



## Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walldorf





# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....	4
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung.....	5
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung .....	7
2.1.3 Online-Handel.....	9
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES .....	12
2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich.....	12
2.2.2 Sortimentsliste.....	13
2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene .....	14
2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels.....	17
2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN .....	19
2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN.....	21
<b>3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE</b>	<b>22</b>
3.1 METHODISCHES VORGEHEN.....	22
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT WALLDORF .....	24
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN .....	25
3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL.....	29
3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung.....	29
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung .....	31
3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT.....	34
3.6 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION.....	36
<b>4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE</b>	<b>38</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME.....	38
4.2 ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT WALLDORF.....	40
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt .....	40
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	41
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt .....	42
4.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM BAHNHOFSTRASSE .....	50
<b>5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES</b>	<b>52</b>
5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN .....	52
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....	53
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	54
<b>6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES</b>	<b>56</b>
<b>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES</b>	<b>59</b>



<b>7.1 METHODISCHES VORGEHEN</b> .....	<b>59</b>
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	60
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	63
<b>7.2 PROGNOSEERGNISSE</b> .....	<b>66</b>
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt .....	66
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes .....	71
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis .....	73
<b>8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b>	<b>75</b>
<b>8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE</b> .....	<b>76</b>
8.1.1 Kriterien.....	76
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Walldorf.....	77
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	80
<b>8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG</b> .....	<b>82</b>
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	83
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	85
<b>8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b> .....	<b>86</b>
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive).....	87
8.3.2 Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße (Perspektive).....	94
8.3.3 Vorschläge zur Nahversorgung.....	94
8.3.4 Gewerbegebiete .....	95
<b>8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG</b> .....	<b>96</b>
8.4.1 Öffentliche Information .....	96
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste.....	97
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig.....	97
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen .....	100
<b>8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</b> .....	<b>101</b>
<b>GLOSSAR</b> .....	<b>103</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>107</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2019 zu 2001 und HGZ 1993 (jeweils ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen).....	25
Tab. 2:	Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Walldorf: Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. € (mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen).....	28
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt .....	42
Tab. 4:	Prognoserahmen .....	63
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	67
Tab. 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	69
Tab. 7:	Vorschlag für die künftige "Walldorfer Sortimentsliste" .....	81
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Walldorf: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet).....	107
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Walldorf: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet) .....	107
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich: VKF (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) .....	108
Tab. A - 4:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €.....	109
Tab. A - 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	110
Tab. A - 6:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot EH .....	111
Tab. A - 7:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität .....	111
Tab. A - 8:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Parkplätze .....	111
Tab. A - 9:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Erreichbarkeit .....	111
Tab. A - 10:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Veranstaltungen/ Zusammenarbeit .....	112
Tab. A - 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot DL.....	112
Tab. A - 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Sonstiges.....	112



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt .....	10
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten .....	10
Abb. 3:	Beteiligung Händlerbefragung August 2019 .....	24
Abb. 4:	Vergleich Bindungsquoten 2019 - 2001 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen) .....	26
Abb. 5:	Umsatzherkunft 2019 .....	29
Abb. 6:	Verbleibquote .....	30
Abb. 7:	Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen .....	31
Abb. 8:	Änderungsabsichten (Auskunft 56 Betriebe/ 82%) .....	32
Abb. 9:	Betriebsform.....	32
Abb. 10:	Internetauftritt (Auskunft 39 Händler/ 93%) .....	33
Abb. 11:	Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2019 .....	35
Abb. 12:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2019.	53
Abb. 13:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Walldorf 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte) .....	61
Abb. 14:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	78
Abb. 15:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp.....	80



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	41
Karte 2:	Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	43
Karte 3:	Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	47
Karte 4:	Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße .....	50
Karte 5:	Einzelhandelskonzentrationen .....	52
Karte 6:	Nahversorgungssituation in Walldorf schematisch - 500 m-Luftlinie .....	55
Karte 7:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt ..	88
Karte 8:	Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt .....	90
Karte 9:	Synergieeffekte SAP und IKEA .....	93

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Nußlocher Straße - Lebensmittelmarkt .....	44
Foto 2:	Drehscheibe - Drogeriemarkt .....	44
Foto 3:	Hauptstraße -Gastronomie .....	44
Foto 4:	Nußlocher Straße - Fachgeschäft .....	44
Foto 5:	Hauptstraße - Bekleidungsmarkt .....	45
Foto 6:	Hauptstraße - Gastronomie .....	45
Foto 7:	Drehscheibe - Platzgestaltung .....	45
Foto 8:	Hauptstraße - Brunnen.....	45
Foto 9:	Hauptstraße - Bücherschrank.....	46
Foto 10:	Hauptstraße - Skulpturen .....	46
Foto 11:	Astorgarten .....	46
Foto 12:	Parkhaus.....	46
Foto 13:	Rathaus und Platzbereich .....	46
Foto 14:	Drehscheibe - Tiefgarage.....	46
Foto 15:	Hauptstraße - Leerstand .....	48
Foto 16:	Hauptstraße - Leerstand .....	48
Foto 17:	Hauptstraße - Sparkassenbereich .....	48
Foto 18:	Hauptstraße - Sanierungsbedarf.....	48
Foto 19:	Nußlocher Straße - "Engstelle" .....	49
Foto 20:	Nußlocher Straße - Straßenbelag .....	49
Foto 21:	Hauptstraße - Präsentation.....	49
Foto 22:	Hauptstraße - Präsentation.....	49
Foto 23:	Obere Grabenstraße - untergenutzter Bereich .....	49
Foto 24:	Obere Grabenstraße - untergenutzter Bereich .....	49
Foto 25:	Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße .....	51
Foto 26:	Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße .....	51





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Walldorf (15.565<sup>1</sup> Einwohner) liegt am Autobahnkreuz Walldorf (A5/ A6), südlich von den beiden Oberzentren Heidelberg und Mannheim. Walldorf ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als gemeinsames Mittelzentrum mit der Nachbarstadt Wiesloch ausgewiesen und ist Hauptsitz des Softwareunternehmens SAP. Der Bahnhof, der zwischen Walldorf und Wiesloch liegt, ist Haltepunkt für den Fernverkehr und den Regionalverkehr. Mit der S-Bahn sind Walldorf und Wiesloch im 30-Minuten-Takt an Heidelberg/ Mannheim und Karlsruhe/ Bruchsal angebunden.

Die Stadt Walldorf steuert ihre Einzelhandelsentwicklung auf der Basis des 2002 durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erstellten Einzelhandelskonzeptes<sup>2</sup>.

Vor dem Hintergrund zwischenzeitlicher bau- und planungsrechtlicher Änderungen (EAG Bau 2004, Bau-Novelle 2007, z.B. §§ 34 (3) und 9 (2a) BauGB, sowie höchstgerichtliche und obergerichtliche Rechtsprechung z.B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) und Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Walldorf und im Umfeld soll das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden.

Konkreter Anlass für die Einzelhandelsuntersuchung sind zudem die Erweiterungsabsichten von zwei Lebensmittelmärkten am Standort Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße. Die Herausforderungen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Walldorf bestehen vor allem darin, die Veränderungen im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung insgesamt und einer möglichst guten Nahversorgung in der Gesamtstadt zu beeinflussen.

Das Büro Dr. Acocella ist von der Stadt Walldorf aufgefordert worden, ein Angebot für ein Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und für eine Nahversorgungsuntersuchung abzugeben.

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Baden Württemberg: Einwohnerzahl zum 31.12.2017

<sup>2</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (bis 2003 AGENDA Beratungsbüro): Gemeinsame Einzelhandelsuntersuchung für die Städte Wiesloch und Walldorf, Lörrach, April 2002.



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

- Wie stellt sich die Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen dar und wie hat sich diese gegenüber 2002 verändert?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in der Stadt Walldorf auf die unterschiedlichen Standortlagen und wie hat sich diese Verteilung gegenüber 2002 verändert?
- Ist die 2002 vorgenommene Abgrenzung der Innenstadt beizubehalten oder anzupassen?
- Welcher quantitative Entwicklungsbedarf ist beispielsweise bis zum Jahr 2030 zu erwarten?
- Ist vor dem Hintergrund der festgestellten Veränderungen eine Veränderung der Einstufung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz ("Walldorfer Sortimentsliste") erforderlich?
- Können die 2002 vorgeschlagenen Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Welche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich für die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße?

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

Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

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



### **Projektbegleitende Arbeitsgruppe**

Für die Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure aus Walldorf einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Verwaltung, des Regionalverbandes, des Regierungspräsidiums, der IHK, des Einzelhandels und des Büros Dr. Acocella zusammen. Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz für das Konzept und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Insgesamt fanden drei Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe statt:

- Im Mittelpunkt der ersten Sitzung am 16.07.2019 standen die Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung und die Besprechung der Fragebögen für die Einzelhändlerbefragung.
- In der zweiten Sitzung der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 21.11.2019 wurden die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse vorgestellt und diskutiert.
- Die konzeptionellen Ergebnisse und Empfehlungen stellte das Büro Dr. Acocella am 12.12.2019 der Arbeitsgruppe vor.
- Am 14.01.2020 konnten die Ergebnisse des Gutachtens dem Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr des Gemeinderates der Stadt Walldorf vorgestellt werden.



## **2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

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

### **2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG**

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

Eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der 1970er Jahre, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen. Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

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



### 2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

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

#### Bedeutung handelsendogener Faktoren

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

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung, als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet-Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionellen (Lebensmittel-)Discountern, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

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

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue, groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory-Outlet-Center und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen, ange-



sichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche, nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

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

### **Bedeutung handelsexogener Faktoren**

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

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



tigt werden muss.

- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen, bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts hoher Mobilitätskosten, bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen und einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

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

### 2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

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

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innen-



städten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).

- Die, aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete, Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.
- Die kommunale Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Ortszentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Gemeinden und Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
- Die wohnungsnah Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungs politik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die, durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste, Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere



Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf:

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

### **2.1.3 Online-Handel**

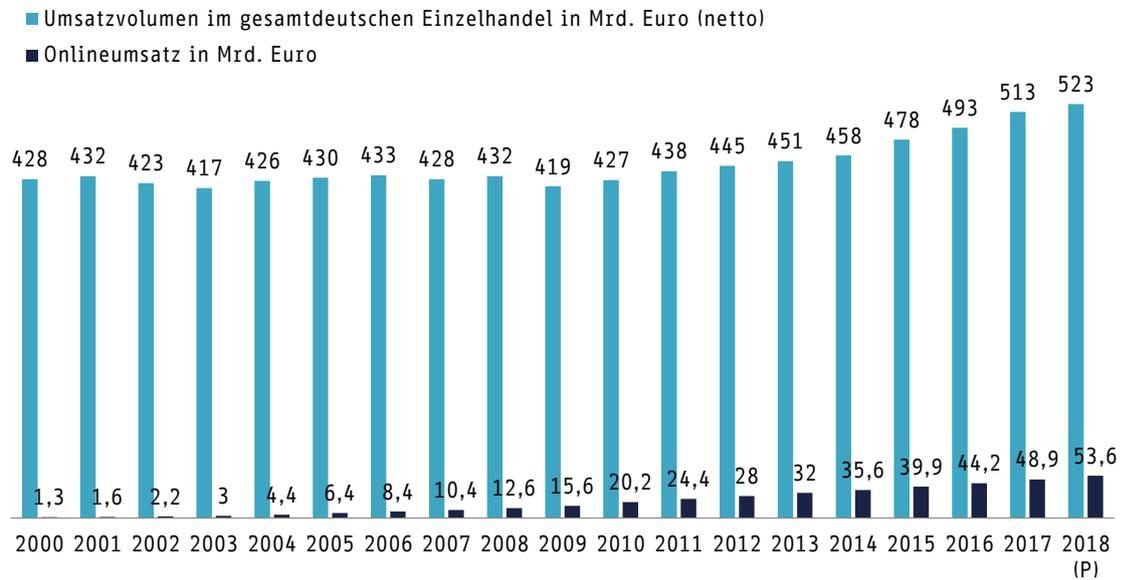
Das Internet ist zu einem Teil der Handelslandschaft geworden, aber der Distanzhandel, zu dem auch der Online-Handel gehört, ist schon seit jeher ein Teil der Handelsformen.

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



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

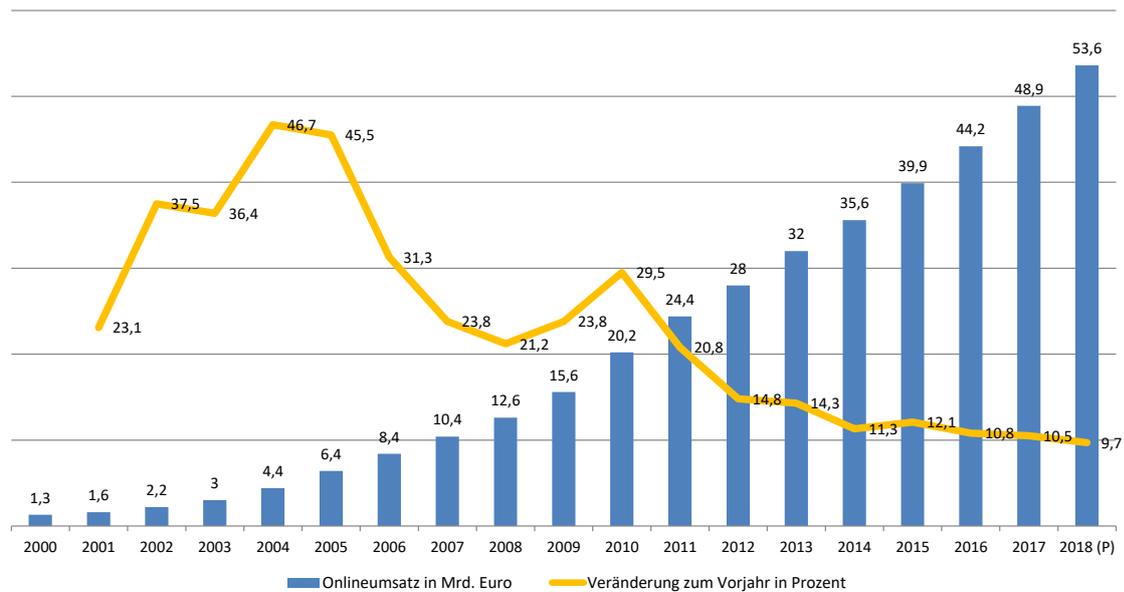
**Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt**



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2018

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

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



Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2018



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

- In Großstädten ist der Druck auf die Stadtteilzentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren und der dezentralen Standorte zu beobachten. In kleineren Städten und Gemeinden ist dieser Druck von den dezentralen Standorten auf die Innenstädte und Ortszentren ebenso erkennbar. Der Online-Handel verstetigt diesen Prozess, auch auf Grund der Reaktion/ Nichtreaktion des Handels, zusätzlich. Der Online-Handel wird vor allem die "unrentierlichen" Standorte in Randlagen unter Druck setzen bzw. entstandene Netzlücken ersetzen.
- Zentren mit hohem inhabergeführten Besatz - also eher die kleineren - sind latent stärker gefährdet, weil der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß die Potenziale des Online-Handels weniger stark nutzt und selbst geringfügige Umsatzrückgänge weniger gut verkraften kann als die großen Filialunternehmen.
- Online-Handel erzeugt Investitionsdruck - insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel - und verschärft damit die Nachfolgeregelungen.
- Es besteht durch den Online-Handel ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für produzierendes Gewerbe attraktiv sind und verschärft damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Online-Handels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten nur geringe Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des Online-Handels entgegenzutreten. Generell können Städte und Gemeinden nur die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen, diese aber nicht ersetzen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler untereinander, aber auch der Händlerverbände und der Wirtschaftsförderung sowie Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

**Eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist vor dem Hintergrund des Online-Handels unverändert wichtig.**



## 2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES

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

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

### 2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

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

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist<sup>3</sup>. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

---

<sup>3</sup> Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.



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"*<sup>4</sup>. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>5</sup>.

### 2.2.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>6</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*<sup>7</sup>.

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

---

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

<sup>5</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07).

<sup>6</sup> Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

<sup>7</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



### 2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

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

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen<sup>8</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

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

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

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen<sup>9</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Sperrwirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

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

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhan-

---

<sup>8</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 (2) Satz 1.

<sup>9</sup> Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



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

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

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

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*<sup>10</sup> gerichtet sein.

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

---

<sup>10</sup> Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.



ter. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig<sup>11</sup>. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>12</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>13</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>14</sup>. 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 Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."*<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

<sup>12</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

<sup>13</sup> Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

<sup>14</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.

<sup>15</sup> BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.



*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."<sup>16</sup>*

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>17</sup>; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>18</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>19</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe<sup>20</sup>.

#### **2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels**

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

Der **Landesentwicklungsplan (LEP) 2002** bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies

---

<sup>16</sup> BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>17</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

<sup>18</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>19</sup> Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>20</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind<sup>21</sup>. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden<sup>22</sup>.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden<sup>23</sup>.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden<sup>24</sup>.

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

Der **Einzelhandelserlass**<sup>25</sup> präzisiert raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, ist jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Einheitlichen **Regionalplan** Rhein-Neckar (Plansatz 1.7) konkretisiert.

In Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot<sup>26</sup> werden die entsprechenden Regelungen im LEP aufgenommen: Deren Einhaltung (raumordnerische Verträglichkeit) ist jeweils nachzuweisen<sup>27</sup>.

---

<sup>21</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

<sup>22</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

<sup>23</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

<sup>24</sup> Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

<sup>25</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.

<sup>26</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze 1.7.2.2-5 (jeweils Ziel).

<sup>27</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansatz 1.7.2.1 (Ziel).



In Präzisierung des Integrationsgebotes werden Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die *"zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte"* verwiesen, wobei eine Ausnahme für *"Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen"* ermöglicht wird<sup>28</sup>.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind darüber hinaus auch in den *"Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte"* zulässig, sofern in den *"zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte"* keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung gibt der Regionalplan als Grundsatz vor, dass die *"Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden [soll]"*<sup>29</sup>.

Durch die Vorgabe, dass Einzelhandelsagglomerationen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind<sup>30</sup>, entfaltet der Regionalplan für einen Teil nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe ebenfalls Wirkung.

