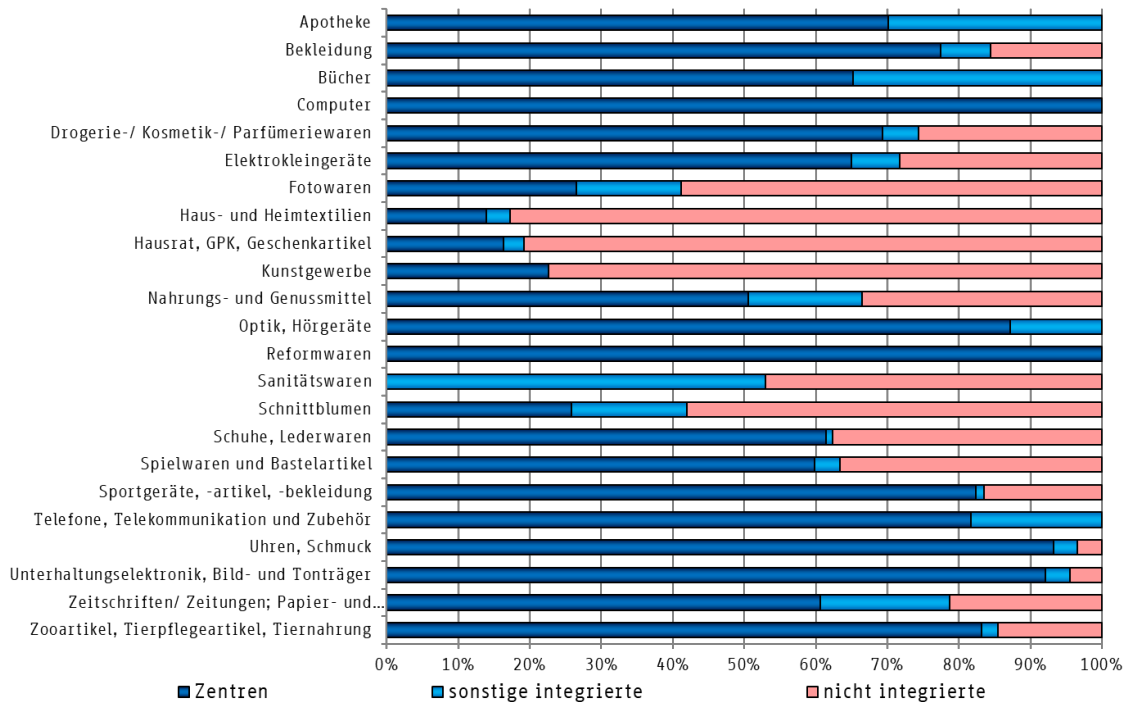
Bei dem Sortimentsbereich **Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel** handelt es sich um klassische "innerstädtische Sortimente", die wesentlich zur Attraktivität einer Innenstadt/ eines Zentrums beitragen. Trotz der momentanen räumlichen Verteilung (rd. 47% in nicht integrierten Lagen) sind diese Sortimente daher als zentrenrelevant einzustufen.

Das Sortimente **Kunstgewerbe** kann das Angebot einer Innenstadt abrunden und trägt somit zur Angebotsvielfalt und Attraktivität einer Innenstadt bei. Es benötigt i.d.R. andere Frequenzbringer und erfüllt überdies weitere Kriterien zentrenrelevanter Sortimente (z.B. "Handtaschensortiment"). Daher ist dieses Sortiment entgegen der momentanen räumlichen Verteilung in Bietigheim-Bissingen als zentrenrelevant einzustufen.



Schnittblumen sind überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Auf Grund der häufigen Nachfrage ist dieses Sortiment jedoch den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Abb. 18 Verkaufsfächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Bietigheim-Bissingen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2024
 Legendenerläuterung: GPK = Glas, Porzellan, Keramik

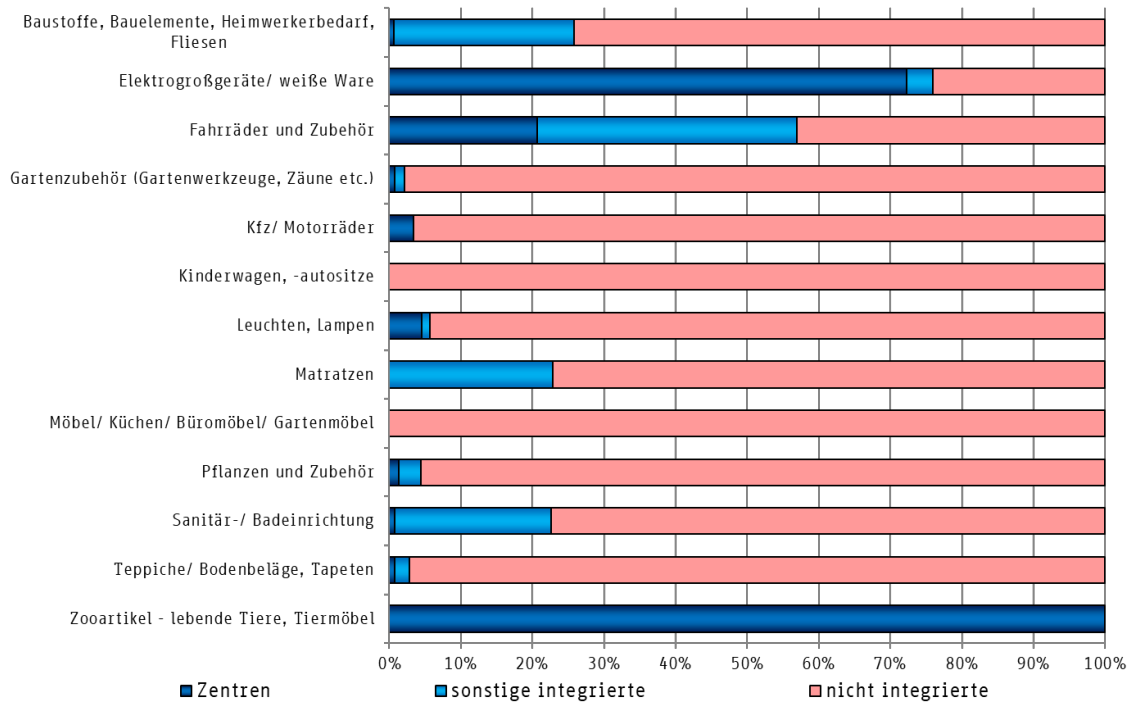
Verteilung der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente

Abb. 19 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der in Bietigheim-Bissingen vorhandenen nicht zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** ist nicht grundsätzlich und eindeutig den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Verteilung dieses Sortimentes ist in verschiedenen Städten und Gemeinden unterschiedlich. In der Stadt Bietigheim-Bissingen ist dieses knapp zu knapp 60% in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen integrierten Lagen und zu gut 40% nicht integrierten Standorten angesiedelt. Da es in Bietigheim-Bissingen nicht zentrenprägend ist, wird eine Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.



Abb. 19 Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Bietigheim-Bissingen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung November 2024

Legendenerläuterung: GPK = Glas, Porzellan, Keramik



8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für Bietigheim-Bissingen (vgl. Tab. 3) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Bietigheim-Bissingen und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch. Die vorgeschlagene Sortimentsliste ist deckungsgleich mit dem gutachterlichen Vorschlag des Einzelhandelskonzepts von 2017.

Tab. 3 Vorschlag für die Sortimentsliste für Bietigheim-Bissingen

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung • Bücher • Computer • Elektrokleingeräte • Fotowaren • Haus- und Heimtextilien • Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenk-artikel • Kunstgewerbe • Musikinstrumente, Musikalien • Optik, Hörgeräte • Sanitätswaren • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren und Bastelartikel • Sportgeräte, -artikel, -bekleidung • Telefone, Telekommunikation und Zubehör • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger • Waffen und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen • Elektrogroßgeräte/ weiße Ware • Elektroinstallation • Fahrräder und Zubehör • Gartenzubehör (Gartenwerkzeuge, Zäune etc.) • Kfz/ Motorräder • Kinderwagen, -autositze • Leuchten, Lampen • Matratzen • Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel • Pflanzen und Zubehör • Sanitär-/ Badeinrichtung • Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten • (lebende) Tiere, Tiermöbel
nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • Apotheke • Drogerie-/ Kosmetik-/ Parfümeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • (Schnitt-)Blumen • Zeitschriften/ Zeitungen; Papier- und Schreib-waren • Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung 	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

Die Sortimentsliste ist identisch zum Gutachten von 2017. Sie stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

8.2 ÜBERPRÜFUNG DER GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELS-ENTWICKLUNG

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. Da sich planungsrechtlich bzw. der Großflächigkeit nichts verändert hat und ansonsten auch die bisherige Zielsetzung nicht verändert wurde, können die bisherigen Grundsätze so bestehen bleiben. Diese sind hier nur der Vollständigkeit wegen nochmals aufgeführt.