Dennoch befasst sich die Landes- und Regionalplanung in erster Linie mit großflächigem Einzelhandel. Auf Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes kann hingegen jeglicher Einzelhandel gesteuert werden.

Welche Bedeutung dieser Möglichkeit zukommt, zeigt sich daran, dass in Walldorf aktuell nahezu 80% der Betriebe nicht großflächig sind (vgl. Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Walldorf: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet) im Anhang).

## **2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

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

---

<sup>28</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansatz 1.7.3.1 (Ziel).

<sup>29</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansatz 1.7.1.1 (Grundsatz).

<sup>30</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansatz 1.7.4.1 (Ziel).



weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>31</sup>.

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

Nach § 9 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Kommune 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 enthalten<sup>32</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag, oder auf Grund eines solchen konkreten<sup>33</sup> Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>34</sup>,

---

<sup>31</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

<sup>32</sup> Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

<sup>33</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>34</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

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

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

## **2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN**

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

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Walldorf, im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Walldorf, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Walldorf 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 die Versorgungssituation in der Stadt Walldorf insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen von 2001 verglichen (vgl. Kap. 3.2). Die Untersuchung von 2001 basiert auf einer Einzelhändlerbefragung. Dieses kongruente Vorgehen ermöglicht eine weitgehende Vergleichbarkeit.

In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

#### 3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Walldorf wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes mit gleichzeitiger Befragung sämtlicher Einzelhändler im August 2019 erfasst. Dabei wurde anders als 2001 nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen<sup>35</sup>.

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

- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse, Mieten, Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2018,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- Änderungs- bzw. Investitionsabsichten,
- Homepage/ Onlineshop,
- Öffnungszeiten,
- inhabergeführt/ franchise/ Filialbetriebe
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Stadt Walldorf in Form einer offenen Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?)

---

<sup>35</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

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

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

### **Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung**

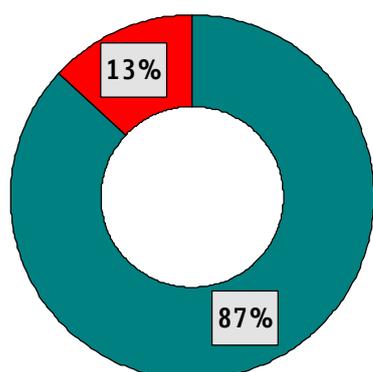
An der Befragung beteiligten sich rd. 87% aller Einzelhändler in Walldorf (vgl. Abb. 3). Im Vergleich zu Befragungen in anderen Städten war die Beteiligung überdurchschnittlich hoch, sodass für Walldorf eine besonders gute Datenbasis vorliegt

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

Angaben zum Umsatz im Jahr 2018 wurden zu 57% der Gesamtverkaufsfläche gemacht. Dies ist im Vergleich zu ähnlichen Befragungen in anderen Kommunen ein deutlich überdurchschnittlicher Wert. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.



Abb. 3: Beteiligung Händlerbefragung August 2019



■ Auskunft  
■ keine Auskunft

Anzahl Betriebe:	71	
Verkaufsfläche:	39.650 m <sup>2</sup>	
Umsatz:	193,1 Mio. €	
	Anteil an Betrieben	Anteil an Verkaufsfläche
Angaben zum Umsatz	29%	57%
Angaben zur Verkaufsfläche	76%	92%

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

### 3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT WALLDORF

Insgesamt wurde in Walldorf von den 71 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 39.650 m<sup>2</sup> ein Umsatz von rd. 193,1 Mio. € erzielt.

Seit 2001 sind in Walldorf der Umfang der Verkaufsflächen konstant geblieben und die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe deutlich zurückgegangen (vgl. Tab. 1, wobei aus Gründen der Vergleichbarkeit nur der Einzelhandel i.e.S. dargestellt ist). Damit zeichnet sich in Walldorf eine ähnliche Entwicklung ab, wie sie durch unser Büro auch in anderen Städten in den vergangenen rd. 15 bis 20 Jahren festgestellt wurde:

- Das große Verkaufsflächenwachstum fand vor 2001 statt. Aktuell ist in vielen Städten eher eine Stagnation festzustellen.
- Die seit vielen Jahren wachsenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit wirken sich verzögert in rückläufigen Betriebszahlen aus.

Der deutliche Anstieg der Flächenproduktivität resultiert aus einem starken Anstieg des Umsatzes bei gleichbleibender Verkaufsfläche.



**Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2019 zu 2001 und HGZ 1993 (jeweils ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)**

	2019	2001	HGZ 1993	Änderung zu 2001	Änderung zu HGZ
Betriebe	56	96	66	-42%	+15%
Verkaufsfläche (auf 50 m <sup>2</sup> gerundet)	38.950	38.950	15.900	0%	+145%
Umsatz (Mio. €)	177,3	109,2	105,3	+62%	+68%
Flächenproduktivität (€/ m <sup>2</sup> VKF)	4.555	2.805	6.620	+62%	-31%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen August 2019 sowie Oktober/ November 2001; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

### 3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

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

*Die Relation des in Walldorf erzielten Umsatzes zu der in Walldorf verfügbaren Kaufkraft<sup>36</sup> ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Walldorf, vermindert um die Abflüsse aus Walldorf) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Walldorf abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Walldorf beträgt rd. 163% (für den Vergleich mit 2001 ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen). Insgesamt ist es damit gelungen, die Versorgungsfunktion der Stadt gegenüber 2001 (150%) leicht zu verbessern (vgl. Abb. 4).

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

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevöl-

<sup>36</sup> Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019).

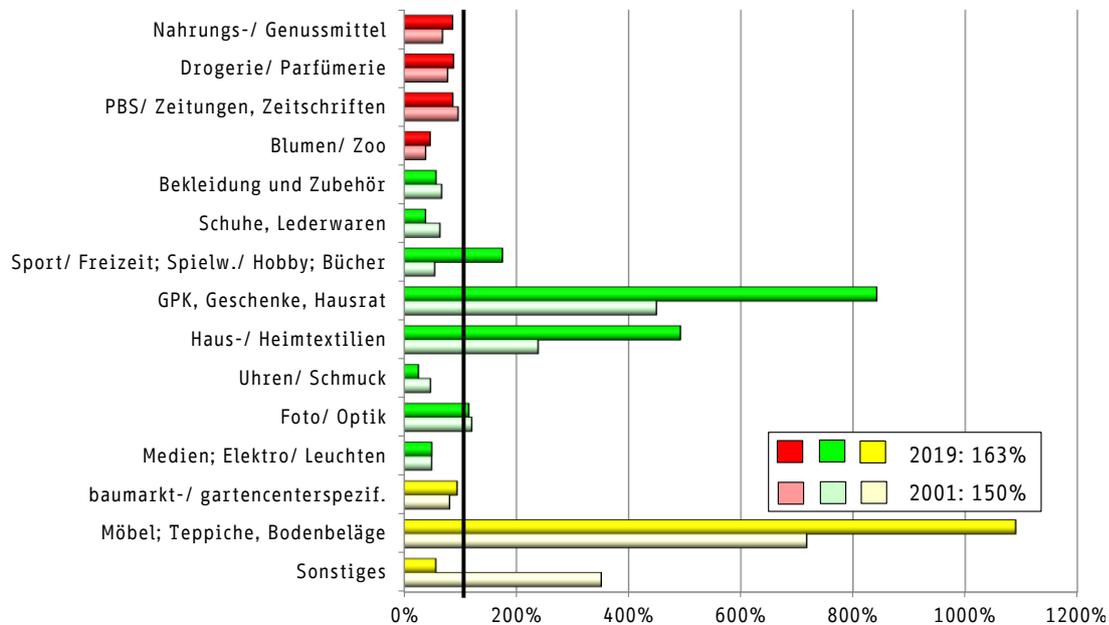


kerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Walldorf beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 85%. Somit liegt rechnerisch keine Vollversorgung vor.

Im für die Nahversorgung bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei rd. 88% und bei Drogerie/ Parfümerie bei rd. 88%. Trotz der Steigerung der Bindungsquoten in diesen Sortimentsbereichen gegenüber 2001 bestehen per Saldo weiterhin Kaufkraftabflüsse.

Auf das Sortiment Blumen/ Zoo entfallen per Saldo die höchsten Abflüsse im kurzfristigen Bedarfsbereich.

**Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2019 - 2001 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)**



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik  
ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen und Apotheken

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen September 2018 sowie August/ September 2005;  
IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2018);  
BBE Köln (2005); eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von nur rd. 162% erreicht, so dass per Saldo deutliche Zuflüsse von außen zu verzeichnen sind. Wesentliche Ursache hierfür ist der regionalbedeutende IKEA-Möbelmarkt am westlichen Stadtrand von Walldorf. Hierdurch ergeben sich bei Haus- und Heimtextilien Bindungsquoten von 462% und bei GPK,



Geschenke, Hausrat von 842%. In beiden Sortimentsbereichen sind die Bindungsquoten gegenüber 2001 deutlich angestiegen.

Bei den klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe, Lederwaren sind dagegen per Saldo weiterhin deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, die sich gegenüber 2001 noch verstärkt haben.

Der deutliche Anstieg der Bindungsquote in der Sortimentsgruppe Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher; Musikinstrumente ist im Wesentlichen durch die Umsiedlung und Vergrößerung eines Fahrradmarktes und die Zuordnung der Sortimentsgruppe Musikinstrumente (2001 zu Sonstiges) zu dieser Sortimentsgruppe verursacht. Im Gewerbegebiet von Walldorf befindet sich ein großflächiges Musikhaus.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 258% erreicht, d.h. per Saldo ist ein erheblicher Kaufkraftzufluss festzustellen. Die Stadt Walldorf erreicht im Sortiment Möbel; Teppiche, Bodenbeläge - bedingt durch IKEA - die außergewöhnliche Bindungsquote von 1.090%, die gegenüber 2001 noch einmal deutlich angestiegen ist (717%). Mit Ausnahme von Foto/ Optik sind in den übrigen Sortimentsgruppen des langfristigen Bedarfsbereiches per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Diese sind bei Uhren/ Schmuck und Medien; Elektro/ Leuchten besonders hoch. Gegenüber 2001 ist die Bindungsquote bei Uhren/ Schmuck - im Wesentlichen bedingt durch die Schließung eines Betriebes - deutlich gesunken.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Walldorf nach Sortimenten differenziert dargestellt. Anders als beim obenstehenden Vergleich wird hier wiederum das Einzelhandelsangebot einschließlich Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle wird deutlich, dass mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche auf den langfristigen Bedarfsbereich entfällt und dabei vor allem auf das Sortiment Möbel.



**Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Walldorf: Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. € (mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	5.000	33,2	37,8	88%
Lebensmittelhandwerk	275	3,0	5,3	56%
Drogerie/ Parfümerie	800	4,7	5,3	88%
Apotheke	275	11,9	11,0	108%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	350	1,4	1,4	96%
Blumen/ Zoo	425	0,9	1,9	46%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7.100</b>	<b>54,9</b>	<b>62,8</b>	<b>87%</b>
Bekleidung und Zubehör	2.175	5,8	10,2	57%
Schuhe/ Lederwaren	475	1,1	2,8	38%
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher; Musikinstrumente	3.650	12,7	7,2	175%
GPK, Geschenke, Hausrat	2.825	11,0	1,3	843%
Haus-/ Heimtextilien	1.125	6,7	1,4	492%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>10.250</b>	<b>37,3</b>	<b>23,0</b>	<b>162%</b>
Uhren/ Schmuck	75	0,4	1,4	25%
Foto/ Optik	375	2,0	1,8	115%
Medien; Elektro/ Leuchten	700	4,8	9,9	49%
baumarkt-/ gartencenterspez.	3.000	9,9	10,3	96%
Möbel; Teppiche/ Bodenbeläge	17.550	79,0	7,2	1090%
Sonstiges	575	4,7	8,4	56%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>22.275</b>	<b>100,8</b>	<b>39,1</b>	<b>258%</b>
<b>Summe</b>	<b>39.650</b>	<b>193,1</b>	<b>124,9</b>	<b>155%</b>

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

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

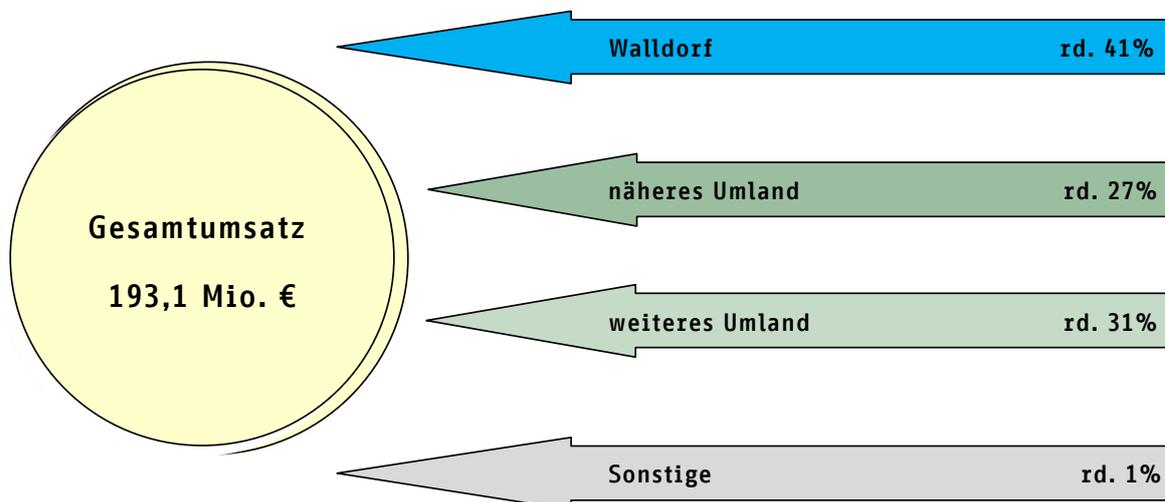
### 3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZ-ENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL

#### 3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung

##### Umsatzherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar<sup>37</sup>. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 5). Zur Umsatzherkunft machten 49 Betriebe (rd. 72% der Befragten) Angaben.

Abb. 5: Umsatzherkunft 2019



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2019); eigene Berechnungen

Etwa 40% des Gesamtumsatzes werden demnach mit Kunden aus Walldorf erzielt. Der restliche Umsatz kommt überwiegend aus Städten und Gemeinden im näheren und weiteren Umfeld der Stadt.

2001 war ein geringerer Anteil für die Umsatzherkunft aus Walldorf selbst ermittelt worden (rd. 28%). Die Umsatzanteile aus den Umlandstädten und -gemeinden lagen dementsprechend höher.

<sup>37</sup> Dies zeigt sich regelmäßig bei einem Vergleich mit zeitgleich durchgeführten Passantenbefragungen.

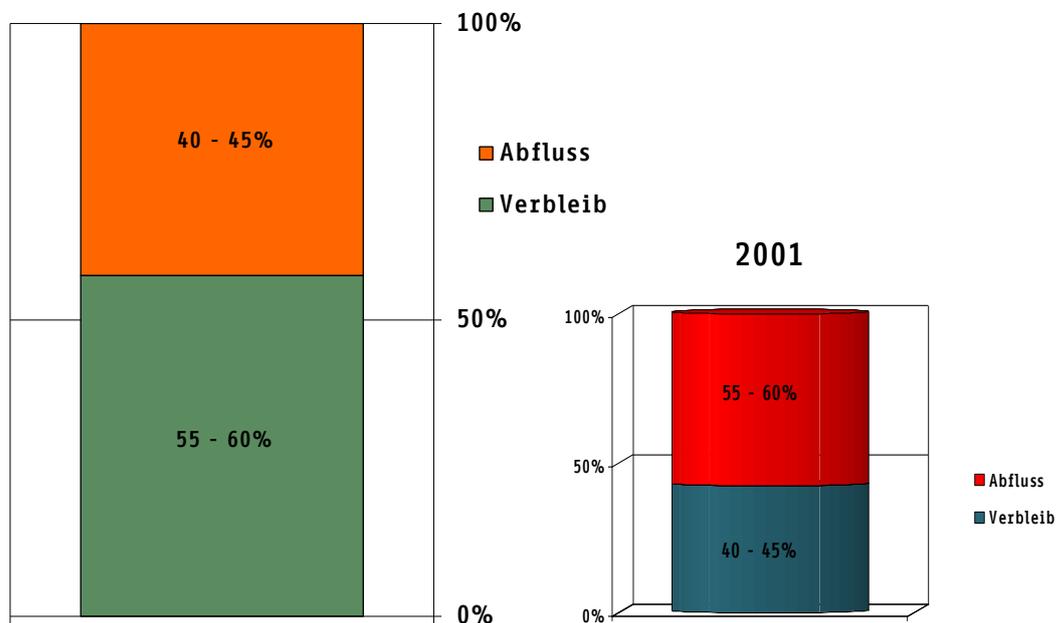


## Verbleibquote

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

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

Abb. 6: Verbleibquote



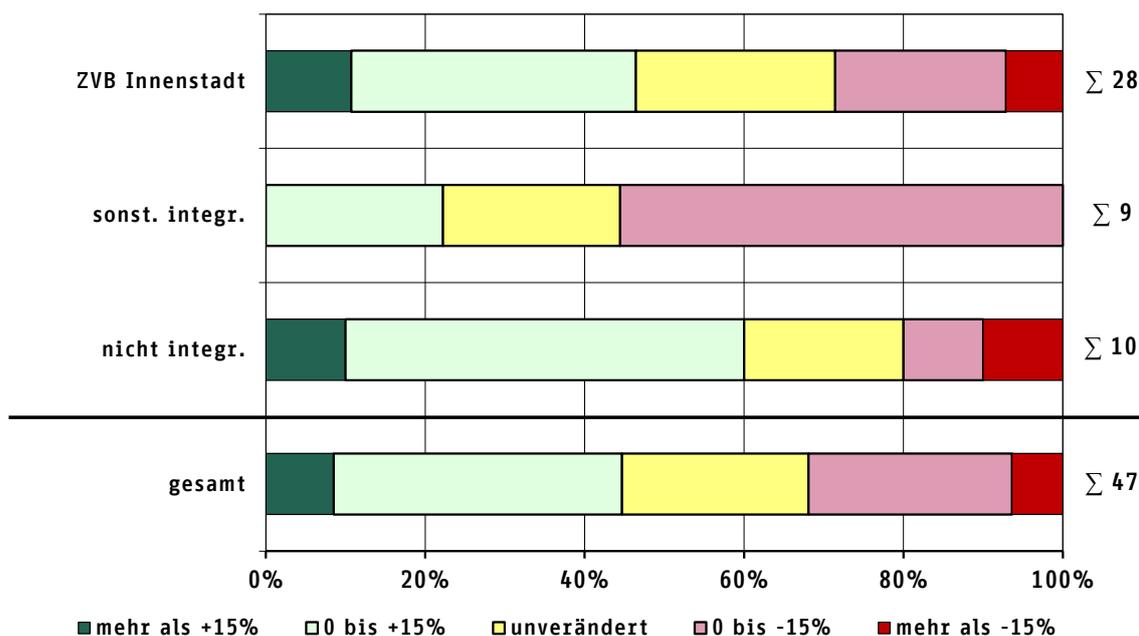
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019

In Walldorf kann mehr als die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden - die übrige Kaufkraft fließt dagegen in andere Gebiete ab. Dies entspricht in der Summe einem Abfluss der ortsansässigen Kaufkraft in Höhe von etwa 80 bis 90 Mio. €. Die Verbleibquote konnte gegenüber 2001 gesteigert werden, d.h. dem örtlichen Handel ist es gelungen, die vorhandene Kaufkraft besser zu binden.

## Umsatzentwicklung

Im Rahmen der Interviews wurden die Händler auch gefragt, wie sich der Umsatz ihres Betriebes in den vergangenen drei Jahren entwickelt hat. Die 47 Händler, die sich zu dieser Frage äußerten (rd. 69% der Befragten), verzeichneten überwiegend eine positive Umsatzentwicklung. Lediglich an sonstigen integrierten Standorten war der Anteil derjenigen mit Umsatzrückgängen höher als mit Umsatzzuwächsen.

Abb. 7: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019

### 3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

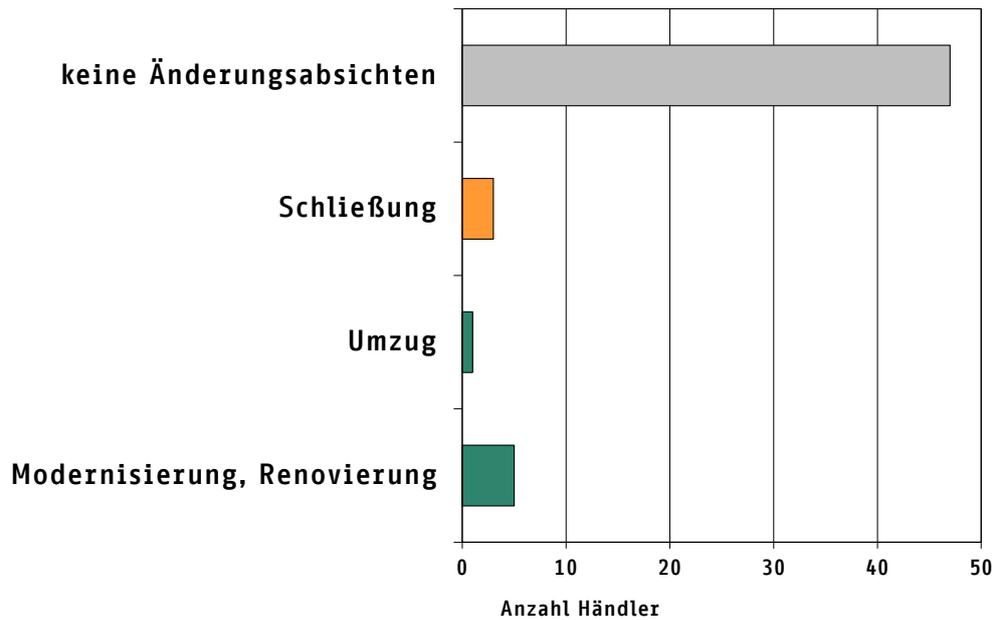
Neben Angaben zur Einzelhandelssituation und Umsätzen konnten im Rahmen der Einzelhändlerbefragung noch weitere Informationen gesammelt werden. Dazu zählen mögliche Änderungsabsichten, Angaben zur Betriebsform, zur Umsatzentwicklung und zum Online-Handel.

#### Änderungsabsichten

Von 56 antwortenden Händlern haben rd. 84% keine Änderungsabsichten. Drei Händler planen gegebenenfalls eine Schließung. Ein Händler plant einen Umzug des Betriebes und fünf Händler eine Modernisierung/ Renovierung ihres Betriebes.



Abb. 8: Änderungsabsichten (Auskunft 56 Betriebe/ 82%)

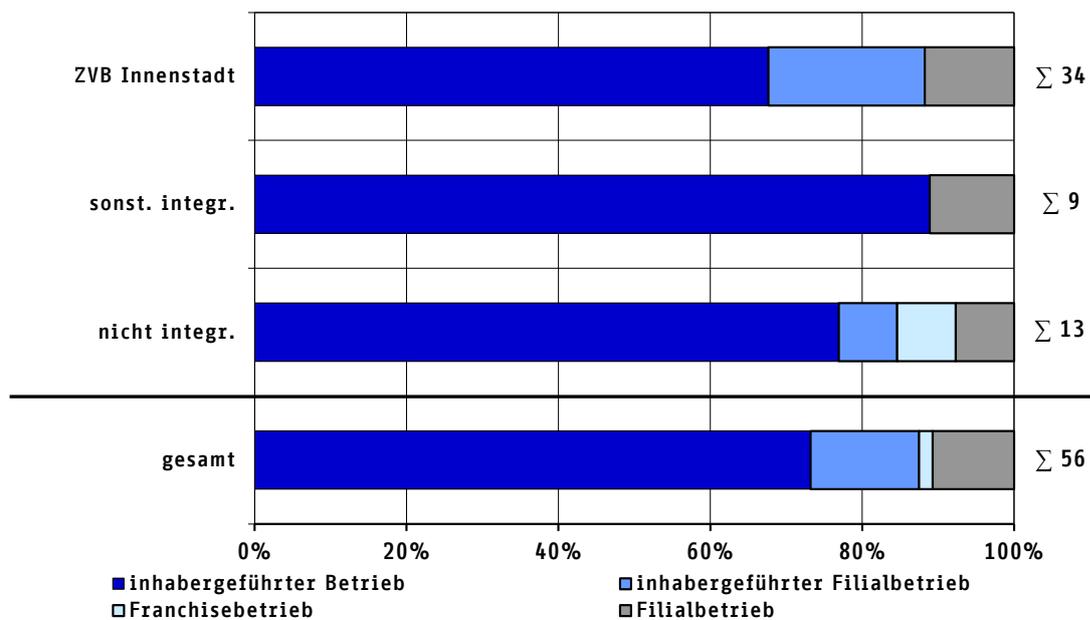


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019

### Betriebsform

Zur Frage nach der Betriebsform äußerten sich 56 Händler (82% der Befragten). Mit rd. 73% ist der Anteil der inhabergeführten Geschäfte in Walldorf überdurchschnittlich hoch.

Abb. 9: Betriebsform



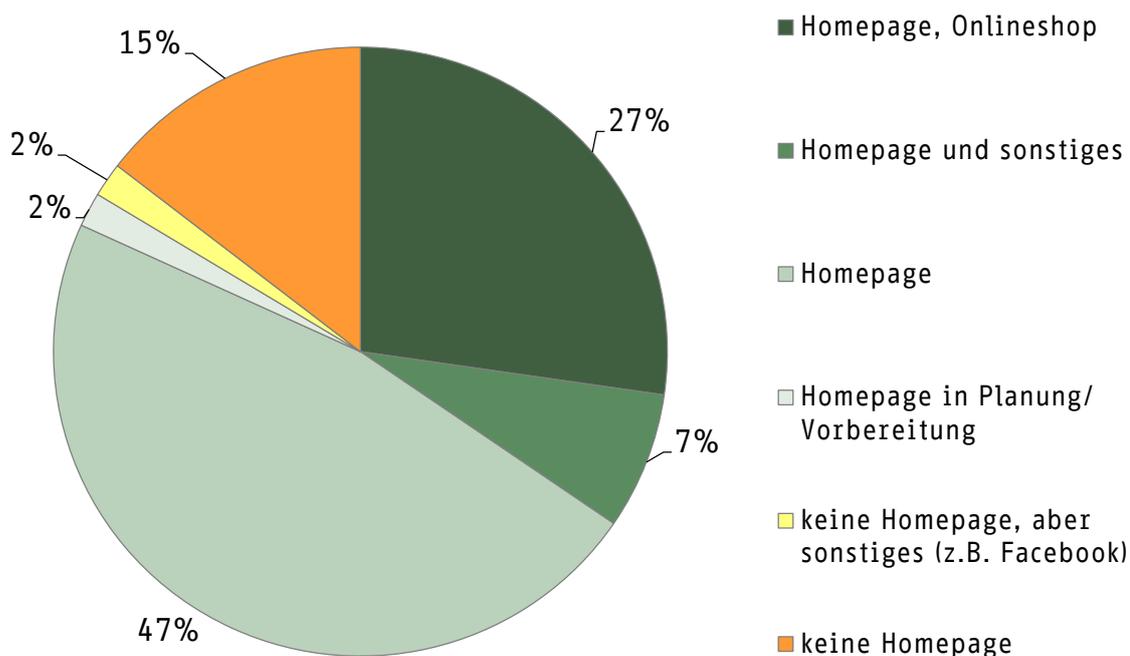
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019

Im Hinblick auf die Lage innerhalb des Stadtgebietes gibt es dabei kaum Unterschiede. Diese Dominanz inhabergeführter Betriebe stellt zunächst eine besondere Qualität der Einzelhandelsstruktur von Walldorf dar. Erfahrungsgemäß stellt sich die Nachfolgeregelung bei inhabergeführten Betrieben besonders problematisch dar, so dass der Walldorfer Einzelhandel davon besonders betroffen sein könnte.

### Online-Handel

Rund 81% der interviewten Einzelhändler gaben an, dass sie über einen Onlineauftritt verfügen. In anderen Städten und Gemeinden ergibt sich bei diesen Befragungen ein ähnliches Bild, wobei der Anteil der Händler mit eigenem Onlineshop angesichts der kleinteiligen, inhabergeführten Betriebsstrukturen relativ hoch. Dies ist auf Grund der Kosten für einen Onlineshop eher überraschend.

Abb. 10: Internetauftritt (Auskunft 39 Händler/ 93%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019



### 3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT

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

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage<sup>38</sup> (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Walldorf zu äußern. Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 11 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang.

Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wider und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Walldorf. Insgesamt haben 55 der befragten Händler auf die offene Frage geantwortet (rd. 81% der Befragten).

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Deshalb ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

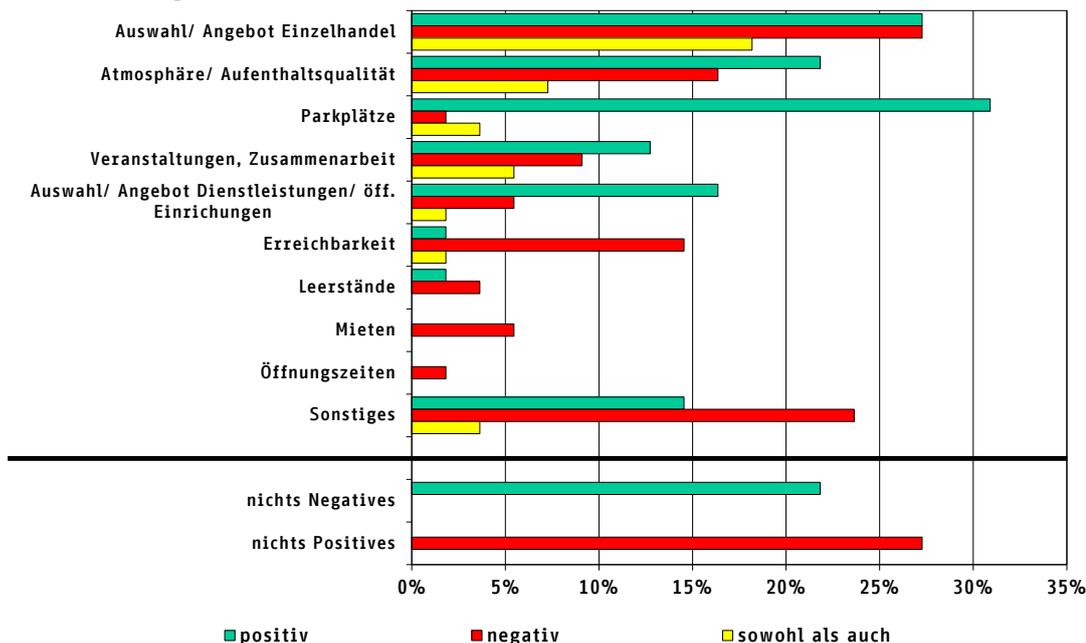
Rund 27% der Händler, von den 55 Händlern, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Walldorf ein. Immerhin fällt 22% der Händler nichts Negatives zu Walldorf ein.

Diese Einschätzung ist im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten ein Hinweis auf eine insgesamt gute Stimmungslage.

---

<sup>38</sup> "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Walldorf gut bzw. schlecht?"

Abb. 11: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2019



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019

Als sowohl positiv als auch negativ wurde von den Einzelhändlern das Thema "**Auswahl/ Angebot**" bewertet. Hier wurde vor allem auf das Angebot allgemein (alles vorhanden) sowie die inhabergeführten Fachgeschäfte verwiesen. Dagegen wurde beklagt, dass immer mehr Fachgeschäfte schließen, die Auswahl an Angeboten zu gering ist und Walldorf keine richtige Einkaufsinnenstadt hat.

Überwiegend positiv wurde das Themenfeld "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" bewertet. Positiv bewerteten die Händler vor allem die schön gestaltete und sehr gepflegte und saubere Innenstadt. Kritisch wurde die geringe Frequenz in der Fußgängerzone und die negative Wirkung einiger Leerstände bewertet.

Anders als in vielen anderen Städten und Gemeinden, in denen eine derartige Befragung durchgeführt wurde, stellt das Thema "**Parkplätze**" in Walldorf das am positivsten bewertete Thema dar. Die Händler bewerten das Parken auf Grund der vielen und kostenlosen Parkplätze und der attraktiven Parkhäuser als hervorragend.

Die "**Zusammenarbeit**" mit der Stadt und die Zusammenarbeit innerhalb der Werbegemeinschaft wurden ebenfalls sehr positiv hervorgehoben. Die Händler fühlen sich sehr gut unterstützt von der Stadt Walldorf.



Das Angebot an "**Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen**" wurde ebenfalls sehr positiv eingeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden, u.a. das Ärztehaus, der Jugendtreff, das vielfältige Gastronomieangebot, das hochwertige und umfangreiche Angebot an Spielplätzen, Kindergärten und Schulen benannt. Viele Händler bewerteten vor allem das Ärztehaus als wichtigen Frequenzbringer für die Innenstadt.

Das Thema "**Erreichbarkeit**" wurde auf Grund aktueller Baustellen deutlich negativ bewertet. In diesem Zusammenhang wurde von einigen Händlern das Baustellenmanagement der Stadt kritisiert.

Kritikpunkte waren außerdem die zu hohen "**Mieten**" und die "**Leerstände**".

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

### **3.6 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION**

Die Stadt Walldorf weist mit einer Bindungsquote von rd. 155% weiterhin eine überdurchschnittliche Versorgungssituation für eine Stadt dieser Größenordnung auf. Wesentlichen Einfluss auf die hohe Gesamtbindungsquote hat das am Autobahnkreuz auf Walldorfer Gemarkung gelegene IKEA Möbelhaus. Im Vergleich zu 2001 ist die Bindungsquote leicht angestiegen. Bei Betrachtung der einzelnen Sortimentsbereiche stellt sich ein differenziertes Bild dar.

Die Grundversorgung (kurzfristiger Bedarfsbereich) der eigenen Bevölkerung wird durch das vorhandene Angebot rechnerisch nicht vollständig gewährleistet. In den für die Nahversorgung der Bevölkerung bedeutsamen Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren sind trotz einer Verbesserung gegenüber 2001 per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Bei den innenstadtprägenden Sortimenten Bekleidung und Schuhe gibt es in Walldorf kaum Angebote. Die ohnehin niedrige Bindungsquote ist gegenüber 2001 weiterhin zurückgegangen. Dagegen werden bedingt durch das Möbelhaus bei



Möbeln, Haus-/ Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat extrem hohe Bindungsquoten erreicht. Bei diesen Sortimenten reicht das Einzugsgebiet des Walldorfer Handels bis weit in die Region Rhein-Neckar.

Ebenfalls auffällig ist die hohe Bindungsquote in der Sortimentsgruppe Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher; Musikinstrumente. Diese wird vor allem durch ein regional bedeutsames Musikhaus und einen großen Fahrradmarkt an nicht integrierten Standorten geprägt.

Seit 2001 weist Walldorf einen konstanten Verkaufsflächenumfang und einen deutlichen Rückgang der Anzahl der Betriebe auf. Verglichen mit anderen durch das Büro Dr. Acocella untersuchten Kommunen liegt Walldorf somit im Trend: Deutschlandweit ist eher eine Stagnation der Verkaufsflächenentwicklung und ein Rückgang der Betriebszahl festzustellen. In Walldorf fällt der Rückgang der Betriebe vergleichsweise hoch aus.

Positiv ist festzuhalten, dass es dem Handel der Stadt Walldorf gegenüber 2001 gelungen ist, die bestehende örtliche Kaufkraft besser zu binden.

Die Stimmungslage innerhalb der Händlerschaft ist vergleichsweise positiv. Als besondere Stärke der Stadt Walldorf nehmen die Händler das hervorragende Parkplatzangebot wahr. Außergewöhnlich positiv bewerten zudem die Händler die Zusammenarbeit mit der Stadt und innerhalb der Händlerschaft. Die Einzelhändler fühlen sich von der Stadt unterstützt. Die Innenstadt wird als gepflegt, sauber und mit einer hohen Gestaltqualität ausgestattet wahrgenommen. Kritisch werden die Leerstände in der Innenstadt und der Frequenzrückgang in der Fußgängerzone wahrgenommen.