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- a. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² VKF) regelmäßig zulässig
- b. Nahversorgungszentren Bissingen und Buch: zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig zulässig/ Nahversorgungsbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig
- c. Ausnahmen für sonstige integrierte Lagen:
 - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig
- d. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 3% der VKF ausnahmsweise zulässig (max. 350m²)⁵²

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² - und damit einer Verkaufsfläche an der

⁵² vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).



Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechnerisch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen.

Des Weiteren können Betriebe mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment in den Nahversorgungszentren Bissingen und Buch angesiedelt werden.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁵³. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe die der Gebietsversorgung dienen (s.o.) bzw. nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise in den Nahversorgungszentren Bissingen und Buch sowie an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁵⁴. Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen, im Bereich der Kernstadt auf die im unmittelbaren Umfeld (500 Meter-Radius) zu verzeichnende Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Bestands an integrierten Standorten⁵⁵. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

⁵³ Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist – beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren Bissingen und Buch - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



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 an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch 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 nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 3% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 350 m² 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 zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

- Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in den Nahversorgungszentren Bissingen und Buch sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen) möglich
- Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten
- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche



Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Bietigheim-Bissingen leisten kann/ will dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Daher wird empfohlen auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 8.3.6).

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Bietigheim, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), 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) Gewerbebestandort 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

Während in den vorangegangenen Kapiteln 8.1 und 8.2 die Sortimentsliste und die Steuerungsstrategie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bietigheim-Bissingen dargestellt wurden, folgt nun eine Konkretisierung in Bezug auf die jeweiligen Standorte in der Stadt. Dabei werden zunächst die zentralen Versorgungsbereiche resp. Nahversorgungszentren im Hinblick auf ihre künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung bewertet. Anschließend werden Empfehlungen zum Thema Nahversorgung aufgezeigt (vgl. Kap. 8.3.5). Im Kap. 8.3.6 werden Vorschläge zum Umgang mit der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten dargelegt.

8.3.1 Zentrenhierarchie und künftige Entwicklungsstrategie

Angesichts der Entwicklungsprognose sowie vor dem Hintergrund der spezifischen Siedlungsstrukturen Stadt und des kommunalen Wettbewerbs im unmittelbaren Umfeld von Stuttgart und Ludwigsburg, stellt sich die Frage der künftigen Ansiedlung von Verkaufsflächen in Bietigheim-Bissingen. Dafür sind folgende Prämissen zu beachten:

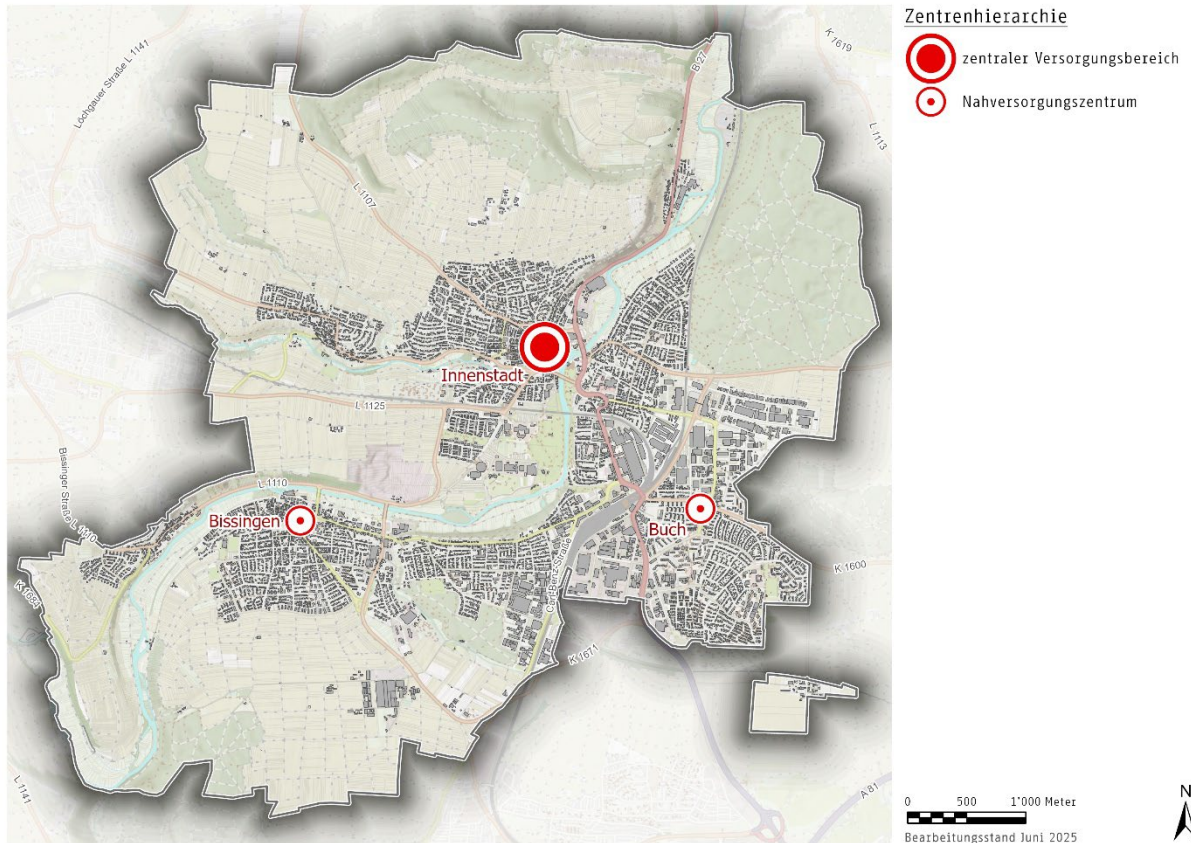
- Die Innenstadt Bietigheim verfügt über eine hohe Funktionsvielfalt und stellt die Haupteinkaufslage innerhalb der Stadt dar.
- Die beiden Versorgungsbereiche in Bissingen und Buch bieten dagegen vor allem Nahversorgungsangebote für die umliegende Wohnbevölkerung. Darüber hinaus sind sie für die Identifikation mit dem Stadtteil von großer Bedeutung.

Die künftige räumliche Entwicklungsstrategie sollte deshalb neben der Innenstadt Bietigheim auch auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Bissingen und Buch ausgerichtet sein (vgl. Abb. 20). Dabei sollen die beiden Versorgungsbereiche Bissingen und Buch eindeutig als Nahversorgungsstandorte für die umliegende Wohnbevölkerung fungieren. Ein Drei-Zentrenkonzept nach bisheriger Lesart ist nicht tragfähig, da sich damit eine innerstädtische Konkurrenzsituation manifestieren würde, die aufgrund der gegebenen Situation eher zu Lasten der Innenstadt von Bietigheim gehen würde, was wiederum deren Funktion als Zentrum des Mittezentrums schwächen würde. Andererseits würde eine wesentliche funktionale Stärkung von Bissingen und Buch nur bedingt erreichbar sein. Hier ist es wichtig, wie bereits aufgezeigt, diese beiden Zentren funktionsgerecht, und damit städtebaulich und ökonomisch stabil, zu entwickeln. Das Bahnhofsumfeld selbst wird zwar eine funktionale Stärkung erfahren, sollte aber nicht als weiteres städtebaulich-funktionales Zentrum in Konkurrenz



insbesondere der beiden Nahversorgungszentren entwickelt werden, daher ist es in der nachfolgenden Plandarstellung nicht enthalten.

Abb. 20 Zentrenhierarchie Bietigheim-Bissingen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Für die Stadt Bietigheim-Bissingen wird ein zweistufiges Zentrensystem, welches zwischen zentralem Versorgungsbereich (Innenstadt) und Nahversorgungszentren (Buch und Bissingen) unterscheidet, beibehalten:

- Die Innenstadt soll verstärkt gesamtstädtische und mittelzentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen, d.h. hier sind die Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln.
- Die Nahversorgungszentren Bissingen und Buch sollen weiterhin Versorgungs- und Identifikationsfunktion für die Bevölkerung im Umfeld wahrnehmen. Durch die Bezeichnung Nahversorgungszentrum soll bereits im Namen erkennbar sein, dass hier vor allem nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln sind. Kleine Betriebe (Charakter der Gebietsversorgung) mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind weiterhin möglich.



- Der Bahnhofsbereich wird als Ankunftsort weiterentwickelt, aber erhält keine städtebaulich-funktionale Zentrumsfunktion.

Ziel dieser räumlichen Entwicklungsstrategie ist es einerseits die Innenstadt in ihrer bereits bestehenden gesamtstädtischen und mittelzentralen Bedeutung zu stärken. Andererseits sollen die bestehenden Zentren in Bissingen und Buch als wichtige Identifikations- und Nahversorgungsstandorte erhalten und gestärkt werden. Dies ist insbesondere angesichts der spezifischen Siedlungsstruktur von Bietigheim-Bissingen von Bedeutung. Das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung soll durch die Erhaltung und Stärkung dieser Nahversorgungszentren erreicht werden.