## 4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walldorf dar<sup>39</sup>. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>40</sup> (vgl. Kap. 2.2.1).

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

### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt.

Eine attraktive Innenstadt 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 mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

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

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich

---

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

<sup>40</sup> Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

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

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

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

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

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine ent-



sprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Entsprechend der o.g. Kriterien wurde in der Stadt Walldorf neben der Innenstadt das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße als zentraler Versorgungsbereich identifiziert.

## **4.2 ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT WALLDORF**

### **4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**

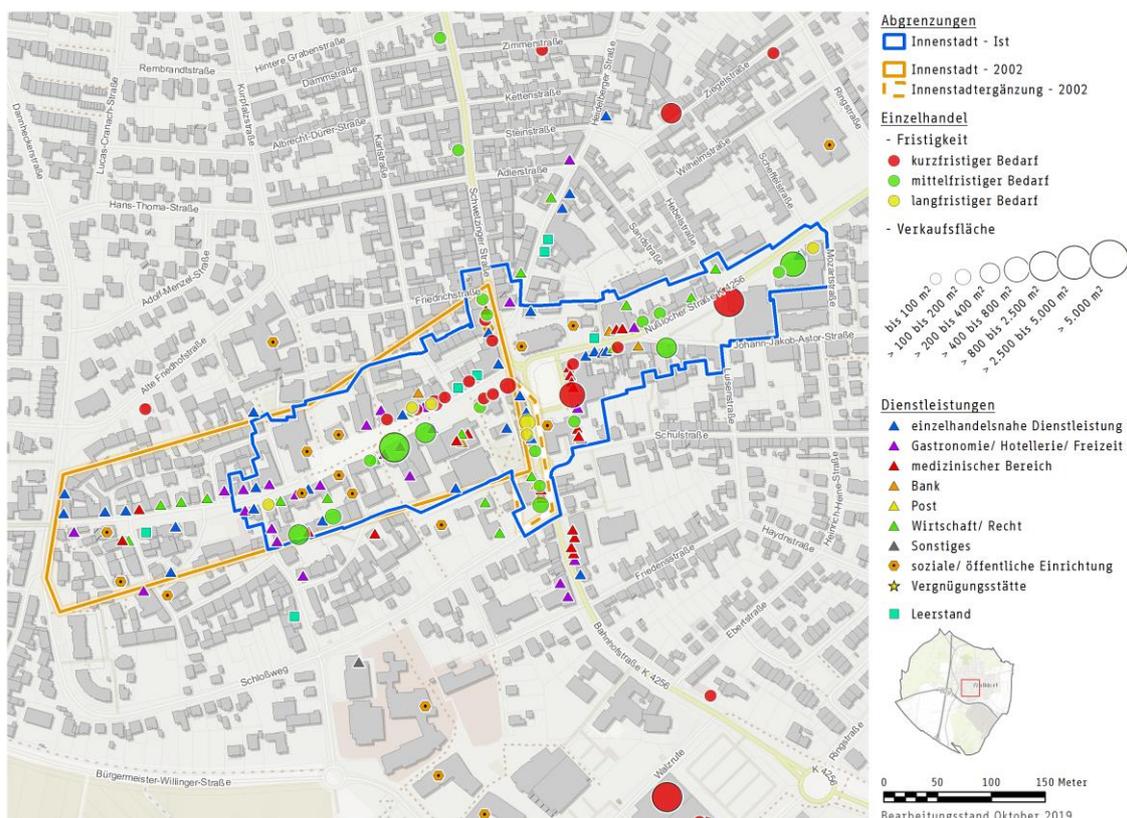
Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Karte 1 zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt 2019.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot konzentriert sich im Bereich Hauptstraße/ Nußlocher Straße und Bahnhofstraße/ Schwetzinger/ Straße. Gegenüber der Abgrenzung von 2001 hat es deutliche Veränderungen gegeben. Der Bereich westliche Hauptstraße zwischen Hochholzerstraße und Synagogenstraße weist inzwischen keinen Einzelhandelsbetrieb mehr auf. Dagegen hat der Bereich Nußlocher Straße mit der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters als Einzelhandelsstandort an Bedeutung gewonnen.

Im Vergleich zu 2001 wurde die Innenstadt parzellenscharf abgegrenzt.

Die Abgrenzung umfasst einen Bereich mit Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, der auch auf Grund seiner baulichen und städtebaulichen Merkmale (vgl. Kap. 4.2.3) als Innenstadt zu erkennen ist. Aktuell erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt entlang der Hauptstraße bzw. Nußlocher Straße zwischen Synagogenstraße und Scheffelstraße sowie entlang der Schwetzinger Straße bzw. Bahnhofstraße zwischen Friedrichstraße und Schloßweg.

**Karte 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



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

Im Vergleich zu 2001 ist es zu einer Verlagerung der Innenstadt in Richtung Osten gekommen.

#### 4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Erhebungszeitpunkt August 2019 gut die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe von Walldorf mit lediglich rd. 15% der gesamten Verkaufsfläche der Stadt. Hier wird die kleinteilige Betriebsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt deutlich. Lediglich zwei Betriebe der insgesamt 38 Betriebe der Innenstadt weisen eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> auf und rd. 68% der Betriebe in der Innenstadt verfügen über eine Verkaufsfläche von weniger als 101 m<sup>2</sup>.



Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	1.000	6,5
Lebensmittelhandwerk	125	1,5
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	675	11,6
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	175	0,8
Blumen/ Zoo	75	0,2
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.075</b>	<b>20,5</b>
Bekleidung und Zubehör	2.175	5,8
Schuhe, Lederwaren	475	1,1
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	175	0,4
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	575	0,8
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.400</b>	<b>8,1</b>
Uhren/ Schmuck	75	0,4
Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	275	1,5
baumarkt-/gartencenterspezif.	0	0,0
Möbel; Teppiche, Bodenbeläge	0	0,0
Sonstiges	225	1,8
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>575</b>	<b>3,6</b>
<b>Summe</b>	<b>6.050</b>	<b>32,3</b>

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden  
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Wie in Tab. 3 deutlich wird, überwiegen - bezogen auf die Verkaufsflächen - die Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches, d.h. die nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimente.

#### 4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt

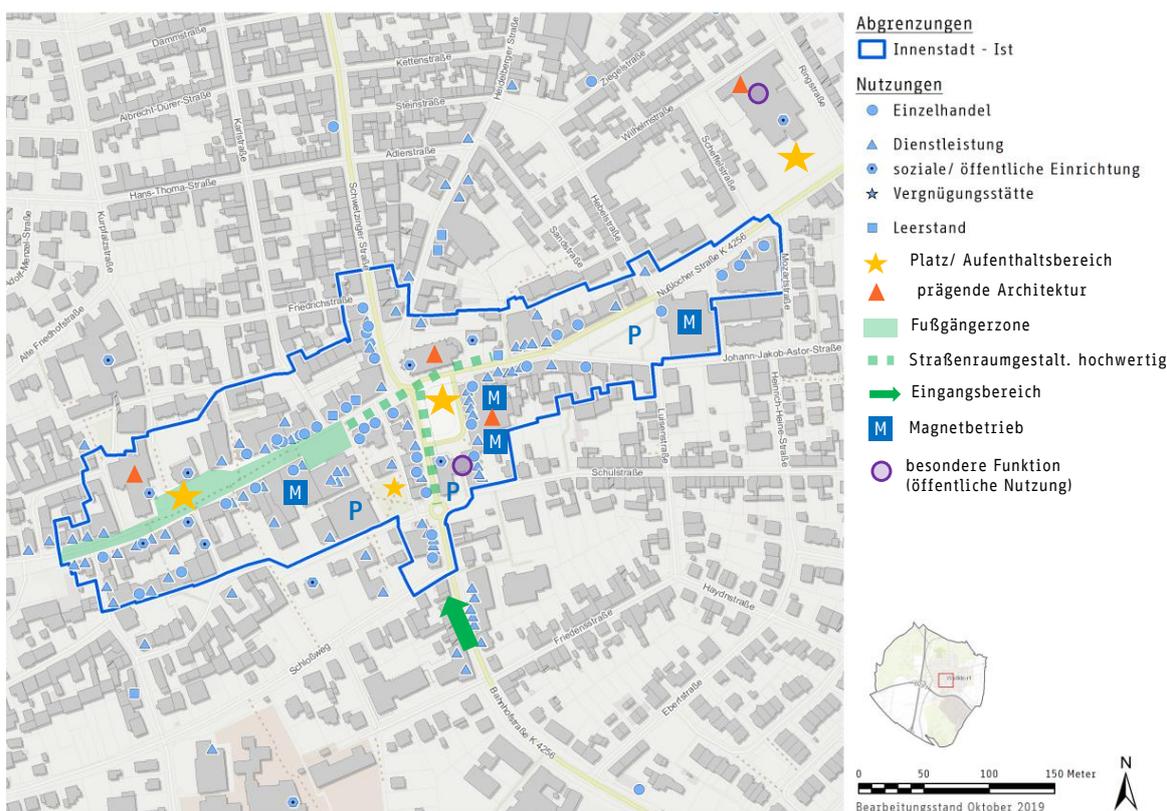
Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (vgl. Kap. 8.3.1).

Da bereits im Gutachten von 2001 eine ausführliche Stärken-Schwächen-Analyse dargestellt wurde, beschränkt sich die nachfolgende Analyse lediglich auf die wesentlichen Aspekte und die Veränderungen gegenüber der Begehung von 2001.

## Stärken

Die Innenstadt von Walldorf erstreckt sich im Kern entlang der Hauptstraße und der Nußlocher Straße. Prägend sind die historische Bausubstanz im Bereich der Hauptstraße, der neu entwickelte Bereich Drehscheibe im Zentrum der Innenstadt und ein relativ dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der vor allem durch inhabergeführte Betriebe repräsentiert wird.

Karte 2: Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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

### funktional

- vielfältiges Nahversorgungsangebot
- Wochenmarkt Treffpunkt und Nahversorger
- Magnetfunktion: Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Ärztehaus, Bekleidungshaus
- Fachgeschäfte, u.a. Schuhe, Bücher, Optik, Spielwaren, Weine, Wäsche
- Dienstleistungsbetriebe, u.a. Geldinstitute, Frisör, medizinische Einrichtungen, Post



- vielfältige gastronomische Angebote im Bereich Hauptstraße, u.a. Cafés, Imbiss, Restaurants
- öffentliche Nutzungen, u.a. VHS, Rathaus, Stadtbücherei, Jugendkulturhaus JUMP
- attraktives Wohnen im Umfeld
- **Neu:** moderner Drogeriemarkt, Jugendkulturhaus JUMP, Ärztehaus, moderner Lebensmittelmarkt

Foto 1: Nußlocher Straße - Lebensmittelmarkt



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 2: Drehscheibe - Drogeriemarkt



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 3: Hauptstraße -Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 4: Nußlocher Straße - Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 5: Hauptstraße - Bekleidungsmarkt



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 6: Hauptstraße - Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, August 2019

*städtebaulich*

- überwiegend sehr hochwertig gestalteter öffentlicher Raum
- Aufenthaltsqualität am Platzbereich Drehscheibe und in der Fußgängerzone Hauptstraße
- Kirchen mit Orientierungs- und Identifikationsfunktion
- viele und kostenlose Parkplätze, u.a. Tiefgarage Drehscheibe, Parkhaus Astorgarten, Parkplatz Lindenplatz
- sehr gute und viele Busverbindungen
- **Neu:** Drehscheibe und Wohngebiete

Foto 7: Drehscheibe - Platzgestaltung



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 8: Hauptstraße - Brunnen



Quelle: eigenes Foto, August 2019



**Foto 9: Hauptstraße - Bücherschrank**



Quelle: eigenes Foto, August 2019

**Foto 10: Hauptstraße - Skulpturen**



Quelle: eigenes Foto, August 2019

**Foto 11: Astorgarten**



Quelle: eigenes Foto, August 2019

**Foto 12: Parkhaus**



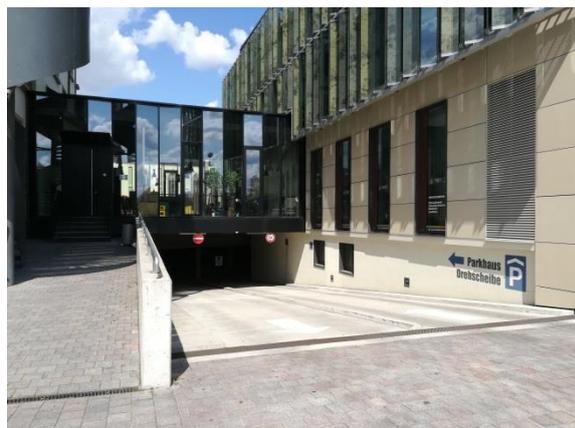
Quelle: eigenes Foto, August 2019

**Foto 13: Rathaus und Platzbereich**



Quelle: eigenes Foto, August 2019

**Foto 14: Drehscheibe - Tiefgarage**

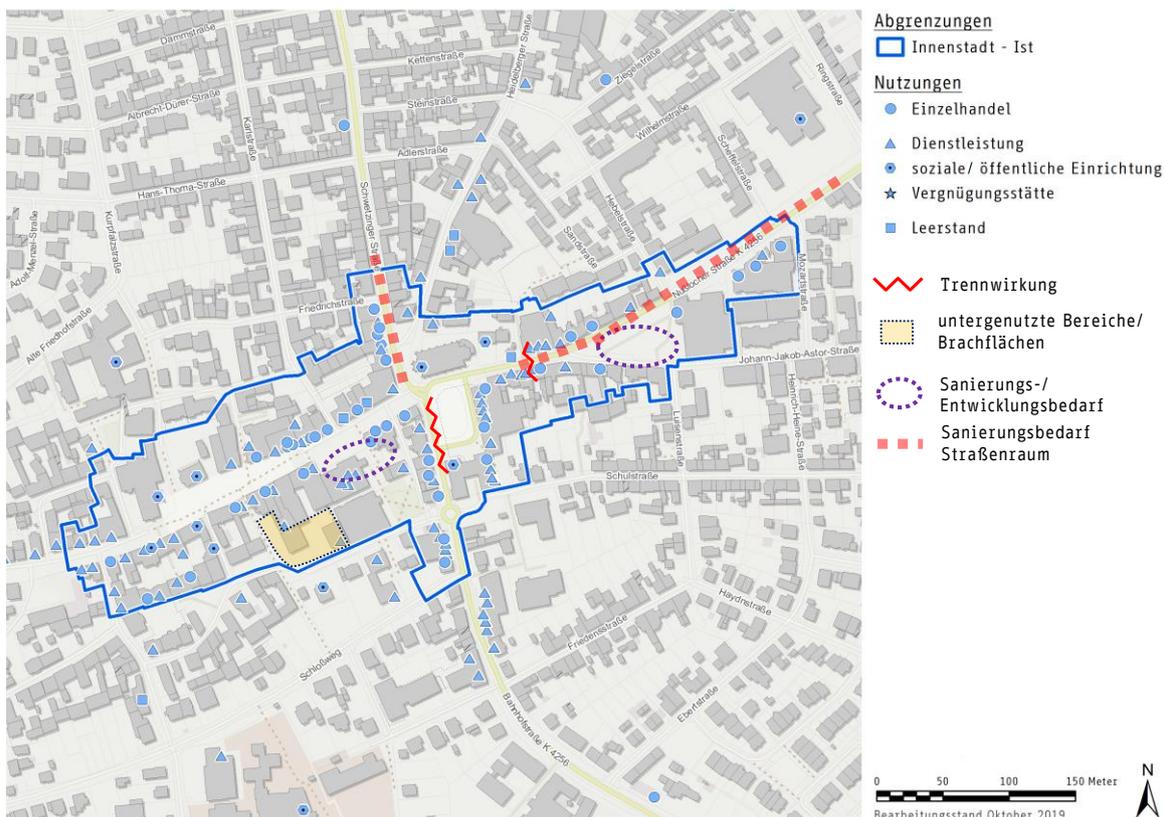


Quelle: eigenes Foto, August 2019

## Schwächen

In den Randlagen der Innenstadt besteht ein geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot sehr kleinteilig. Im Bereich Schwetzingener Straße und Nußlocher Straße/ Lindenplatz besteht Gestaltungs- und Sanierungsbedarf.

Karte 3: Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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

### funktional

- geringe Dichte an Einzelhandelsnutzungen
- Leerstände im Eingangsbereich Fußgängerzone
- geringe Angebotsvielfalt
- wenige innenstadtrelevante Sortimente
- wenige Angebote in Konkurrenzsituation
- kleinteilige Betriebsstruktur in Fußgängerzone



Foto 15: Hauptstraße - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 16: Hauptstraße - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2019

### *städtebaulich*

- geringe Frequenz in Fußgängerzone
- Mangel an identitätsstiftender Architektur in Einkaufslagen
- Bereich Sparkassengebäude mit Investitionsbedarf
- Lindenplatz mit Gestaltungsbedarf/ viele Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Nußlocher Straße mit Gestaltungsbedarf/ geringe Aufenthaltsqualität - Anbindung zum Rathaus
- Platznutzung Drehscheibe?
- geringe Synergieeffekte SAP-Campus - Trennwirkung Verkehrsachse/ Entfernung
- IKEA-Kopplungseinkäufe eher unwahrscheinlich

Foto 17: Hauptstraße - Sparkassenbereich



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 18: Hauptstraße - Sanierungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 19: Nußlocher Straße - "Engstelle"



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 20: Nußlocher Straße - Straßenbelag



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 21: Hauptstraße - Präsentation



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 22: Hauptstraße - Präsentation



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 23: Obere Grabenstraße - untergenutzter Bereich



Quelle: eigenes Foto, August 2019

Foto 24: Obere Grabenstraße - untergenutzter Bereich



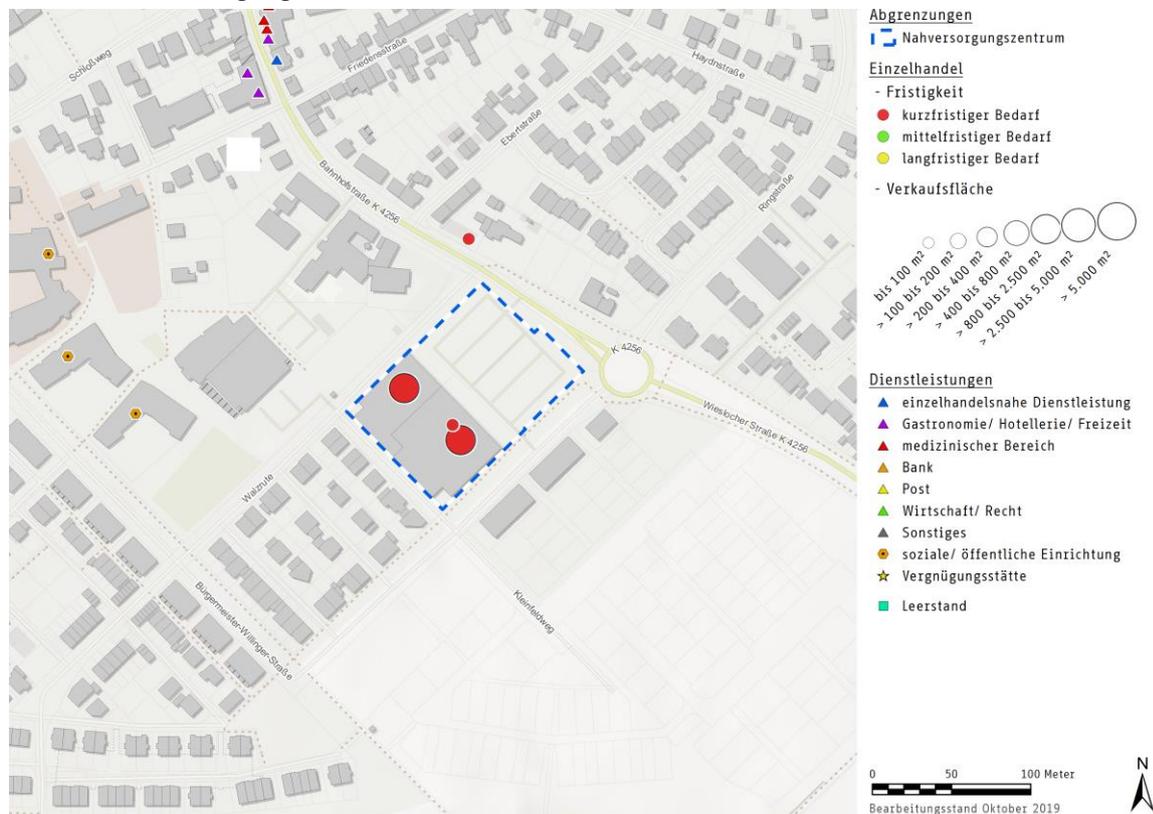
Quelle: eigenes Foto, August 2019



### 4.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM BAHNHOFSTRAÙE

Das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße liegt ca. 350 Meter südlich der Innenstadt von Walldorf im Bereich Bahnhofstraße/ Walzrute/ Bürgermeister-Willinger-StraÙe. Das Zentrum liegt am südlichen Siedlungsrand der Walldorfer Kernstadt und ist im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben. Aktuell entsteht unmittelbar südlich angrenzend an das Zentrum ein weiteres modernes Wohngebiet, so dass das Zentrum perspektivisch vollständig von Wohnbebauung umschlossen sein wird. Das Zentrum besteht im Wesentlichen aus zwei Lebensmittelmärkten mit einem vorgelagerten Parkplatz.

Karte 4: Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße



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

#### Stärken

- vollständiges Nahversorgungsangebot durch Lebensmitteldiscounter und Supermarkt
- stabiles Nahversorgungszentrum

- vergleichsweise anspruchsvolle Architektur und Umfeldgestaltung
- moderne, hochwertige Wohnbebauung im Umfeld

### Schwächen

- Beschränkung auf zwei großflächige Betriebe/ Mangel an Vielfalt
- gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- vorgelagerte Parkplätze
- Vernetzung mit angrenzenden Wohngebieten eingeschränkt (Rad- und Fußwege)
- mangelnde Treffpunkt- und Identifikationsfunktion

**Foto 25: Nahversorgungszentrum  
Bahnhofstraße**



Quelle: eigenes Foto, August 2019

**Foto 26: Nahversorgungszentrum  
Bahnhofstraße**



Quelle: eigenes Foto, August 2019



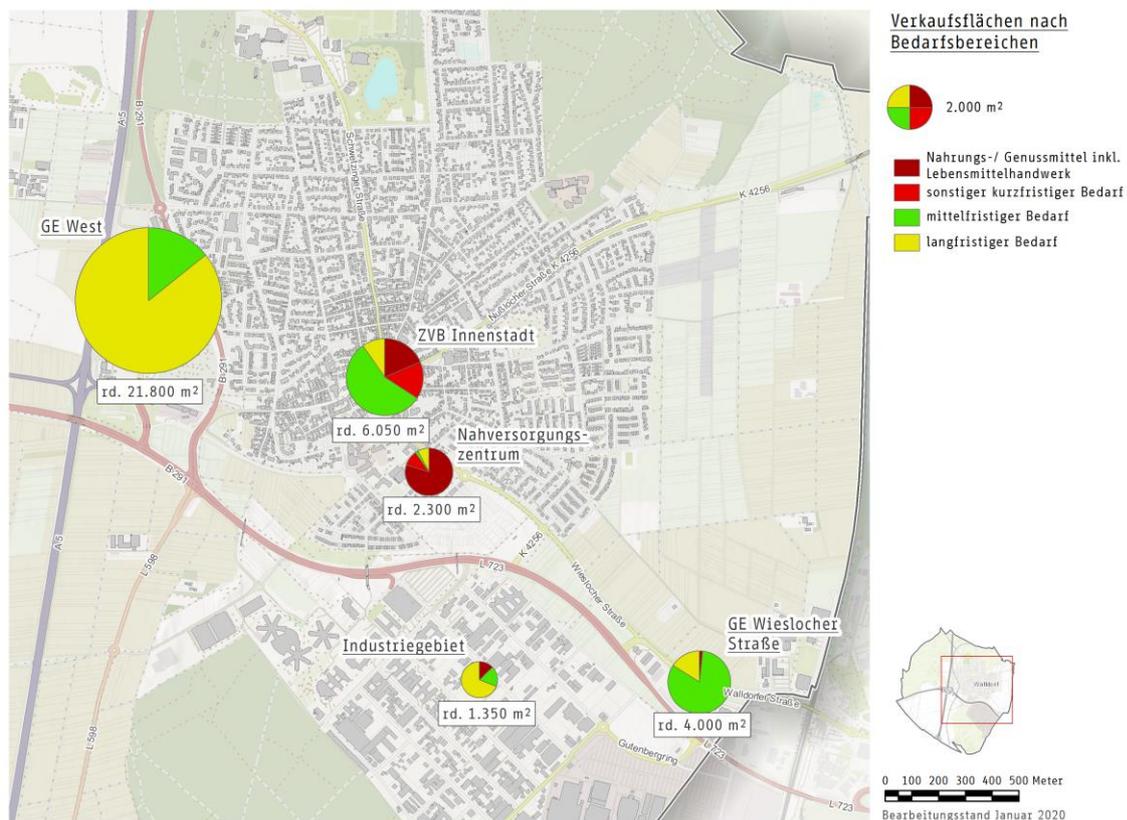
## 5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

### 5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

Neben der Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße gibt es in Walldorf weitere quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 5).

Der bezogen auf die Verkaufsfläche größte Walldorfer Einzelhandelsstandort ist das Gewerbegebiet West, das vor allem durch den IKEA-Möbelmarkt geprägt wird. Der nicht integrierte Standort liegt am westlichen Stadtrand und weist überwiegend Sortimente des langfristigen Bedarfs auf, wenngleich angesichts der Größe des Einzelhandelsstandortes auch das Angebot an Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches relativ umfangreich ist.

Karte 5: Einzelhandelskonzentrationen



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

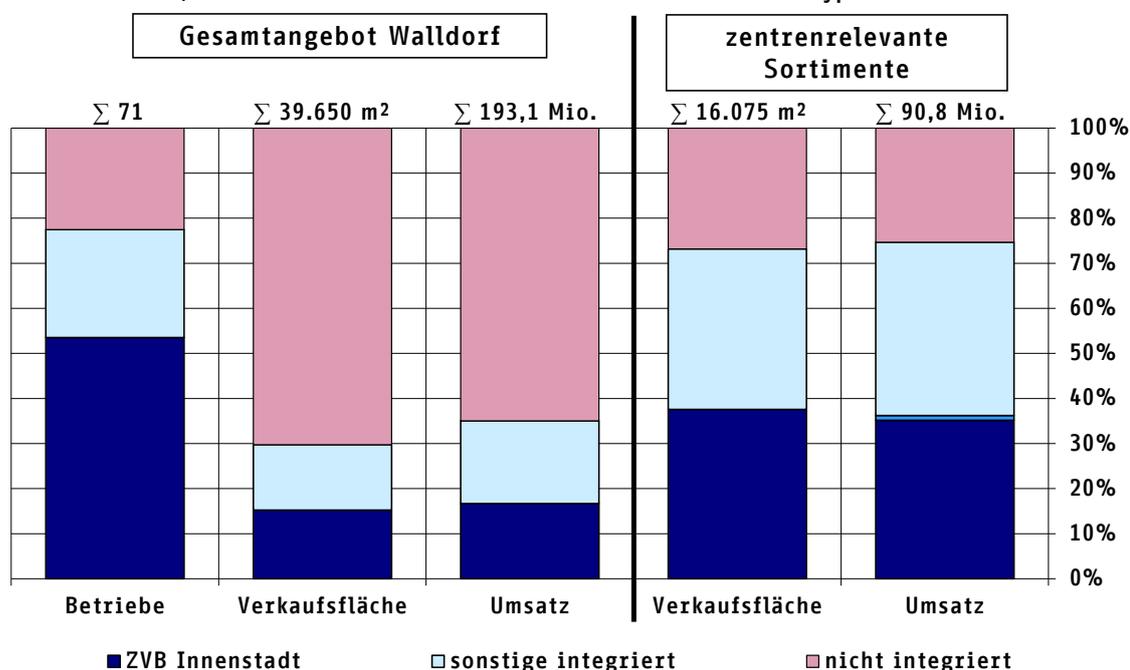
Im Südosten des Stadtgebietes befindet sich ebenfalls in nicht integrierter Lage der Standort Gewerbegebiet Wieslocher Straße. An diesem Standort überwiegen die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches. Hier befinden sich u.a. ein Fachmarkt für Musikinstrumente und Musikalien sowie ein Fahrradmarkt.

Der Standort Industriegebiet im Süden des Stadtgebietes stellt bezogen auf die Verkaufsfläche die kleinste Einzelhandelskonzentration dar. Mit einem Fliesenfachmarkt und einem Fachmarkt für Wasserbetten dominieren hier Angebote des langfristigen Bedarfsbereiches.

## 5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Lage der Betriebe innerhalb der Stadt, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den sonstigen integrierten Lagen sowie nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 12: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2019



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 12) zeigt:



- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind mehr als die Hälfte des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu finden.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt mehr als 70% des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen.
- Bei Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich, dass ein Großteil des Angebotes auf sonstige integrierte Lagen fällt. Hierbei handelt es sich vor allem um die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße und im Wohngebiet nördlich der Innenstadt.

### **5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION**

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Walldorf bei einer Bindungsquote von rd. 88% keine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3).

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

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

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 6 die in der Stadt Walldorf ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m<sup>2</sup><sup>41</sup> wurde jeweils ein Bereich von 500 Metern Luftlinie gezogen (grün eingefärbt). Walldorf ist ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche unter 200 m<sup>2</sup> vorhanden (gelb eingefärbt).

---

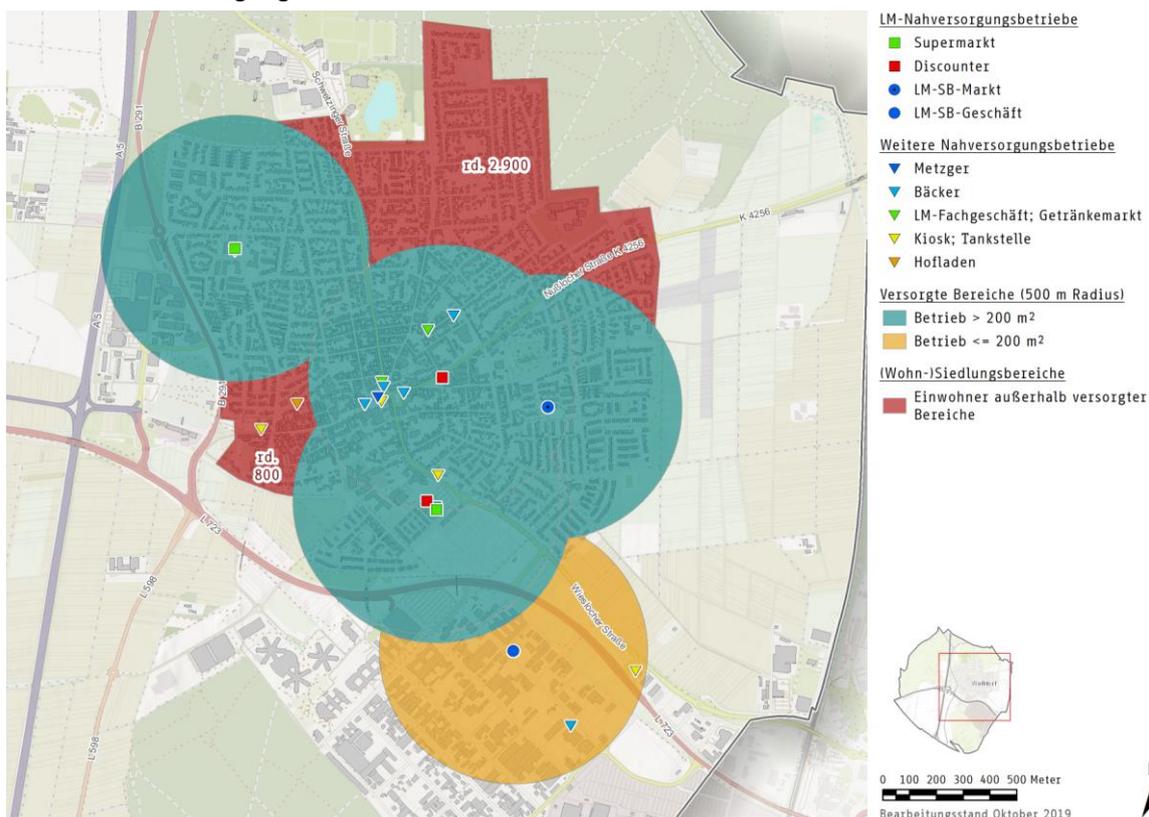
<sup>41</sup> In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für (zumindest temporär) immobile Menschen haben.

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

Karte 6 macht deutlich, dass rd. 71% der Einwohner von Walldorf in einer Entfernung von bis zu 500 Metern einen Lebensmittelmarkt erreichen können. Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Walldorf damit eine gute räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür sind im Wesentlichen das kompakte Stadtgebiet, die Topographie (Ebene) und die aktuelle Verteilung der Lebensmittelbetriebe.

Lediglich im Norden liegt ein Siedlungsbereich mit rd. 2.900 Einwohnern außerhalb eines Umkreises von 500 Metern zum nächsten Lebensmittelmarkt.

**Karte 6: Nahversorgungssituation in Walldorf schematisch - 500 m-Luftlinie**



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



## **6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES**

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

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Walldorf und der zentralen Versorgungsbereiche, wie dies bereits dem geltenden Einzelhandelskonzept von 2002 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der Zielkatalog von 2002 weiterhin zugrunde gelegt werden kann.

### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER TEIL-MITTELZENTRALEN VERSORGFUNKTION DER STADT**

Ein bedeutendes Ziel eines Einzelhandelskonzepts ist die Erhaltung und Stärkung der gemeinsamen mittelzentralen Versorgungsfunktion der Städte Walldorf und Wiesloch. Auf Grund der derzeitigen Bindungsquote von rd. 155% und der besonderen räumlichen Verteilung des Angebotes (IKEA am Autobahnkreuz Walldorf) ist der Schwerpunkt bei der Erhaltung im gesamten Stadtgebiet und der Stärkung der Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt zu sehen.

### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGFUNKTION DER INNENSTADT**

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung abgeleitet werden. Das in der Innenstadt vorhandene Einzelhandelsangebot sollte möglichst gestärkt werden. Mit der Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters am Lindenplatz und der Entwicklung der Drehscheibe (u.a. moderner Drogeriemarkt) konnte die Innenstadt bereits in der Vergangenheit gestärkt werden.

In Zukunft sollten im zentralen Versorgungsbereich weiterhin Entwicklungsflächen zur Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt geschaffen werden.



#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS- UND FUNKTIONSVIELFALT DER INNENSTADT**

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt, d.h. die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen, erhalten (und weiter gestärkt) werden. Für Walldorf bedeutet dies auch eine Stärkung und Erhaltung der öffentlichen Einrichtungen (u.a. Rathaus, VHS, Jugendkulturhaus, Stadtbücherei) und Dienstleistungsfunktionen (u.a. Ärztehaus, Gastronomie) in der Innenstadt. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt von Walldorf erhalten bzw. stärken.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER INNENSTADT**

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

Potenziale sind in Walldorf u.a. mit historischen Gebäuden, dem Wochenmarkt, der Drehscheibe und den individuellen Fachgeschäften gegeben.

#### **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.

Darüber hinaus ist, insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Dadurch werden überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.



#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht werden.

Allerdings geht es angesichts der Mindestbetriebsgrößen und der Einwohnerzahlen in den wenigen unterversorgten Bereichen auch in Zukunft vorrangig um den Erhalt der bestehenden Versorgungsstrukturen.

#### **ERHALTUNG DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS BAHNHOFSTRAÙE**

Das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße nimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für die bereits vorhandenen und künftigen Bewohner der südlichen Wohngebiete von Walldorf war. Da es sich hierbei bereits um einen Doppelstandort mit Lebensmittelmärkten handelt, sollte im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung die Erhaltung des Standortes im Vordergrund stehen.