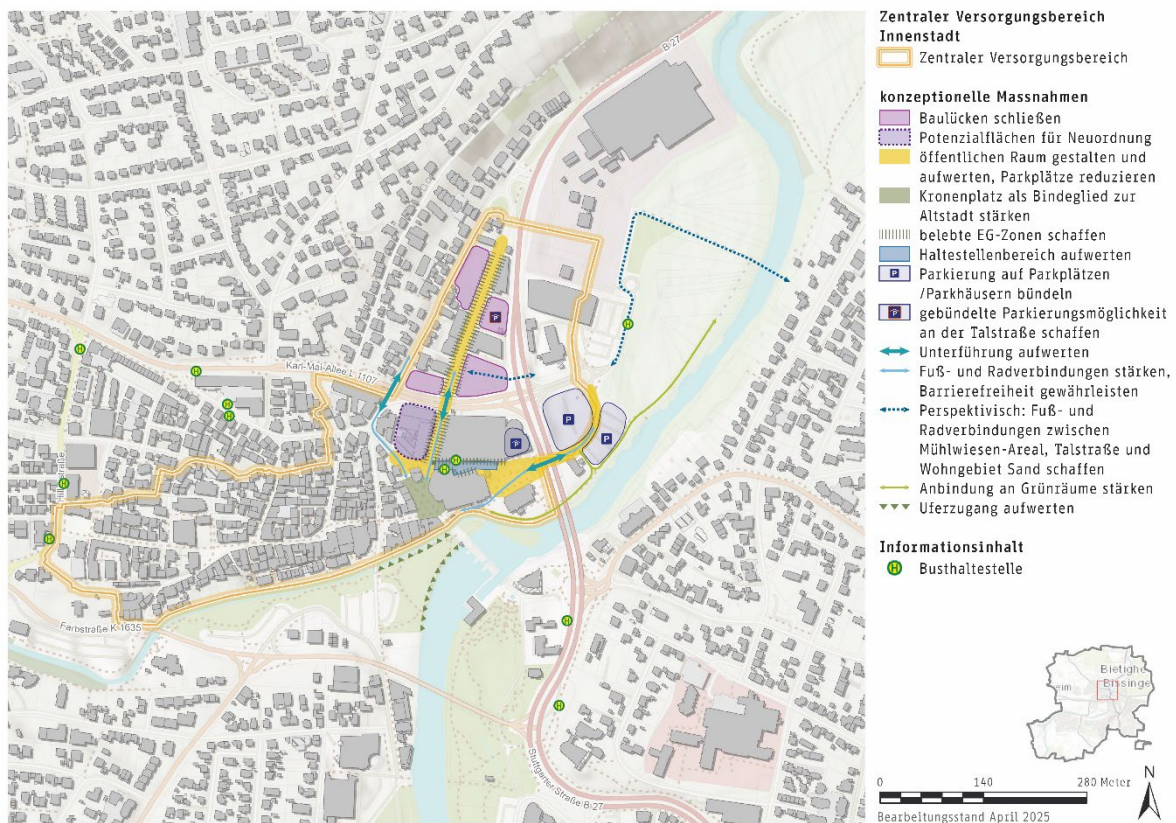
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

Die Verkaufsflächenprognose für die Stadt Bietigheim-Bissingen ergab für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante) (vgl. Kap. 7.2.2) bis 2035 einen Entwicklungsspielraum von rd. 2.100 bis 6.125 m²; dieser sollte vorwiegend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt realisiert werden.

Im Zuge der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse wurde festgestellt, dass die Innenstadt von Bietigheim-Bissingen ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot aufweist und insbesondere im Bereich der Altstadt über eine hohe städtebauliche Qualität verfügt. Defizite – v.a. städtebaulicher, aber auch funktionaler Art – sind insbesondere im nord-östlichen Teilbereich entlang der Talstraße zu verzeichnen (vgl. Kap. 4.2).

Im Nachfolgenden werden die in Abb. 21 dargestellten räumlich-funktionalen Entwicklungsperspektiven im Einzelnen für die Teilräume beschrieben.

Abb. 21 Räumliche Entwicklungsoptionen des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Talstraße: Baulücken schließen und Potenzialflächen für Neuordnung nutzen

Im Bereich der Talstraße bestehen verschiedene, relativ große Flächenpotenziale. Diese gilt es zu nutzen, um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten. Da es sich um mehrere, nicht zusammenhängende Teilflächen handelt, sind die Möglichkeiten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsangebote beschränkt. Stattdessen kann Raum für komplementäre Dienstleistungsnutzungen realisiert werden.

Weiter bestehen an der Talstraße südlich der Karl-Mai-Allee Potenzialflächen für eine städtebauliche Neuordnung. Mit der städtebaulichen Struktur in diesem Bereich, soll ein besserer Übergang zwischen der Altstadt und den angrenzenden Gebieten geschaffen werden. Die Möglichkeiten für eine städtebauliche Neuordnung gilt es zusammen mit der Grundeigentümerschaft auszuloten.

Belebte EG-Zonen schaffen

Im Zusammenhang mit den städtebaulichen Handlungsansätzen sollen entlang der Talstraße belebte EG-Zonen geschaffen werden. Es gilt, den Gewerbegebiets- und



„Hinterhof“-Charakter zu beheben, damit das Gebiet klar als integrierter Bestandteil der Innenstadt wahrgenommen und genutzt wird.

Öffentliche Räume gestalten und aufwerten

Essenzielle Rahmenbedingung für belebte EG-Zonen ist ein attraktiver öffentlicher Raum. Die Bereiche um den Kaufland sowie entlang der Talstraße sollen entsprechend gestalten und aufgewertet werden. Aktuelle Mängel, wie unzureichende Fußverkehrsinfrastruktur, fehlende Begrünung, viel Parkierung⁵⁶ etc., sind zu beheben und die räumliche Qualität soll gesteigert werden, bspw. durch öffentliche Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes am Kronenplatz soll auf die umliegenden Bereiche ausgedehnt werden, um die Lesbarkeit des Gebietes als Teil der Innenstadt zu verbessern. Die Bedeutung des Kronenplatzes als Bindeglied zwischen Altstadt und Talstraße wird damit gestärkt.

Eine weitere Verbesserung im öffentlichen Raum kann durch die Aufwertung des Uferbereichs im Overlandpark geschaffen werden. Die Qualität dieses Grünraums in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt wird damit zusätzlich gesteigert.

Anbindung Talstraße, Besigheimer Straße und Mühlwiesenzentrum verbessern

Werden die Flächenpotenziale an der Talstraße genutzt, ist die Verbesserung der Fuß- und Radverbindungen zwischen diesem Gebiet und der Altstadt umso dringlicher. Sie ist wichtige Voraussetzung dafür, dass das Gebiet nicht rein autoorientiert bleibt, sondern als Teil der fußläufig erreichbaren Innenstadt wahrgenommen und genutzt wird. Hierzu ist insbesondere die Unterführung aufzuwerten und die Fuß- sowie Fahrradinfrastruktur in der Talstraße zu verbessern.

Auch die Fuß- und Radwegeerschließung der Besigheimer Straße sowie des Mühlwiesenzentrums sind aufzuwerten, indem die bestehenden Unterführungen vergrößert bzw. attraktiver ausgestaltet werden. Zudem ist die Schaffung einer direkten Verbindung zwischen Talstraße und Mühlwiesenzentrum zu empfehlen (z.B. Überführung).

⁵⁶ Zur Entlastung des öffentlichen Raums durch die Parkierung könnte das bestehende Konzept zur Parkraumbewirtschaftung überprüft werden.



Damit wird nicht nur die Verknüpfung zwischen den beiden Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs verbessert, sondern auch die westlich angrenzenden – teilweise unterversorgten – Wohngebiete (vgl. Kapitel 5.2) profitieren damit von deutlich kürzeren Wegen zu Nahversorgungsangeboten. Eine entsprechende Querverbindung trägt in diesem Zusammenhang außerdem zu einer höheren Frequentierung und Belebung der Talstraße bei.

Auch in Richtung Osten soll das Mühlwiesenzentrum besser angebunden werden durch den Ausbau einer Fuß- und Radverbindung über die Enz ins Wohngebiet Sand. Dieses heute unzureichend versorgte Quartier profitiert dadurch von einer deutlich besseren Anbindung an die Nahversorgungsangebote im Mühlwiesenzentrum und in der Innenstadt.