#### **SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der 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 dem Einzelhandelskonzept ein Schutz des zentralen Versorgungsgebietes assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

#### **SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

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



## 7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Walldorf darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 4) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

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

### 7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Die Methodik zur Berechnung der Verkaufsflächenprognose entspricht grundsätzlich der im Rahmen des Gutachtens von 2002 angewandten Methode.

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 (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>42</sup>.

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

---

<sup>42</sup> Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist<sup>43</sup>).

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

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden 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 wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>44</sup>

### **7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage**

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 13). Diese stieg im Zeitraum 1990 bis 2010 per Saldo um rd. 1.050 Einwohner von rd. 13.775 auf 14.825 Einwohner an. Dabei verlief die Entwicklung in den Zeiträumen 1992 bis 2000 und 2007 bis 2010 nicht konstant positiv. Der deutliche Rückgang im Jahr 2011 um mehr als 400 Einwohner auf rd. 14.400 Einwohner ist auf den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückzuführen. In Bis zum Jahr 2015 ist ein erheblicher Anstieg der Bevölkerung auf rd. 15.550 Einwohner zu ver-

---

<sup>43</sup> 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.

<sup>44</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

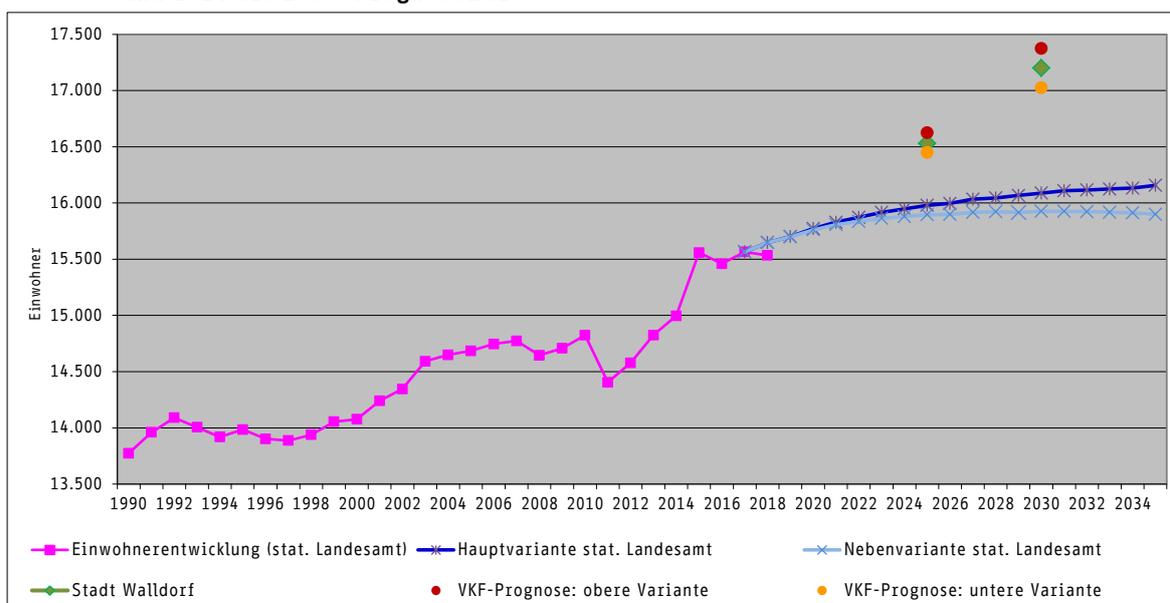


zeichnen. Bis zum Jahr 2018 liegt bei einem uneinheitlichen Verlauf per Saldo nur noch ein geringer Anstieg um rd. 100 Einwohner auf rd. 15.650 Einwohner vor.

Als Grundlage für Verkaufsflächenprognose wird die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Walldorf angesetzt, deren Werte deutlich über denjenigen der Bevölkerungsvorausberechnungen des statistischen Landesamtes - Haupt- und Nebenvariante - liegen. Zur Entwicklung eines Korridors wurde für den Wert der kommunalen Vorausberechnung eine Spannweite für das Jahr 2025 von +/-0,5% und für das Jahr 2030 von +/-1,0% angenommen.

- In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose wird demzufolge die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 mit rd. 16.450 Einwohnern und für das Jahr 2030 mit rd. 17.025 Einwohnern angesetzt. Dies sind rd. 900 bzw. 1.500 Einwohner mehr als für das Jahr 2018 seitens des statistischen Landesamtes angegeben wurde.
- In der oberen Variante der Prognose wird eine Einwohnerzahl für das Jahr 2025 von rd. 16.625 Einwohnern und für das Jahr 2030 von rd. 17.375 Einwohnern angenommen. Diese Werte liegen rd. 1.100 bzw. 1.850 Einwohner über den Werten für das Jahr 2018 des statistischen Landesamtes.

**Abb. 13: Einwohnerentwicklung in der Stadt Walldorf 1990 bis 2017 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte)**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Walldorf, eigene Berechnungen



Im Hinblick auf die derzeitigen wirtschaftskonjunkturellen Unsicherheiten sowie die anstehende Integration von Flüchtlingen und deren jeweilige Auswirkung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- bis 2030 in der unteren Variante eine Stagnation und
- in der oberen Variante in den Jahren 2019 bis 2021 ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 um 1,0% angenommen.

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

Da von zahlreichen 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 Walldorf sind in Tab. 4 als Übersicht dargestellt. Das Kaufkraftpotenzial liegt demzufolge im Jahr 2030 um rd. 9% bis 23% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 119 und 134 Mio. €.

**Tab. 4: Prognoserahmen**

<b>Kaufkraftentwicklung</b>	<b>untere Variante</b>	<b>obere Variante</b>
Einwohner 2025	16.450	16.625
Einwohner 2030	17.025	17.375
<b>Kaufkraftzuwachs 2019 - 2020 (p.a.)</b>	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2030 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2019 - 2030 insgesamt	0,0%	11,6%
<b>Kaufkraft/ Einwohner (Walldorf) 2019 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)</b>	6.974 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Walldorf) 2025	6.974 €	7.330 €
Kaufkraft/ Einwohner (Walldorf) 2030	6.974 €	7.704 €
<b>Kaufkraftpotenzial Walldorf 2019 in Mio. €</b>	108,6	
Kaufkraftpotenzial Walldorf 2025 in Mio. €	114,7	121,9
Änderung gegenüber 2019	5,7%	12,3%
Kaufkraftpotenzial Walldorf 2030 in Mio. €	119	134
Änderung gegenüber 2019	9%	23%

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln; Stadt Walldorf; eigene Berechnungen

### 7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben<sup>45</sup>. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Walldorf aufzuzeigen.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3, insbes. Abb. 4, S. 26

<sup>45</sup> Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.



sowie Tab. 2, S. 28) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

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

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Walldorf in den einzelnen Sortimenten zumindest geringfügig gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Demzufolge wird in der oberen Variante eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% in denjenigen Sortimenten angenommen, in denen sie derzeit einen geringeren Wert verzeichnet.

Da die Bestandsbindungsquote im Blumen/ Zoo nur rd. 46% beträgt und daher eine Steigerung dieser auf 100% anspruchsvoll erscheint, wird in der unteren Variante lediglich eine "Zielbindungsquote" in Höhe von 67% angesetzt.

- In den Sortimenten des mittel- und den langfristigen Bedarfsbereiches wurde eine Zielbindungsquote von jeweils 100% unterstellt. Höhere Bindungsquoten werden bis zu einer Obergrenze von 200% fortgeschrieben.

In den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Sport/ Freizeit, und Sonstiges werden bei Bestandsbindungsquoten von je etwa 55% "Zielbindungsquoten" von 67% bzw. 75% (untere bzw. obere Variante) angenommen.

Im Sortiment Schuhe, Lederwaren, das eine Bestandsbindungsquote von annähernd 40% verzeichnet, werden "Zielbindungsquoten" von 50% bzw. 67% (untere bzw. obere Variante) veranschlagt.



In den Sortimenten Bücher, Uhren/ Schmuck und Medien werden bei Bestandsbindungsquoten von rd. 5% bis 25% "Zielbindungsquoten" von 33% bzw. 50% (untere bzw. obere Variante) angesetzt.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2030 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt.

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 Onlinehandels als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit den Nachbarkommunen 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 werden<sup>46</sup>. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

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

---

<sup>46</sup> Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - auch wenn dieser sich in Walldorf nur in einigen Sortimenten gezeigt hat - ist zu erwarten, dass bei positiver Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



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

## 7.2 PROGNOSEERGBNISSE

### 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 Walldorf prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>47</sup>. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

Der 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.

---

<sup>47</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Befragung im August 2019 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



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

Tab. 5 zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für die Stadt Walldorf für die **Entwicklungsprognose**.

**Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose  
- Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		625	925	1.175	1.775
Drogerie/ Parfümerie		125	175	200	300
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		25	50	50	75
Blumen/ Zoo		125	350	250	675
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>900</b>	<b>1.500</b>	<b>1.675</b>	<b>2.825</b>
Bekleidung und Zubehör		325	625	575	1.175
Schuhe/ Lederwaren		100	250	175	475
Sport/ Freizeit		150	250	250	450
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		---	---	---	---
Bücher		75	150	125	275
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>650</b>	<b>1.275</b>	<b>1.125</b>	<b>2.375</b>
Uhren/ Schmuck		25	50	25	100
Foto/ Optik und Zubehör		25	50	50	75
Medien		200	350	400	700
Elektro/ Leuchten		25	75	50	125
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		550	900	950	1.700
Möbel		---	---	---	---
Sonstiges		100	175	175	350
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>925</b>	<b>1.600</b>	<b>1.650</b>	<b>3.050</b>
<b>Summe</b>		<b>2.475</b>	<b>4.375</b>	<b>4.450</b>	<b>8.250</b>

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.475 bis 4.375 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf insgesamt rd. 4.450 bis 8.250 m<sup>2</sup>. Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 39.125 m<sup>2</sup> einer Steigerung um rd. 11% bis 21%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - ein durchschnittliches Potenzial von rd. 400 bis 750 m<sup>2</sup>.

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 975 bis 2.000 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2025 bzw. rd. 1.600 bis 3.650 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2030; vgl. Tab. A - 5), so zeigt sich, dass in der unteren Variante rd. 60% bis 65% und in der oberen Variante etwa 55% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure, insbesondere der Einzelhändler, liegenden Entwicklungen auf die mögliche Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030

- in der unteren Variante um etwa die Hälfte von rd. 4.450 auf 2.200 m<sup>2</sup> und
  - in der oberen Variante um annähernd ein Drittel von rd. 8.250 auf 5.675 m<sup>2</sup>,
- sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 6% bis 15% dar.

Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Walldorf von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

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 Walldorf derart erhöht, dass über die hier angenommenen "Zielbindungsquoten" hinaus weitere Kaufkraft in die



Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

**Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		300	575	550	1.100
Drogerie/ Parfümerie		75	100	100	200
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	25	0	50
Blumen/ Zoo		100	300	175	575
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>475</b>	<b>1.000</b>	<b>825</b>	<b>1.925</b>
Bekleidung und Zubehör		200	475	325	875
Schuhe/ Lederwaren		75	200	125	375
Sport/ Freizeit		100	175	150	350
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		---	---	---	---
Bücher		50	125	100	250
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>425</b>	<b>975</b>	<b>700</b>	<b>1.850</b>
Uhren/ Schmuck		25	50	25	75
Foto/ Optik und Zubehör		0	25	0	25
Medien		175	325	350	625
Elektro/ Leuchten		0	25	0	50
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		150	500	200	875
Möbel		---	---	---	---
Sonstiges		50	125	100	250
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>400</b>	<b>1.050</b>	<b>675</b>	<b>1.900</b>
<b>Summe</b>		<b>1.300</b>	<b>3.025</b>	<b>2.200</b>	<b>5.675</b>

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum von rd. 400 bis 750 m<sup>2</sup> pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Stei-



gerung der Kaufkraftbindung, auf nur noch rd. 200 bis 525 m<sup>2</sup> - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

**Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

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

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

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

Hinsichtlich der Bewertung des Prognoseergebnisses vor dem Hintergrund des Onlinehandels ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes im stationären Einzelhandel erwirtschaftet wird. Demzufolge ist die Bedeutung bzw. Erfordernis der räumlichen Steuerung unverändert hoch. Weiterhin ist anzumerken, dass die Bedeutung des Multi Channel für den stationären Einzelhandel stetig wächst, wie der in den letzten gut zehn Jahren stetig steigende Umsatzanteil des eCommerce im stationären Einzelhandel zeigt.



Jedoch erzeugt eine häufig noch festzustellende mangelnde Digitalisierung im stationären Einzelhandel ein Frequenzdefizit, das die Innenstädte funktional und städtebaulich belastet. Gleichzeitig erzeugt der Onlinehandel einen Investitionsdruck insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel und verschärft damit nochmals die durch die Filialisierung hervorgerufene Nachfolgeproblematik.

Weiterhin reduziert der Onlinehandel in einzelnen Sortimenten die nötigen Verkaufsflächen, wie sich beispielsweise im Bereich der Elektromärkte ablesen lässt; dies erhöht im Gegenzug die städtebauliche Integrationsfähigkeit entsprechender Betriebe.

**Auch vor dem Hintergrund der o.g. Entwicklungen im Onlinehandel - wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört - sollte sich die quantitative Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Walldorf an der Entwicklungsprognose orientieren.**

### **7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes**

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

Bei der räumlichen Verteilung des für Walldorf insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen der Erhaltung und Stärkung Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).

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



relevanten Sortimente verteilt. Dabei wird lediglich auf die Ergebnisse der Entwicklungsprognose eingegangen (vgl. Tab. 5, S. 67).

- Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.675 bis 2.825 m<sup>2</sup>. Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden.

Von diesem Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von mehr als einem Jahrzehnt maximal rd. 1.775 m<sup>2</sup> auf das Sortiment **Nahrungs-/Genussmittel**: Dieser Entwicklungsspielraum ist - unter Berücksichtigung der von Supermarkt- und Lebensmitteldiscountern derzeit üblicherweise realisierten (Mindest-)Verkaufsflächen - für bis zu zwei zusätzliche Lebensmittelbetriebe hinreichend.

Im Sortiment **Drogerie/ Parfümerie** beträgt der Entwicklungsspielraum maximal rd. 300 m<sup>2</sup>, was für eine Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes - unter Berücksichtigung der (Mindest-)Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber - nicht ausreichend für einen zusätzlichen Betrieb ist. Dieser Spielraum kann jedoch durch Erweiterungen und/ oder durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe (s.o.) im Bestand in Anspruch genommen werden.

- Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.600 bis 3.250 m<sup>2</sup>. Entsprechende Angebote sollten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.3).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (rd. 6.050 m<sup>2</sup>; vgl. Tab. 3, S. 42) verglichen, so zeigt sich, dass insbesondere bezüglich des Ergebnisses der oberen Variante die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe zu klären ist, um das errechnete Potenzial für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen.

Sortimentsbezogen entfällt der größte Entwicklungsspielraum sonstiger zentrenrelevanter Sortimente mit rd. 575 bis 1.175 m<sup>2</sup> auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör; dies entspricht jeweils etwa gut einem Drittel des gesamten Entwicklungsspielraumes sonstiger zentrenrelevanter Sortimente.

- Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.175 bis 2.175 m<sup>2</sup>. Dieser Spielraum entfällt zum Großteil



auf die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente. Diese Spielräume liegen dabei deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen von Betreibern von Baumärkten.

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

### 7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Insgesamt ergibt sich nach der - vorrangig zu betrachtenden - Entwicklungsprognose bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von 4.450 bis 8,250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entsprechend einem jährlichen Spielraum über alle Sortimente hinweg von rd. 400 bis 750 m<sup>2</sup>. Bei (unerwartet) schlechteren Rahmenbedingungen nach der Wettbewerbsprognose reduziert sich der Entwicklungsspielraum bis 2030 auf rd. 2.200 bis 5.675 m<sup>2</sup> (jährlich betrachtet auf rd. 200 bis 525 m<sup>2</sup>) - sofern es in diesem Fall nicht zu einem Abgang von Verkaufsflächen in einzelnen Sortimentsbereichen kommt. **Diese Werte unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

Weiterhin zeigen die Prognoseergebnisse, dass ein gewisses Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation - zumindest bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - besteht: Langfristig, d.h. bis zum Jahr 2030, ist in diesem Fall die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von bis zu zwei Lebensmittelbetrieben - in Abhängigkeit ihrer Dimensionierung - möglich.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht insbesondere bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote in diesem Bereich zu klären ist.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,



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



## 8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Walldorf abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2002 auf Grundlage der Bestandserhebung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

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

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

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



## 8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten<sup>48</sup>, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet<sup>49</sup>. Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, bildet dabei eine Grundlage, die je nach örtlicher Situation zu konkretisieren ist.

Da in Walldorf bereits eine Sortimentsliste gilt, war diese zu überprüfen. Hier ist anzumerken, dass in Ergänzung zum Einzelhandelskonzept von 2002 im Jahr 2013 bereits eine Anpassung der Sortimentsliste stattgefunden hat. Das Büro Dr. Acocella hatte hierzu eine Stellungnahme erarbeitet<sup>50</sup>. Auf Basis der Stellungnahme wurden 2013 Elektrogroßgeräte, Farben/ Lacke, Zooartikel - lebende Tiere/ Tiermöbel und Fahrräder den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Für die Überprüfung der Walldorfer Liste wurde die 2013 aktualisierte Liste zugrunde gelegt.

### 8.1.1 Kriterien

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

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;

---

<sup>48</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

<sup>49</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

<sup>50</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella: Stellungnahme zur Zentrenrelevanz von Sortimenten in der Stadt Walldorf sowie zur Verträglichkeit eines Fahrradgeschäftes im Gewerbegebiet Kleinfeld-Wes der Stadt Walldorf, Lörrach 15.02.2013.



- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

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

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

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

#### **8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Walldorf**

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Walldorf zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen<sup>51</sup>.

In Abb. 14 und Abb. 15 sind nur die Sortimente aufgeführt, die es aktuell auch in Walldorf gibt. In der Sortimentsliste für Walldorf in Tab. 7 sind dagegen alle grundsätzlich möglichen Sortimente aufgeführt.

---

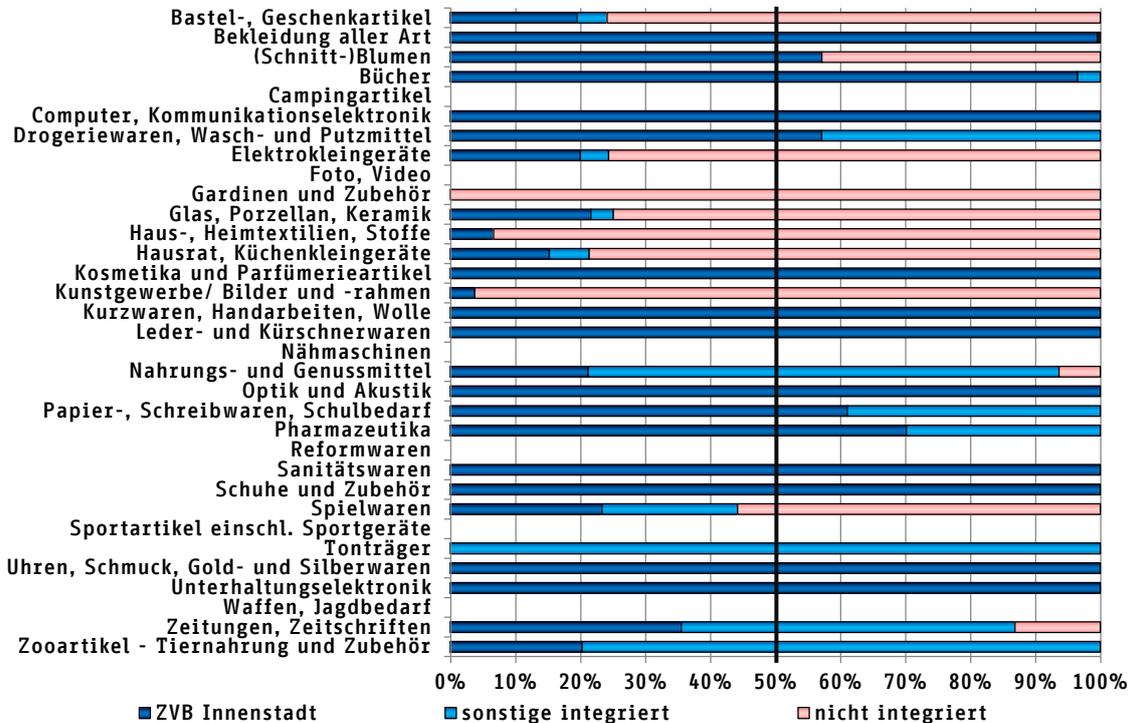
<sup>51</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



## Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 14 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Walldorf gezeigt.

Abb. 14: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019

Die klassischen zentrenrelevanten Sortimente wie z.B. Bekleidung aller Art und Schuhe und Zubehör werden in Walldorf weiterhin überwiegend in der Innenstadt angeboten.

Allerdings fällt auf, dass viele andere typische zentrenrelevante Sortimente überwiegend bzw. teilweise fast ausschließlich an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Dies betrifft vor allem Bastel- und Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus- und Heimtextilien/ Stoffe, Hausrat/ Küchenkleingeräte, Kunstgewerbe/ Bilder- und -rahmen und Spielwaren. Ursache für diese Verteilung ist vor allem das Angebot im IKEA Möbelhaus. Perspektivisch sollten diese Sortimente dennoch als zentrenrelevant eingestuft bleiben, da sie für ein vielfältiges Innenstadtangebot



von Bedeutung sind. Spezialisierte Geschäfte in diesen Sortimentsbereichen sind trotz der Angebotskonkurrenz außerhalb der Innenstadt durchaus vorstellbar.

Nahrungs-/ Genussmittel werden überwiegend an sonstigen integrierten Standorten bzw. im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße angeboten. Da Nahrungs-/ Genussmittel täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und somit wesentliche Frequenzbringer für die Innenstadt von Walldorf sind, sind diese auch weiterhin als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant einzustufen.

Elektrokleingeräte sind auch in der Innenstadt vorhanden und sollten deshalb weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

Gardinen werden aktuell ausschließlich an nicht integrierten Standorten angeboten (IKEA). Dennoch sollten diese als zentrenrelevant eingestuft bleiben, da sie u.a. von Raumausstattern angeboten werden, denen i.d.R. typische Walldorfer Innenstadtgeschäftsgrößen zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausreichen.

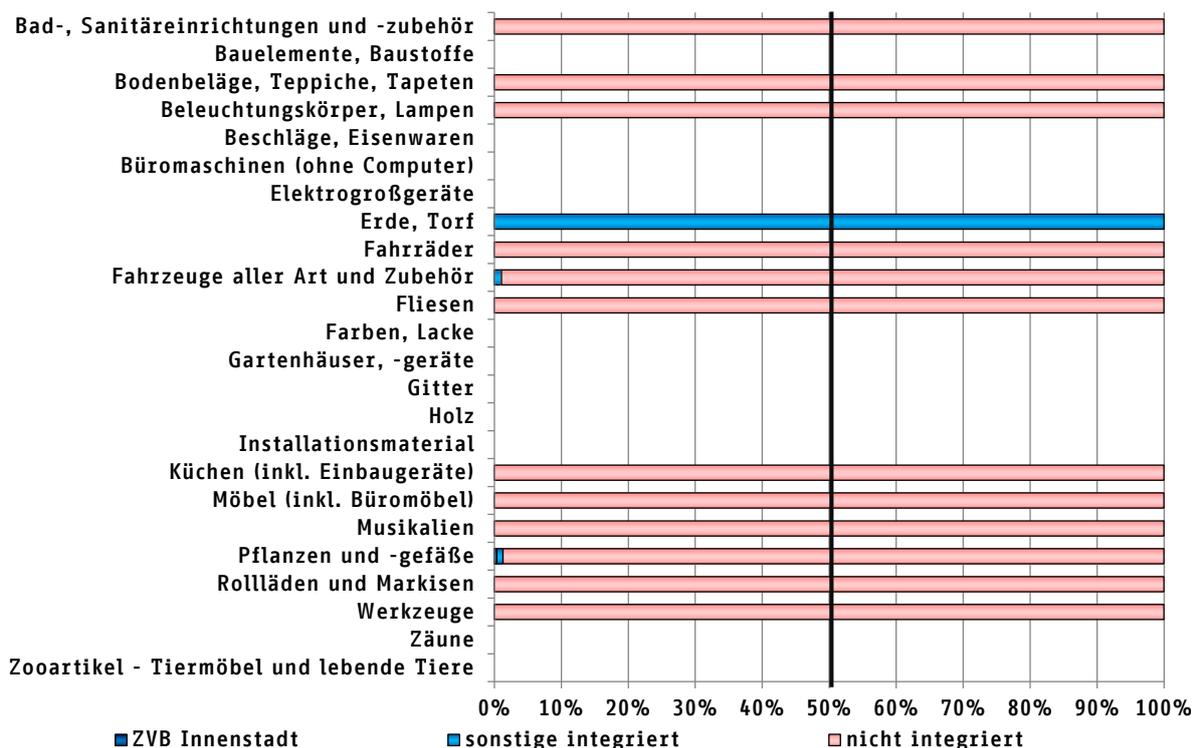
Das Sortiment Sportartikel einschl. Sportgeräte stellt ein wichtiges innenstadtrelevantes Sortiment dar, da Sportgeschäfte zunehmend auch Freizeitbekleidung und Freizeitschuhe sowie Taschen anbieten. In Walldorf gibt es aktuell kein Sportgeschäft. Da es im Sportbereich viele Spezialanbieter gibt, die oftmals keine großen Geschäfte benötigen, ist die Ansiedlung eines solchen Betriebes in der Walldorfer Innenstadt durchaus möglich.

### **Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente**

Abb. 15 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass mit Ausnahme von Erde/ Torf alle, die bisher als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind. Eine Anpassung der Sortimentsliste in Bezug auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente ist angesichts der aktuellen räumlichen Verteilung nicht erforderlich.



Abb. 15: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2019

### 8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

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

**Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Walldorfer Sortimentsliste.**

Bei einigen Sortimenten wurde eine Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen Bezeichnung durchgeführt. Einige Sortimente wurden aus der Liste gestrichen<sup>52</sup>, da diese Sortimente Bestandteile anderer genannter Sortimentsgruppen sind.

Außerdem findet zukünftig eine Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente

<sup>52</sup> Briefmarken, Nähmaschinen, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Erde und Torf



statt. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenziertere Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung besser gerecht wird (vgl. Kap. 8.2.1).

**Tab. 7: Vorschlag für die künftige "Walldorfer Sortimentsliste"**

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel Kosmetika und Parfümerieartikel Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke) Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika (Apothekerwaren) Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel - Tiernahrung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>• Fahrräder, E-Bikes und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf</li> <li>• Kamine, (Kachel-)Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen, Kindersitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel – Tiermöbel und lebende Tiere</li> </ul>
<b>Sonst. zentrenrelev. Sortimente</b> Bastelbedarf und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Bücher Computer, Software, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-/ Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/ Bestecke Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel Ton- und Bildträger Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

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



## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Stadt Walldorf ergibt sich bis 2030 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 4.450 bis 8.250 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 7.2). Auf die nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen davon rd. 825 bis 2.825 m<sup>2</sup> und auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente 1.075 bis 3.250 m<sup>2</sup>. In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit durchaus Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Walldorf.

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

Bei einem nicht vorhersehbaren Einbruch der wirtschaftlichen Entwicklung (Wettbewerbsprognose) reduziert sich der Entwicklungsspielraum zwar und in einigen Sortimentsbereichen ergäben sich, insbesondere bei negativerer Entwicklung der Rahmenbedingungen (untere Variante), sogar Schrumpfungstendenzen. Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Walldorf geben wird. Dann wäre es umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der Ziele beitragen.

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.

Im Vergleich zu 2002 werden die Steuerungsgrundsätze im Sinne einer Stärkung des Innenstadt und der räumlichen Nahversorgung differenziert und ergänzt. Während bisher alle zentrenrelevanten Sortimente regelmäßig nur in der Innenstadt zulässig waren, sind nun nahversorgungsrelevante Sortimente, als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Tab. 7), unter bestimmten Bedingungen auch an sonstigen integrierten Standorten und im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße möglich.



## 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

### Grundsatz:

#### Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- a) nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- b) **Ausnahme** für das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße und sonstige integrierte Lagen:
  - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
  - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung und zur Sicherung der Grundversorgung ausnahmsweise auch großflächig zulässig
- c) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>).

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 7) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich** Innenstadt angesiedelt werden (vgl. Karte 1, Seite 41)<sup>53</sup>. Dies wird sowohl für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit<sup>54</sup> als auch für großflächige Betriebe vorgeschlagen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden, soweit die jeweilige Ansiedlung mit den entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden<sup>55</sup>.

<sup>53</sup> An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechendem Kernsortiment zu verstehen.

<sup>54</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005.

<sup>55</sup> 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 - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.



Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten und im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen und nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten und im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind, für die Grundversorgung erforderlich sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen<sup>56</sup> sowie den Vorgaben und Regelungen der Landes- und Regionalplanung entsprechen (vgl. Kap. 2.2.4). Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten<sup>57</sup>. Standortgerecht dimensioniert bedeutet, dass die Ansiedlung im Einzelfall zu prüfen ist, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

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

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> zu beschränken.

---

<sup>56</sup> 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.

<sup>57</sup> Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festzusetzen ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

### 8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

#### **Grundsatz:**

**Nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und außerhalb (sonstige integrierte Lagen, Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße und nicht integrierte Lagen).**

- Nicht in jedem Gewerbegebiet: Neuansiedlungen sollten vorrangig an etablierten, nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten stattfinden.
- 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 Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Walldorf 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.

In Walldorf sollten jedoch auf Grund der bereits bestehenden Angebote keine neuen Flächen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten bereitgestellt werden.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, erscheint es für Walldorf sinnvoll, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch lediglich die Position traditi-



oneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Walldorf, 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**

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

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote außerhalb der Innenstadt festgestellt (vgl. Kap. 5). Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für eine lebendige Innenstadt unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Walldorf auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.



Die künftige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist vor dem Hintergrund der im vorliegenden Gutachten ermittelten städtebaulich-funktionalen Ist-Analyse und der Prognose zu bewerten.

Neben der Innenstadt sind die räumlichen und quantitativen Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße zu beschreiben.

Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob und wie die Innenstadt in Zukunft von den Besuchern des IKEA-Marktes und den vielen SAP Mitarbeitern profitieren kann.

### **8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)**

#### **perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**

Damit die Innenstadt von Walldorf als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie als Treffpunkt und Identifikationsort weiter gestärkt werden kann, ist eine weitere städtebauliche und funktionale Aufwertung erforderlich. Im Sinne eines attraktiven Zentrums mit Aufenthaltsqualität und Atmosphäre sollte sich der künftige zentrale Versorgungsbereich zwischen Synagogenstraße und Rathaus erstrecken (vgl. Karte 7).

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in der Nußlocher Straße hat der östliche Bereich der Innenstadt an Bedeutung gewonnen. Das östlich des Lebensmittelmarktes gelegene Rathaus nimmt sowohl funktional als auch baulich wichtige zentrenprägende Funktion wahr und sollte deshalb in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt einbezogen werden.

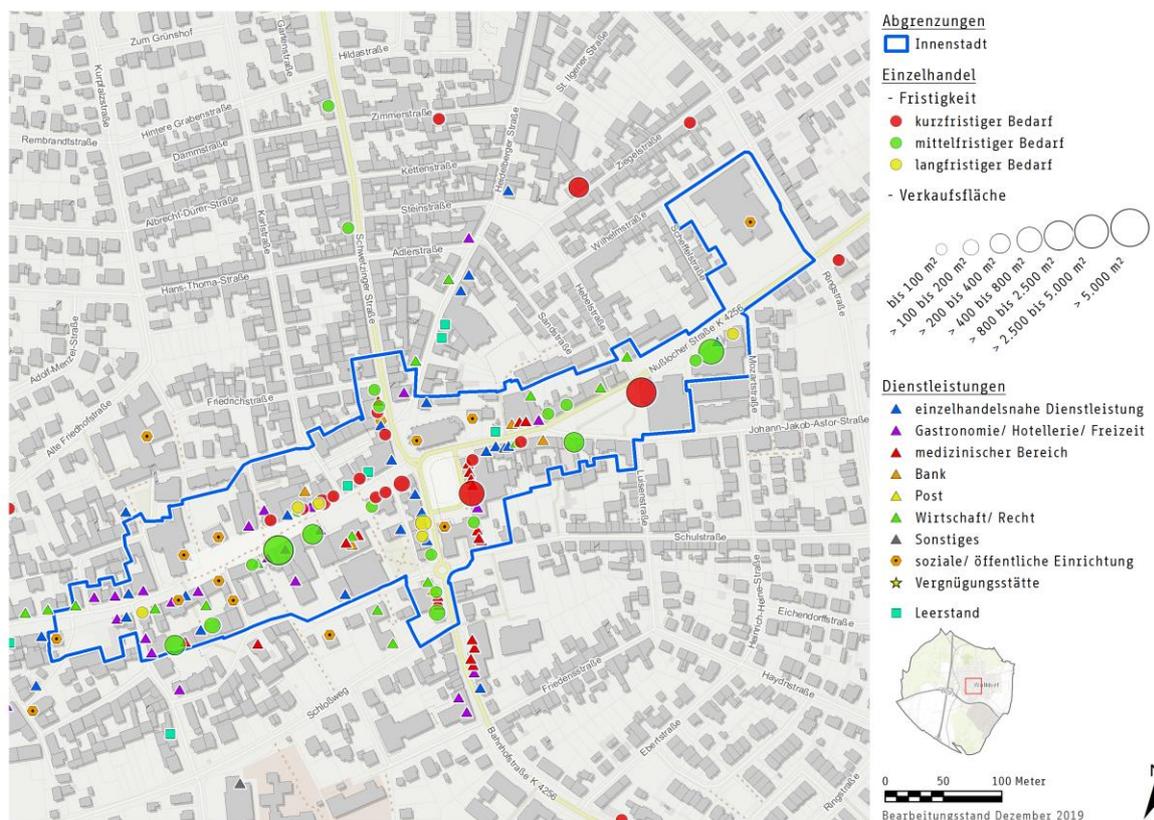
- Das Rathaus ist ein öffentliches Gebäude mit vielen Mitarbeitern und Besucherverkehr und ist somit auch Frequenzbringer für die Innenstadt.
- Zudem bietet der hochwertig gestaltete Rathausvorplatz Aufenthaltsqualität; das Rathausgebäude selbst nimmt Identifikationsfunktion wahr.
- Das markante Rathausensemble (mit Tiefgarage und Bushaltestelle) kennzeichnet die östliche Eingangssituation in die Innenstadt.
- Zwischen Drehscheibe und Rathaus besteht ein, wenn auch weniger dichter, dennoch nahezu durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz.



Der westliche Bereich der Innenstadt wird trotz der wenigen Einzelhandelsangebote in die Abgrenzung einbezogen. Prägend sind hier die verschiedenen gastronomischen Betriebe, die historischen Strukturen und die hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hat sich damit gegenüber 2002 in westliche Richtung verschoben. Die Innenstadt orientiert sich nun um die neue städtebauliche und funktionale Mitte Drehscheibe.