Betriebsansiedlungen in der Altstadt

Die Attraktivität eines Zentrums ist neben städtebaulichen Qualitäten in erheblichem Umfang von einer bestimmten Nutzungsdichte, Frequenz und einer insgesamt lebendigen Atmosphäre abhängig. Sie wird darüber hinaus durch die Entfernungen, die innerhalb eines Zentrums zurückzulegen sind, bestimmt. Erfahrungsgemäß ist die Wahrnehmung von Entfernungen von der Ortsgröße und der Attraktivität des Besatzes abhängig: Mit abnehmender Ortsgröße und Attraktivität des Besatzes verringert sich die Bereitschaft, Distanzen zu überwinden. In Bietigheim lässt insbesondere der Einzelhandelsbesatz im Bereich westlich des Marktplatzes merklich nach.

Mit dem Mühlwiesenzentrum ist eine östliche Ausdehnung der Einzelhandelsinnenstadt erfolgt. Eine weitere Längsausdehnung der Innenstadt sollte aktiv nicht betrieben werden, da eher damit zu rechnen ist, dass der Einzelhandelsbesatz insbesondere westlich des Marktplatzes weiter abnehmen wird. Grundsätzlich sollte daher versucht werden, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung zu aktivieren, bspw. durch ein aktives Leerstands- und Ladenflächenmanagement.

Das Zusammenlegen von Ladenflächen in Altstadtbereichen zu unterstützen, ist ein Mittel, um größere und somit auch attraktivere Flächen bereitstellen zu können. In Biberach, Ettlingen und Reutlingen wurden mit der Begleitung solcher Vorhaben gute Erfahrungen gemacht. In Bietigheim ist die Neugestaltung der Marktplatz-Arkaden dahingehend als positives Beispiel zu sehen.

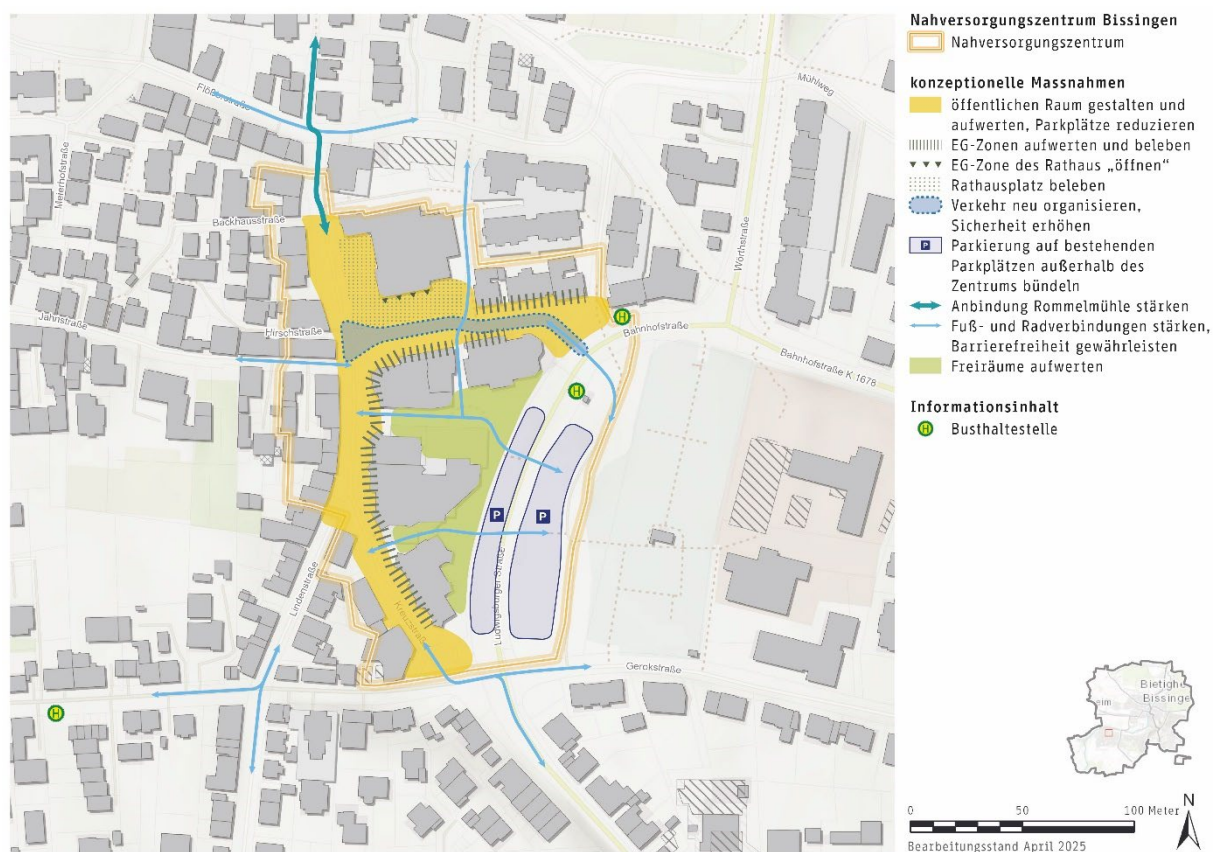
8.3.3 Nahversorgungszentrum Bissingen (Perspektive)

Das im dörflich geprägten Ortskern von Bissingen gelegene Nahversorgungszentrum ist angesichts seiner Identifikations- und Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken. Die wesentlichen Stärken und Schwächen, die es mit geeigneten Maßnahmen zu erhalten bzw. zu beheben gilt, wurden in der SWOT-Analyse festgehalten (vgl. Kapitel 4.3.1).

Für die künftige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Bissingen ergibt sich folgende Zielsetzung: **Nahversorgung stabilisieren und Qualitäten des dörflich geprägten Ortskerns stärker herausstellen.**

Diese Zielsetzung ist durch die in der Abb. 22 dargestellten und nachfolgend erläuterten Handlungsansätze zu verfolgen.

Abb. 22 Räumliche Entwicklungsoptionen des Nahversorgungszentrums Bissingen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Aufwertung des öffentlichen Raums

Um die Identifikationsfunktion des Nahversorgungszentrums zu stärken, sollten die städtebaulichen Defizite im öffentlichen Raum möglichst beseitigt werden. Der



Zentrumsbereich sollte durch einheitliche Gestaltungselemente gut lesbar sein. Insbesondere das Potenzial der Vorzonen der Gebäude gilt es besser zu nutzen und attraktive Bereiche zum Flanieren, für Außenbestuhlung von Gastronomiebetrieben etc. zu schaffen. Gleichzeitig gilt es, attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bspw. mittels Sitzgelegenheiten zu schaffen.

Reduktion der Parkierung und Neuordnung des Verkehrs

Im Zusammenhang mit der Aufwertung des öffentlichen Raums müssen neue Lösungen für die Parkierung gefunden werden. Insbesondere im Bereich um das Rathaus Bissingen sollten die Verkehrsabläufe neu organisiert werden, um den Fuß- und Radverkehr zu stärken sowie die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität insgesamt zu erhöhen.

Als Parkierungsmöglichkeiten sollen künftig v.a. die beiden bestehenden Parkplätze östlich des Zentrums in den Fokus rücken. Diese sollen durch bestehende und, wo nötig, neue Fußwege möglichst direkt und hindernisfrei an das Zentrum angebunden werden, um eine gute Erreichbarkeit sicherzustellen.

Verbesserung und Sicherung der Anbindung an Wohngebiete

Das Nahversorgungszentrum ist bereits heute recht gut an die umliegenden Wohngebiete angebunden. Diese Zugänge sind insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zu sichern und attraktiv zu gestalten. Wichtige Abkürzungen und „Schleichwege“ sollten wo immer möglich barrierefrei ausgestaltet sein, um kurze Wege für alle Personen zu gewährleisten.

Rathaus Bissingen "öffnen" - Platz beleben

Das Rathaus Bissingen stellt mit seinen Arbeitsplätzen ein wichtiges Potenzial für die Belebung des Zentrums in Bissingen dar und ist allein auf Grund seiner Größe prägend für den Ort. Vor dem Rathaus befindet sich ein gestalteter Platzbereich, welcher aktuell jedoch zu wenig belebt ist.

Im Hinblick auf eine Belebung des Platzbereiches sollte geprüft werden inwieweit im Erdgeschossbereich des Technischen Rathauses Nutzungen untergebracht werden, die zu einer stärkeren Frequentierung des Platzes beitragen (z.B. Bibliothek). Grundsätzlich wäre eine stärkere "Öffnung" des Gebäudes zum Platzbereich wünschenswert. Der Erdgeschossbereich sollte hell und einsehbar gestaltet werden.

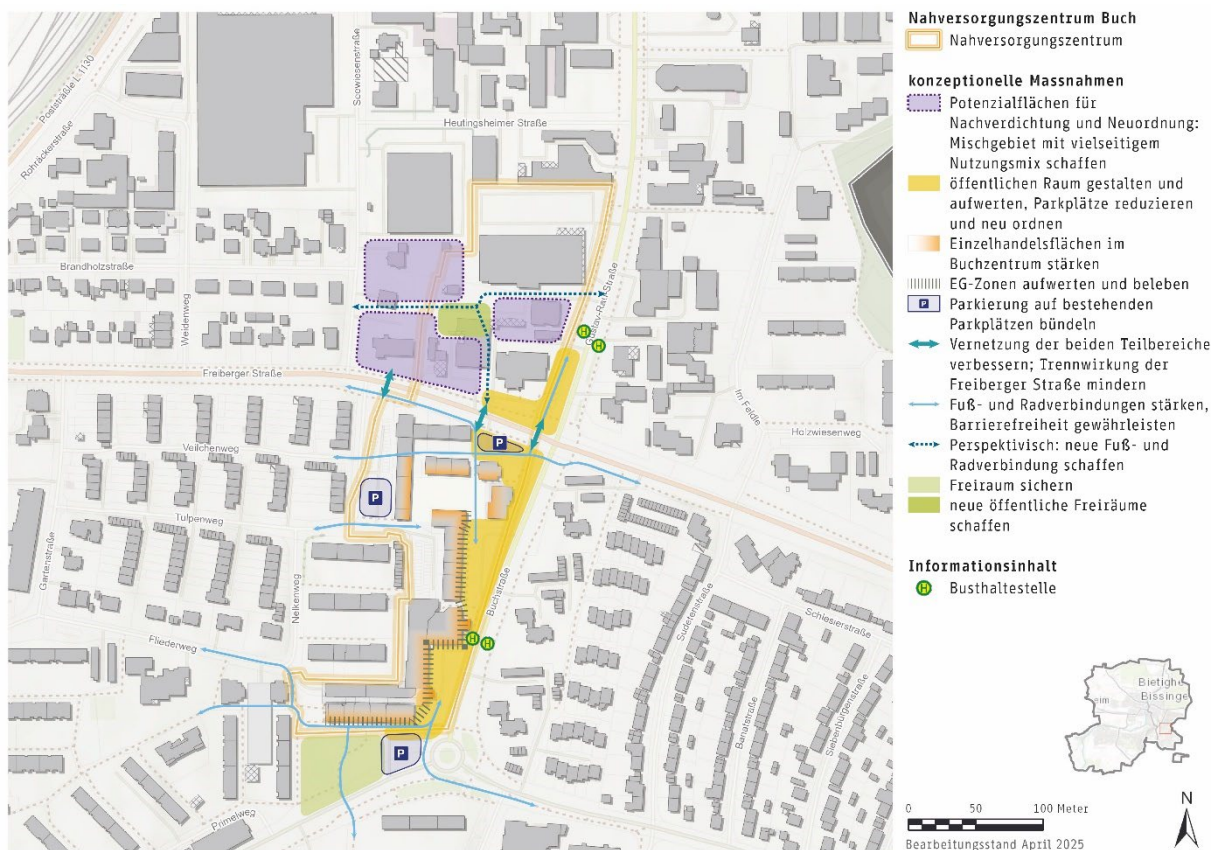
8.3.4 Nahversorgungszentrum Buch (Perspektive)

Im Unterschied zu Bissingen handelt es sich beim Nahversorgungszentrum Buch nicht um einen dörflichen, historischen Ortskern, sondern um einen Versorgungstandort, der in den 60er Jahren im Zusammenhang mit den mehrgeschossigen Wohngebäuden entstanden ist. Die SWOT-Analyse zeigt, dass das Nahversorgungszentrum Buch für das Wohngebiet Buch eine wichtige Treffpunkt- und Nahversorgungsfunktion übernimmt, jedoch auch wesentliche Mängel aufweist (vgl. Kap. 4.3.2).

Für die künftige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Buch ergibt sich folgende Zielsetzung: **Lesbarkeit des Zentrums insgesamt verbessern und qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums fortsetzen.**

Diese Zielsetzung ist durch die in der Abb. 23 dargestellten und nachfolgend erläuterten Handlungsansätze zu verfolgen.

Abb. 23 Räumliche Entwicklungsoptionen des Nahversorgungszentrums Buch



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen



Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raums im südlichen Bereich

Die Gebäude im südlichen Bereich sind vielerorts in die Jahre gekommen und weisen einen deutlichen Sanierungsbedarf auf. Entsprechende Maßnahmen sollten zeitnahe ergriffen werden, um die Qualität der Bausubstanz zu sichern.

Weiter weist der öffentliche Raum im südlichen Bereich deutliche Defizite auf, insbesondere aufgrund der zahlreichen Parkplätze. Die Parkierung sollte zum einen reduziert, vor allem aber stärker auf die bestehenden großen Parkplätze an den Grenzen des Nahversorgungszentrums gebündelt werden. Potenziale der bestehenden Vorzonen können dadurch besser genutzt werden, um attraktive Platzgestaltungen und eine höhere Aufenthaltsqualität zu realisieren. Es ist auf einheitliche Gestaltungselemente und eine gute Abstimmung mit dem bestehenden Platzbereich zu achten.

In Bezug auf die bestehenden Leerstände ist zu prüfen, inwieweit diese auf Grund ihrer Größe überhaupt noch moderne Einzelhandelbetriebe unterbringen können. In diesem Zusammenhang sollten die Möglichkeiten der Zusammenlegung von Verkaufsf lächen angestrebt werden.

Städtebauliche Neustrukturierung nördlicher Bereich

Um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich zu verbessern, sollte im Norden eine Neustrukturierung vorgesehen werden. Im Fokus steht hierbei v.a. der Bereich zwischen der Freiburger Straße und dem Lebensmitteldiscounter. Die bestehende Baustruktur ist sehr heterogen und in einem schlechten Zustand, der öffentliche Raum verfügt über keinerlei Aufenthaltsqualität. Durch eine städtebauliche Neustrukturierung können die Flächennutzung, der städtebauliche Zusammenhang zwischen den beiden Teilbereichen sowie der Übergang zum Gewerbegebiet verbessert und neue attraktive öffentliche Räume geschaffen werden.

Fußläufige Anbindung

Die Zugänge zum Nahversorgungszentrum sind insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zu sichern und attraktiv zu gestalten. Wichtige „Abkürzungen“ sollten wo immer möglich barrierefrei ausgestaltet sein, um kurze Wege für alle Personen zu gewährleisten.



Um eine bessere fußläufige Anbindung des nördlichen Bereiches zu erreichen, sind neben städtebaulichen gestalterischen Maßnahmen, insbesondere attraktive Querungsmöglichkeiten an der Freiburger Straße einzurichten.

Durch eine höhere bauliche Qualität und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollte der nördliche Bereich als Teil des Nahversorgungszentrums lesbar werden.

8.3.5 Bahnhofsgebiet (Perspektive)

Im Gegensatz zur Innenstadt sowie den Zentren Buch und Bissingen handelt es sich beim Bahnhof und seinem Umfeld nicht um einen Zentralen Versorgungsbereich resp. ein Nahversorgungszentrum. Als Umsteigeknoten zwischen Bahn und Bus sowie als Anbindungspunkt zum regionalen ÖPNV-Netz fungiert der Bahnhof jedoch als wichtiger und stark frequentierter Standort in Bietigheim-Bissingen. Aus diesem Gründen werden im Folgenden auch für das Bahnhofsgebiet Handlungsansätze für die künftige Entwicklung als Ankunftsart aufgezeigt.

In seinem heutigen Zustand ist das Bahnhofsgebiet geprägt von Industrie- und Gewerbenutzungen sowie brachliegenden Flächen. Die bauliche Struktur des Bahnhofsgebiets ist sehr heterogen und reicht von kleinteiligen Einfamilienhausquartieren bis hin zu großvolumigen Industriebauten. In die übrige Siedlungsstruktur von Bietigheim-Bissingen gliedert sich das Bahnhofsgebiet nur bedingt ein.

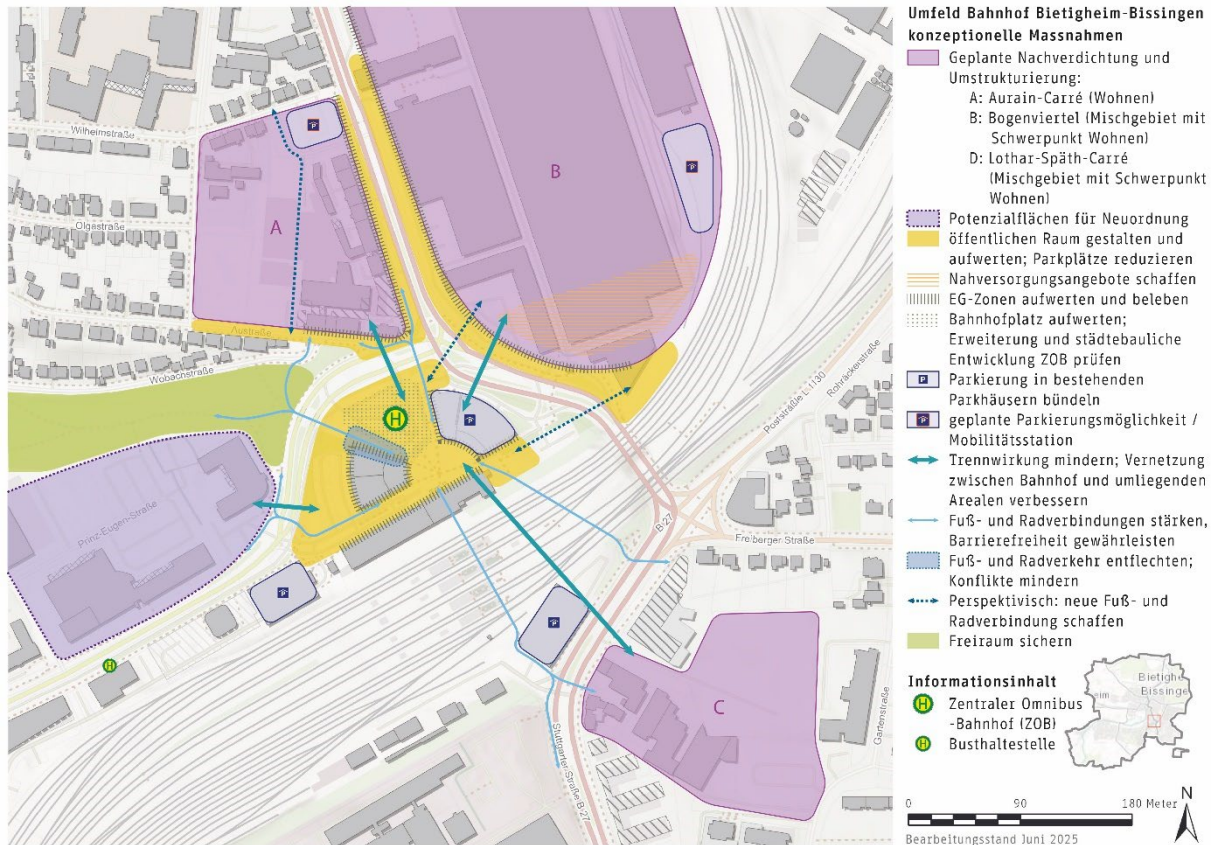
Die Straßenräume und der öffentliche Raum sind primär auf die Erfüllung der Verkehrsfunktion ausgerichtet, die Aufenthaltsqualität ist mangelhaft. Durch die sehr breiten Querschnitte und starke Befahrung weisen die Straßen zudem eine starke Trennwirkung auf und verhindern eine Vernetzung zwischen dem Bahnhof und den umliegenden Arealen.

Direkt am Bahnhof bestehen einige Einkaufsmöglichkeiten und komplementäre Nutzungen, das Angebot ist jedoch relativ klein.

Insgesamt ist das Bahnhofsgebiet – resp. vor allem der Bahnhof – aufgrund seiner Funktion als Umsteigepunkt zwar stark frequentiert, sein Potenzial als Ankunfts-, Begegnungs- und Aufenthaltsort ist jedoch nur unzureichend ausgeschöpft.

Die in der Abb. 24 dargestellten und nachfolgend erläuterten Handlungsansätze zeigen die Stoßrichtung für die künftige Entwicklung rund um den Bahnhof auf.

Abb. 24 Räumliche Entwicklungsoptionen im Bahnhofsumfeld



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Bietigheim-Bissingen

Potenzialflächen für Neuordnung nutzen

Das Entwicklungspotenzial des Bahnhofsumfelds wurde in diversen Arealen bereits erkannt: Für das Aurain-Carré, das Bogenviertel sowie das Lothar-Späth-Carré liegen konkrete Entwicklungsvorstellungen vor bzw. befinden sich bereits in der Umsetzung. Auch weitere Bereiche wie das Areal an der Prinz-Eugen-Straße (Post, Kaufland) weisen Nachverdichtungs- und Neuordnungspotenziale auf, die es zu nutzen gilt.

Im Zuge der Umstrukturierung dieser Areale sollen insbesondere neue Wohnflächen geschaffen werden, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum auf diese besonders gut erschlossene Lage zu konzentrieren. Weiter gilt es auch Flächen für standortangemessene Nahversorgungsangebote, gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie zu schaffen, um eine gute Nutzungsdurchmischung und ein möglichst vielfältiges, wohnortsnahes Angebot zu erzeugen.



Städtebaulich soll die Umstrukturierung dazu genutzt werden, dem Gebiet einen eigenständigen Charakter zu verleihen und eine verbesserte Einbettung in die umliegenden Quartiere zu erzeugen.

Belebte EG-Zonen schaffen

Zusammen mit der städtebaulichen Entwicklung der verschiedenen Areale gilt es entlang der Stuttgarter Straße und der Bahnhofstraße belebte EG-Zonen zu schaffen. Die beiden Straßenräume sind aktuell primär auf ihre verkehrstechnische Funktion ausgerichtet. Diese sollen sie als zentrale Hauptverbindungsachsen auch künftig wahrnehmen. Allerdings gilt es mit gemischten Nutzungen in den Erdgeschossen neue Zielorte und einen attraktiveren Nutzungsmix zu schaffen, um die Belebung und Multifunktionalität der Straßenräume zu fördern.

Gleiches gilt auch für das Bahnhofsgebiet. Die bestehenden EG-Nutzungen sind durch geeignete Rahmenbedingungen zu stärken und durch weitere Nutzungen zu ergänzen, um die Belebung des Gebietes zu fördern.

Öffentlicher Raum gestalten und aufwerten

Zentrale Voraussetzung für die Belebung der EG-Zonen ist eine attraktive Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Räume. Nur so bestehen gute Rahmenbedingungen für das Publikum der Erdgeschossnutzungen. Der öffentliche Raum am Bahnhof sowie entlang der Stuttgarter Straße und der Bahnhofstraße muss hierzu aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr ist möglichst großzügige und einladende Flächen bereitzustellen.

Vernetzung zwischen Bahnhofsgebiet und umliegenden Arealen verbessern

Damit der Bahnhof von den umliegenden Arealentwicklungen profitiert, ist eine bessere Vernetzung eine wichtige Voraussetzung. Es gilt die aktuelle Trennwirkung der Stuttgarter Straße sowie der Bahnhofstraße für den Fuß- und Radverkehr zu mindern. Denkbare Maßnahmen sind neue Querungsmöglichkeiten, eine Anpassung des Straßenquerschnitts sowie betriebliche Anpassungen (bspw. längere und regelmäßige Grünzeiten sowie kürzere Wartezeiten an Lichtsignalen). Die bestehenden Querungsmöglichkeiten sind zu stärken und wo nötig auszubauen.



Entwicklung ZOB

Die Erschließung mit dem ÖPNV erfolgt in Bietigheim-Bissingen und der Umgebung überwiegend durch verschiedene Buslinien, die am zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) zusammenlaufen und den Umstieg auf das regionale Schienennetz ermöglichen.

Entsprechend wichtig ist eine Infrastruktur, die kurze Umsteigebeziehungen ermöglicht. Im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Zuverlässigkeit und Pünktlichkeit der Busse, ist eine Erhöhung der Kapazität notwendig, d.h. es müssen zusätzliche Haltestellen geschaffen werden⁵⁷. In diesem Zusammenhang ist zu überprüfen, wo diese Haltestellen angeordnet werden können und wie der heutige ZOB allenfalls städtebaulich weiterentwickelt werden soll.

8.3.6 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

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

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

8.3.7 Vorschläge zur Nahversorgung

Das Thema Nahversorgung wird gerade im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, den steigenden Energiepreisen und den damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten

⁵⁷ Vgl. Mobilitätsplan 2035 der Stadt Bietigheim-Bissingen (Februar 2023)



Dienstleistungen, wie Post, Bank, medizinische Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals einwohnerarme Siedlungsbereiche.

In der Stadt Bietigheim-Bissingen wird eine Bindungsquote von rd. 91% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erreicht, sodass rein rechnerisch eine Vollversorgung der Bevölkerung besteht (vgl. Kap. 3.2.2).

Wie in der Analyse dargestellt (vgl. Kap. 5.2), sind aber aus räumlicher Sicht in bestimmten Siedlungsbereichen Nahversorgungslücken vorhanden, sodass ein Teil der Bevölkerung nicht ausreichend nahversorgt ist.

Entsprechend der Prognose ergeben sich Entwicklungsspielräume für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel. Bis zum Jahre 2035 ist die Ansiedlung von ein bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben oder die Erweiterung bestehender Betriebe wettbewerbsneutral möglich. Die künftige Ansiedlungspolitik bei Lebensmittelmärkten sollte vor allem auf Standorte ausgerichtet werden, die zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen⁵⁸.

Hinsichtlich des Umgangs mit nicht nahversorgten Teilbereichen sollte geprüft werden, ob Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben, u.U. auch durch Verlagerungen im Bestand, möglich wären. Solche zusätzlichen Lebensmittelbetriebe sollten insbesondere vor dem Hintergrund der aufgezeigten räumlichen Versorgungsdefizite möglichst zentral innerhalb der Versorgungslücken angesiedelt werden. Dafür müssen Potenzialflächen innerhalb der nicht versorgten Bereiche ausfindig gemacht werden.

In Bereichen, in denen eine fußläufige Nahversorgung nicht möglich ist, können auch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten zum Einsatz kommen. Dabei kann es sich z.B. um kleinflächige Lebensmittelbetriebe, Direktvermarkter/ Hofläden, Liefer- / Bring-service oder Fahrgemeinschaften handeln.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist die Verfolgung bzw. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.

⁵⁸ Zur Nahversorgung siehe auch Dr. Acocella, Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in Bietigheim-Bissingen 2014



8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Da formal nur unwesentliche Änderungen stattgefunden haben, wird auch keine Änderung der Vorgehensweise bei der Umsetzung des Konzeptes vorgeschlagen. Daher wird hier der Text aus dem bestehenden Konzept weitgehend textgleich übernommen.

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

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4.2.1 und Kap. 5),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1.3),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2)

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

8.4.1 Öffentliche Information

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

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

Das endgültige Einzelhandelskonzept muss 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.



8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat muss 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 solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Bietigheim-Bissingen, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss weiterhin 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 zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt unterbreitet, dieser entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.⁵⁹

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

⁵⁹ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



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

Auch die Abgrenzungen, 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 der Stadt Bietigheim-Bissingen 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, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)
3. **Festsetzungstyp:** Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁶⁰ bis 10% der Fläche zulässig.

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von

⁶⁰ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.



Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

4. **Festsetzungstyp:** Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁶¹. 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 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 ist dies mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

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

⁶¹ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



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

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

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Bietigheim-Bissingen immer noch durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann 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 Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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



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



9 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 Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Bietigheim-Bissingen) bezeichnet.

Der **Discounter** (von engl. discount = Preisnachlass) stellt eine Betriebsform des Einzelhandels dar, die ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und die Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht. Charakteristika dieser Unternehmen sind ein enges und flaches Warensortiment, eine einfache Warenpräsentation und der Verzicht auf Nebenleistungen (z.B. Beratung, Transport), die Kosteneinsparungen und somit die geringere Preise ermöglichen. Differenziert werden können zum einen als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft der Lebensmittel-Discountmarkt, zum anderen der Non-Food-Discountmarkt.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, 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.

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- und Schuhfachmarkt, einem



Bedarfsbereich, z.B. Sport- und 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 gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ 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/ der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte 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. IFH Retail Consultants 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: $U = V + Z$.

Lebensmittel-SB-Geschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² ein Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Das Lebensmittelsortiment ist auf Grund der geringen Verkaufsfläche in Breite und Tiefe



i.d.R. eingeschränkt, Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen werden nicht bzw. in geringen Umfang angeboten. Lebensmittel-SB-Märkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 200 bis 400 m² ein umfangreiches, wenngleich in der Tiefe eingeschränktes Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Darüber hinaus werden Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen ergänzend angeboten.

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

SB-Warenhäuser sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne Kundenberatung anbieten. Der Standort ist i.d.R. autokundenorientiert, wobei sowohl isolierte Standorte als auch Standorte in Einkaufszentren vorzufinden sind. Die Verkaufsfläche liegt nach der Abgrenzung des EHI bei 5.000 m² und mehr.

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und höchstens 2.500 m² ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren insbesondere des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Große Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit ähnlicher Sortimentsstruktur (i.d.R. etwas höherer Anteil anderer Branchen) und mit einer Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m².

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, sofern 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 begründen⁶².

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



10 ANHANG

**Tab. A - 1 Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Bietigheim-Bissingen:
Anzahl und Verkaufsfläche (in m²)**

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	Verkaufsfläche ¹⁾	Anteil
< 50 m ²	81	38%	2.175	2%
50 < 100 m ²	51	24%	3.435	4%
100 < 200 m ²	26	12%	3.405	4%
200 < 400 m ²	23	11%	6.520	7%
400 < 800 m ²	12	6%	6.260	7%
800 < 2.000 m ²	13	6%	16.355	18%
>= 2.000 m ²	7	3%	52.675	58%
Gesamt	213	100%	90.825	100%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung August 2024

**Tab. A - 2 Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bietigheim-Bissingen:
Anzahl und Verkaufsfläche (in m²)**

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	Verkaufsfläche ¹⁾	Anteil
< 50 m ²	33	38%	915	4%
50 < 100 m ²	20	23%	1.400	6%
100 < 200 m ²	15	17%	2.055	9%
200 < 400 m ²	9	10%	2.560	11%
400 < 800 m ²	3	3%	1.580	7%
800 < 2.000 m ²	5	6%	7.135	32%
>= 2.000 m ²	2	2%	6.930	31%
Gesamt	87	100%	22.575	100%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung August 2024



**Tab. A - 3 Einzelhandelssituation:
Verkaufsflächen (in m²), Umsätze, Kaufkraftwerte (je in Mio. €) und Bindungsquoten
in der Gesamtstadt Bietigheim-Bissingen**

Sortimente	Verkaufs- fläche ¹⁾	Umsatz	Kaufkraft	Bindungs- quote
Nahrungs-/ Genussmittel	17.425	129,8	143,2	101%
Lebensmittelhandwerk	700	14,8	0,0	
Drogerie / Parfümerie	2.500	13,9	14,3	97%
Apotheke	675	33,2	24,8	134%
PBS / Zeitungen, Zeitschriften	450	1,6	3,7	43%
Blumen / Zoo	2.575	6,0	5,3	113%
kurzfristig Bedarf	24.325	199,4	191,5	104%
Bekleidung und Zubehör	7.100	21,7	15,5	140%
Schuhe / Lederwaren	2.650	7,3	4,1	177%
Sport / Freizeit	2.325	6,6	9,7	67%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.400	3,1	3,8	80%
Bücher	450	2,1	4,5	48%
GPK / Geschenke / Hausrat	2.475	4,2	3,1	137%
Haus- und Heimtextilien	2.250	3,9	1,7	222%
mittelfristig Bedarf	18650	48,9	42,5	115%
Uhren / Schmuck	300	2,0	3,5	59%
Foto / Optik	825	5,5	4,7	118%
Unterhaltungselektronik / Neue Medien	1.350	8,3	12,1	69%
Elektro / Leuchten	2.350	6,8	6,5	105%
Teppiche / Bodenbeläge	2.725	4,3	1,5	285%
Baumarkt / Gartencenter	16.550	25,0	27,0	93%
Möbel	22.525	34,0	17,0	201%
Sonstiges	1.225	9,3	33,2	28%
langfristig Bedarf	47.850	95,2	105,3	90%
Gesamt	90.825	343,4	339,3	101%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

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

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung August 2024; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2024); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 4 Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt:
Verkaufsflächen (in m²), Umsätze, Kaufkraftwerte (je in Mio. €) sowie „unechte Bindungsquoten“**

Sortimente	Verkaufs- fläche ¹⁾	Umsatz	Kaufkraft	Bindungs- quote
Nahrungs-/ Genussmittel	6.275	45,3	143,2	35%
Lebensmittelhandwerk	200	5,3	0,0	
Drogerie / Parfümerie	1.400	9,5	14,3	66%
Apotheke	325	9,5	24,8	38%
PBS / Zeitungen, Zeitschriften	200	0,7	3,7	20%
Blumen / Zoo	1.400	3,0	5,3	57%
kurzfristig Bedarf	9.775	73,3	191,5	38%
Bekleidung und Zubehör	5.450	17,1	15,5	110%
Schuhe / Lederwaren	1.575	4,3	4,1	105%
Sport / Freizeit	1.575	4,3	9,7	44%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	750	1,7	3,8	45%
Bücher	300	1,4	4,5	31%
GPK / Geschenke / Hausrat	375	0,7	3,1	21%
Haus- und Heimtextilien	225	0,4	1,7	22%
mittelfristig Bedarf	10.250	29,8	42,5	70%
Uhren / Schmuck	225	1,6	3,5	46%
Foto / Optik	525	3,9	4,7	84%
Unterhaltungselektronik / Neue Medien	850	5,4	12,1	45%
Elektro / Leuchten	725	2,6	6,5	40%
Teppiche / Bodenbeläge	25	0,0	1,5	2%
Baumarkt / Gartencenter	75	0,3	27,0	1%
Möbel	0	0,0	17,0	0%
Sonstiges	125	0,5	33,2	1%
langfristig Bedarf	2.550	14,3	105,3	14%
Gesamt	22.575	117,4	339,3	35%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

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

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung August 2024; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2024); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 5 Einzelhandelsangebot in der Stadt Bietigheim-Bissingen nach Lage:
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet

Sortimente	ZVB IS	NV Bissingen	NV Buch	Sonstige inte- grierte	Nicht inte- grierte	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmit- tel	6.275	625	2.125	2.625	5.800	17.425
Lebensmittelhandwerk	200	50	25	225	200	700
Drogerie / Parfümerie	1.400	225	100	125	650	2.500
Apotheke	325	100	50	200	0	675
PBS / Zeitungen, Zeit- schriften	200	25	50	75	100	450
Blumen / Zoo	1.400	75	0	225	875	2.575
kurzfristig Bedarf	9.775	1.100	2.350	3.475	7.600	24.325
Bekleidung und Zube- hör	5.450	25	25	500	1.125	7.100
Schuhe / Lederwaren	1.575	25	25	25	1.000	2.650
Sport / Freizeit	1.575	0	0	225	550	2.325
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstru- mente	750	0	0	50	575	1.400
Bücher	300	0	0	150	0	450
GPK / Geschenke / Haus- rat	375	25	0	75	2.000	2.475
Haus- und Heimtexti- lien	225	0	75	75	1.875	2.250
mittelfristig Bedarf	10.250	75	125	1.100	7.100	18.650
Uhren / Schmuck	225	50	0	0	0	300
Foto / Optik	525	50	50	100	100	825
Unterhaltungselektro- nik / Neue Medien	850	0	375	75	50	1.350
Elektro / Leuchten	725	0	25	75	1.525	2.350
Teppiche / Bodenbeläge	25	0	0	50	2.650	2.725
Baumarkt / Gartencen- ter	75	0	25	1.525	14.950	16.550
Möbel	0	0	0	275	22.275	22.525
Sonstiges	125	0	350	450	325	1.225
langfristig Bedarf	2.550	100	825	2.550	41.875	47.850
Gesamt	22.575	1.275	3.275	7.125	56.575	90.825



¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

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

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Erhebung August 2024



Tab. A - 6 Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2030 und 2035 in Mio. €

Sortimente	2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	127.0	137.6	130	147
Drogerie / Parfümerie	14.4	15.6	15	17
PBS / Zeitungen, Zeitschriften	3.7	4.1	4	4
Blumen / Zoo	5.3	5.7	5	6
kurzfristig Bedarf	150.4	163.0	154	174
Bekleidung und Zubehör	15.3	16.6	16	18
Schuhe / Lederwaren	4.1	4.4	4	5
Sport / Freizeit	9.7	10.5	10	11
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	3.8	4.1	4	4
Bücher	4.5	4.9	5	5
GPK / Geschenke / Hausrat	3.0	3.3	3	4
Haus- und Heimtextilien	1.7	1.9	2	2
mittelfristig Bedarf	42.1	45.7	43	49
Uhren / Schmuck	3.5	3.8	4	4
Foto / Optik	4.7	5.1	5	5
Unterhaltungselektronik / Neue Medien	12.0	13.0	12	14
Elektro / Leuchten	6.5	7.0	7	7
Teppiche / Bodenbeläge	1.5	1.6	1	2
Baumarkt / Gartencenter	26.9	29.2	28	31
Möbel	17.6	19.1	18	20
Sonstiges	33.2	35.9	34	38
langfristig Bedarf	105.8	114.7	108	123
Gesamt	298.3	323.4	305	346

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

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

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

aus Datenschutzgründen können die Betriebe mit 801 bis 2.000 m² sowie Betriebe mit 2.001 m² und mehr Verkaufsfläche nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2024); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 7 Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Status-quo-Prognose
Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr	2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	1.200	325	2.175
Drogerie / Parfümerie	25	200	75	350
PBS / Zeitungen, Zeitschriften	0	25	0	50
Blumen / Zoo	---	150	25	300
kurzfristig Bedarf	25	1.575	425	2.875
Bekleidung und Zubehör	---	425	75	825
Schuhe / Lederwaren	---	150	25	300
Sport / Freizeit	0	175	50	300
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	---	75	25	150
Bücher	0	25	0	50
GPK / Geschenke / Hausrat	---	125	0	250
Haus- und Heimtextilien	---	125	25	275
mittelfristig Bedarf	0	1.100	200	2.150
Uhren / Schmuck	0	25	0	50
Foto / Optik	0	75	25	125
Unterhaltungselektronik / Neue Medien	---	75	25	150
Elektro / Leuchten	0	175	50	300
Teppiche / Bodenbeläge	---	125	0	300
Baumarkt / Gartencenter	---	1.175	350	2.125
Möbel	850	2.575	1.400	3.900
Sonstiges	0	100	25	150
langfristig Bedarf	850	4.325	1.875	7.100
Gesamt	875	7.000	2.500	12.125

PBS = Papier / Bürobedarf / Schreibwaren

GPK = Glas / Porzellan / Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 8 Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Entwicklungsprognose
Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr	2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	1.200	325	2.175
Drogerie / Parfümerie	50	225	125	400
PBS / Zeitungen, Zeitschriften	225	275	425	500
Blumen / Zoo	---	150	25	300
kurzfristig Bedarf	275	1.850	900	3.375
Bekleidung und Zubehör	100	625	425	1.225
Schuhe / Lederwaren	---	150	25	300
Sport / Freizeit	1.075	1.325	2.050	2.525
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	---	75	25	150
Bücher	100	150	200	275
GPK / Geschenke / Hausrat	25	225	175	450
Haus- und Heimtextilien	---	125	25	275
mittelfristig Bedarf	1.300	2.675	2.925	5.200
Uhren / Schmuck	175	200	325	400
Foto / Optik	100	150	175	275
Unterhaltungselektronik / Neue Medien	25	125	100	250
Elektro / Leuchten	375	575	775	1.100
Teppiche / Bodenbeläge	---	125	0	300
Baumarkt / Gartencenter	3.825	5.300	7.575	10.100
Möbel	850	2.575	1.400	3.900
Sonstiges	775	925	1.475	1.750
langfristig Bedarf	6.125	9.975	11.825	18.075
Gesamt	7.700	14.500	15.650	26.650

PBS = Papier / Bürobedarf / Schreibwaren

GPK = Glas / Porzellan / Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 9 Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Wettbewerbsprognose
Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr	2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	---	175	---	225
Drogerie / Parfümerie	---	75	---	125
PBS / Zeitungen, Zeitschriften	175	225	325	400
Blumen / Zoo	---	0	---	25
kurzfristig Bedarf	175	475	325	775
Bekleidung und Zubehör	---	200	---	400
Schuhe / Lederwaren	---	0	---	25
Sport / Freizeit	825	1.075	1.625	2.025
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	---	0	---	0
Bücher	75	100	125	200
GPK / Geschenke / Hausrat	---	75	---	150
Haus- und Heimtextilien	---	0	---	0
mittelfristig Bedarf	900	1.450	1.750	2.800
Uhren / Schmuck	150	175	275	325
Foto / Optik	25	100	75	175
Unterhaltungselektronik / Neue Medien	---	50	---	100
Elektro / Leuchten	200	400	450	750
Teppiche / Bodenbeläge	---	---	---	---
Baumarkt / Gartencenter	2.525	3.925	5.150	7.425
Möbel	---	1.200	---	1.250
Sonstiges	625	750	1.200	1.450
langfristig Bedarf	3.525	6.600	7.150	11.475
Gesamt	4.600	8.525	9.225	15.050

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

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 10 Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Wettbewerbsprognose mit Abgängen
Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr	2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	-525	175	-725	225
Drogerie / Parfümerie	-50	75	-75	125
PBS / Zeitungen, Zeitschriften	175	225	325	400
Blumen / Zoo	-75	0	-125	25
kurzfristig Bedarf	-475	475	-600	775
Bekleidung und Zubehör	-150	200	-150	400
Schuhe / Lederwaren	-75	0	-125	25
Sport / Freizeit	825	1.075	1.625	2.025
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	-50	0	-75	0
Bücher	75	100	125	200
GPK / Geschenke / Hausrat	-50	75	-50	150
Haus- und Heimtextilien	-75	0	-100	0
mittelfristig Bedarf	500	1.450	1.250	2.800
Uhren / Schmuck	150	175	275	325
Foto / Optik	25	100	75	175
Unterhaltungselektronik / Neue Medien	-25	50	-25	100
Elektro / Leuchten	200	400	450	750
Teppiche / Bodenbeläge	-100	0	-125	0
Baumarkt / Gartencenter	2.525	3.925	5.150	7.425
Möbel	-200	1.200	-500	1.250
Sonstiges	625	750	1.200	1.450
langfristig Bedarf	3.200	6.600	6.500	11.475
Gesamt	3.225	8.525	7.150	15.050

PBS = Papier / Bürobedarf / Schreibwaren

GPK = Glas / Porzellan / Keramik

Quelle: eigene Berechnungen