**Karte 7: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



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



Nachfolgend sind die Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Innenstadt von Walldorf in Stichpunkten aufgeführt (vgl. Karte 8):

### **Funktionale Empfehlungen**

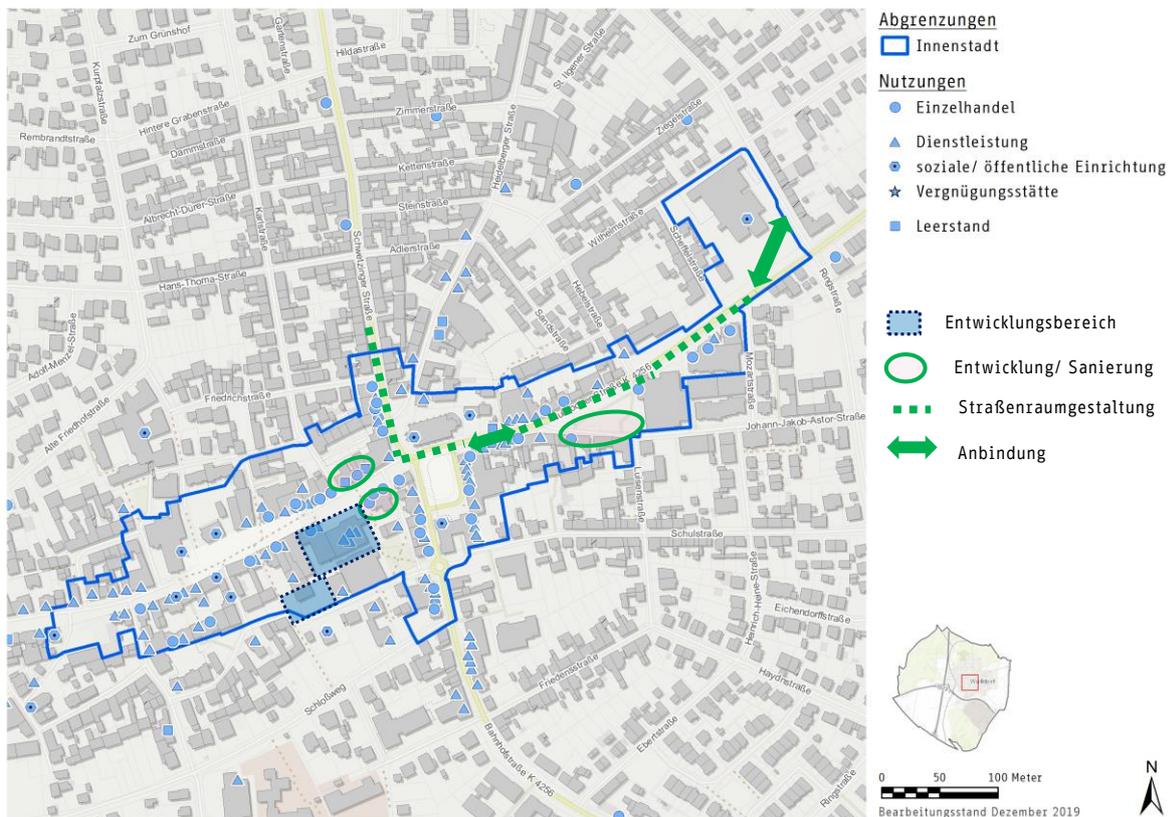
- Leerstände im Eingangsbereich Fußgängerzone beseitigen
- aktives Flächenmanagement
- Ankauf von Grundstücken durch Stadt
- "Kümmerer"
- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Modernisierung und Umbau von Gebäuden
- funktionale Impulse setzen
- Flächenpotenziale nutzen, z.B. Bereich Sparkassengebäude
- Magnetbetriebe ansiedeln
- Funktionsvielfalt
  - Ergänzung durch Einzelhandel und sonstige Dienstleister
  - Wohnen weiterhin stärken/ attraktive Wohnungen
  - Erhaltung/ Stärkung öffentliche Nutzungen
  - Erhaltung/ Stärkung Ärztehaus
  - Coworking Spaces

### **Städtebauliche Empfehlungen**

- Bereich Sparkassengebäude aufwerten, ggf. Abriss und Neubau - architektonische und städtebauliche Qualität
- Lindenplatz aufwerten und Gebäudesanierung
- Nußlocher Straße städtebaulich aufwerten - Anbindung zum Rathaus
- Übergang Drehscheibe/ Nußlocher Straße aufwerten (breitere Fußwege, Blickbeziehung)
- bessere Platznutzung Drehscheibe
- Warenpräsentation verbessern
- Beschilderung Innenstadt/ Wegeführung von SAP und IKEA



## Karte 8: Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



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

Wesentliche Handlungsempfehlungen werden näher erläutert:

### **funktionale Stärkung durch Modernisierung und Brachflächenentwicklung**

Die Innenstadt von Walldorf weist eine relativ geringe Angebotsvielfalt auf. Perspektivisch sollte deshalb eine Stärkung des Einzelhandelsbesatzes durch die Ansiedlung neuer, moderner Betriebe auf Brachflächen und untergenutzten Bereichen angestrebt werden.

Hier sollten die rückwärtigen Bereiche in der Oberen Grabenstraße für eine entsprechende Entwicklung geprüft werden. Ziel sollte es sein, in Ergänzung zu den kleinteiligen Strukturen möglichst große zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen.



Das Sparkassenareal in der Hauptstraße sollte nach Möglichkeit überplant und neu entwickelt werden. Hier könnte innerhalb der Hauptstraße eine moderne, qualitativ hochwertige Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und einem vorgelagerten Platzbereich geschaffen werden.

Wünschenswert wäre auch die Entwicklung des gegenüberliegenden Leerstandes im Bereich Hauptstraße/ Kantstraße für eine attraktive Einzelhandels- und/ oder Gastronomienutzung. Möglicherweise gibt es weitere Flächen, die für eine Einzelhandelsentwicklung geeignet sind.

### **Förderung der Nutzungsvielfalt**

Neben dem Einzelhandel sind auch Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnnutzungen, medizinische, kulturelle sowie öffentliche Einrichtungen wesentliche Bausteine für eine positive Zentrenentwicklung. Deren Verbleib bzw. deren Ansiedlung in der Innenstadt gilt es zu unterstützen.

Der Gastronomiebereich in der Hauptstraße und das Ärztehaus an der Drehscheibe sind in diesem Zusammenhang bereits wichtige Impulsgeber und Frequenzbringer für die Innenstadt.

### **städtebaulich-gestalterische Aufwertung**

Angesichts der Stadtgröße, der Nähe zu Mannheim und Heidelberg sowie der allgemeinen Rahmenbedingungen im Einzelhandel, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Walldorf beschränkt. Künftig sollte es deshalb neben einer quantitativen Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt auch um eine weitere städtebauliche Aufwertung gehen. Der Schaffung von Aufenthaltsqualität und Stadträumen mit Atmosphäre kommt gerade angesichts des zunehmenden Online-Handels besondere Bedeutung zu. Hier besteht in der Innenstadt Handlungsbedarf im Hinblick auf die Vernetzung der verschiedenen Teilbereiche und die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich Nußlocher Straße und im Bereich Sparkasse (Hauptstraße).

Für die Erlebbarkeit der Innenstadt ist die bessere Vernetzung der westlichen und östlichen Innenstadt (Hauptstraße/ Nußlocher Straße) unabdingbar. Hier gilt es den Bereich zwischen Drehscheibe und Lindenplatz baulich und gestalterisch aufzuwer-



ten, u.a. Verbreiterung Gehwege, Gebäudesanierung. Die Nußlocher Straße sollte dem Bereich Drehscheibe und der Hauptstraße gestalterisch stärker angepasst werden.

### **Wochenmarkt als Nahversorger mit regionalen Produkten, als Frequenzbringer und als Treffpunkt stärken!**

Der Wochenmarkt stellt an den Markttagen ein Motiv für den Besuch der Innenstadt dar, trägt zur Nahversorgung bei und ist wichtiger Treff- und Kommunikationspunkt. Der Wochenmarkt sollte deshalb erhalten und gestärkt sowie aktiv beworben werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der regelmäßige Austausch mit den Marktbesuchern, um deren Bedürfnisse berücksichtigen zu können und auf Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Wochenmärkte mit regionalen Produkten von Bauern aus der Umgebung sind zunehmend wichtige Frequenzbringer und Imageträger von Innenstädten, weil sie:

- die aktuellen gesellschaftlichen Trends gesunde Ernährung, Ressourcenschonung, Regionalität und Umweltschutz verbinden,
- als Treff- und Identifikationspunkte dienen und
- außergewöhnliche Produkte bieten.

### **Synergieeffekte für die Innenstadt durch SAP und IKEA**

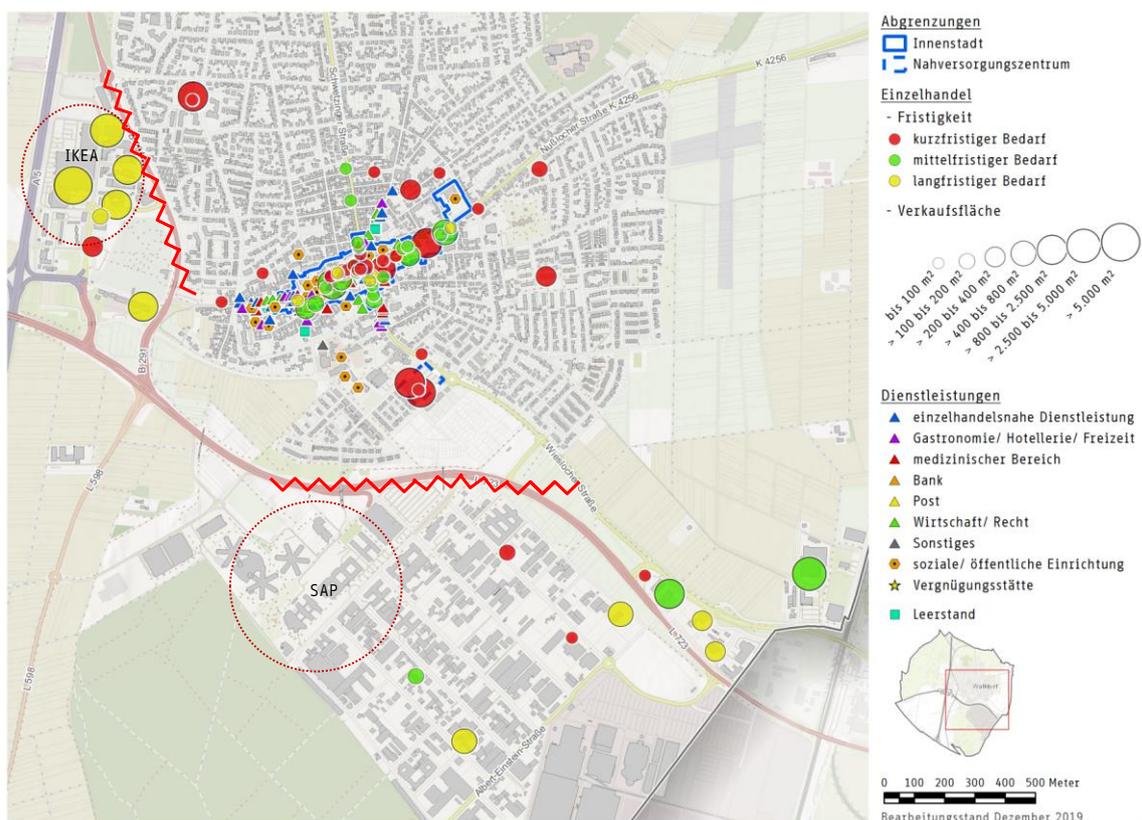
Insgesamt sind die Synergieeffekte für die Innenstadt durch SAP und IKEA aus Gutachtersicht als eher begrenzt zu bewerten.

Auswirkungen durch SAP sind eindeutig im vielfältigen Gastronomieangebot in der Innenstadt spürbar. Der Einzelhandel kann jedoch nur in sehr geringem Umfang von den vielen Mitarbeitern und Besuchern des Unternehmens profitieren. Dies ist einerseits auf die räumliche Distanz zwischen SAP-Campus und Innenstadt zurückzuführen und andererseits auf das grundsätzlich eher geringe Kopplungspotenzial zwischen Arbeiten und Shoppen.

Das Kopplungspotenzial zwischen einem IKEA-Besuch und einem Innenstadtbesuch ist erfahrungsgemäß gering. Das Konzept von IKEA (zumindest am Standort Walldorf) zielt ab auf eine Rundumversorgung von Shoppen über Kinderbetreuung bis zum

Essen. Ziel ist eine möglichst hohe Aufenthaltsdauer der Kunden im IKEA-Markt. Angesichts des vielfältigen Angebots an Sortimenten - u.a. Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Haushaltwaren, Bestecke, Glas, Porzellan, Keramik - bietet der IKEA-Markt neben Möbeln viele innenstadtrelevanten Sortimente.

Karte 9: Synergieeffekte SAP und IKEA



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

#### Empfehlungen:

- Zusammenarbeit Gewerbeverein und IKEA/ SAP (z.B. Gutscheine für Kunden und Mitarbeiter)
- besondere Beschilderung Weg Innenstadt von IKEA bzw. SAP, z.B. Skulpturenweg
- moderne Werbetafel Innenstadt bei IKEA und SAP
- Flyer/ Gutscheinehefte zu Angeboten in Innenstadt in Hotels
- Thema Digitalisierung Innenstadt - Kooperation mit SAP



### 8.3.2 Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße (Perspektive)

Das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße sollte im Hinblick auf die räumliche Nahversorgung der vorhandenen und künftigen Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet erhalten werden. Aktuell entsteht im Südosten des Zentrums ein Wohngebiet, so dass das Zentrum perspektivisch vollständig von Wohnbebauung umgeben ist und somit in hohem Maße zur räumlichen Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung beiträgt. Angesichts der Nähe zur Innenstadt (ca. 350 Meter Entfernung) und der Tatsache, dass das Nahversorgungszentrum bereits aus zwei Lebensmittelmärkten besteht, sollte das Zentrum allenfalls im Rahmen der Bestandssicherung der bestehenden Betriebe erweitert werden.

Empfehlungen für die künftige Entwicklung:

- Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte im Rahmen Bestandssicherung
- im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung gesamtstädtische Versorgungsfunktion vermeiden
- keine funktionale Stärkung des Nahversorgungszentrums durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, um Innenstadt nicht zu gefährden (räumliche Nähe und eingeschränkt stabile Innenstadt)
- bessere Vernetzung mit angrenzenden Wohngebieten - attraktive Rad- und Fußwege, bessere Querungsmöglichkeiten

### 8.3.3 Vorschläge zur Nahversorgung

Wie in Kap. 5 bereits erläutert, besteht in Walldorf eine gute räumliche Nahversorgungssituation, die im Wesentlichen auf das kompakte Stadtgebiet und die Verteilung der bestehenden Lebensmittelmärkte zurückzuführen ist. Etwa 70% der Bevölkerung kann zu Fuß einen Lebensmittelbetrieb<sup>58</sup> erreichen.

Eine deutliche Verbesserung der bestehenden Nahversorgung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Betriebsformen im Einzelhandel und der Verteilung des Angebotes im Bestand nicht möglich. Das nicht versorgte Wohngebiet im nördlichen Siedlungsbereich weist rd. 2.900 Einwohner auf. Angesichts der Nähe zu den bestehenden Lebensmittelmärkten in der Innenstadt und im Bereich Dannheckerstraße/

---

<sup>58</sup> Bei Berücksichtigung von Lebensmittelbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> oder größer aufweisen.



Rennbahnstraße (max. 1.000 m Entfernung) und der topographischen Situation (ebenerdig), können die Einwohner dieses Wohngebietes die beiden Lebensmittelmärkte z.T. zu Fuß und problemlos mit dem Fahrrad erreichen.

Im Fokus zukünftiger Entwicklungen sollte daher der Erhalt der derzeitigen Nahversorgungssituation stehen. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sind angesichts der relativ guten Versorgungssituation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, der mäßigen quantitativen Entwicklungsspielräume und der verhältnismäßig guten räumlichen Verteilung der Betriebe eher nicht zu empfehlen.

Erweiterungen im Bestand infolge von Modernisierungsmaßnahmen etc. sind auch vor dem Hintergrund der langfristigen Erhaltung des vorhandenen Angebotes wünschenswert, jedoch primär in der Innenstadt.

#### **8.3.4 Gewerbegebiete**

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

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

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



## 8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

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

- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- die Aktualisierung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Anpassung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

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

### 8.4.1 Öffentliche Information

Damit das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem vorliegenden Gutachten abgeleiteten *Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap. 2.2) sowie des Gutachtens selbst (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Stadt, Papierexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

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

Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise, die weitgehend der 2002 vorgeschlagenen entspricht.



#### **8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste**

Die bestehende Sortimentsliste wurde im Rahmen des Fortschreibungsgutachtens überprüft und teilweise angepasst. Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

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

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

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

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

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche überprüft, diese entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen<sup>59</sup>.

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

---

<sup>59</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07.



Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie evtl. vorgesehene Komplett-ausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, 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 die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

- 1. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
- 2. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
- 3. Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind bran-*



*chentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>60</sup> bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

- 4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m<sup>2</sup> zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>61</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

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

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

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

---

<sup>60</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>61</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m<sup>2</sup>-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



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

#### **8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Walldorf durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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

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



## 8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept kann die Stadt Walldorf auch weiterhin planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und der zentralen Versorgungsbereiche setzen.

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

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

Neben der Stadt Walldorf, die durch das (fortgeschriebene) Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität der Innenstadt bzw. der Stadt Walldorf notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung der Innenstadt mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind ergänzende Maßnahmen, wie sie in Kap. 8.3.1 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung



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

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen, wie u.a. die geplante Investition in den Lebensmittelmarkt im Ortszentrum zeigt: Die Schaffung von Vertrauen, dass sich die Stadt Walldorf an das Einzelhandelskonzept halten wird, erfordert aber kontinuierliche Verlässlichkeit unabhängig von zeitnahen Erfolgsmeldungen.

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



## GLOSSAR

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

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

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

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

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

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind



Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

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

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

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

**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten



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

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

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

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

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

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

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

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, nach internationalen Panelinstituten von 800 m<sup>2</sup> und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m<sup>2</sup>.

**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib)



**Zentraler Versorgungsbereich** (s. Innenstadt / Ortszentrum).

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

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

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

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>62</sup>.

---

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



## ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Walldorf: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	20	28	800	2
51 bis 100 m <sup>2</sup>	18	25	1.250	3
101 bis 200 m <sup>2</sup>	9	13	1.150	3
201 bis 400 m <sup>2</sup>	8	11	2.450	6
401 bis 800 m <sup>2</sup>	5	7	2.975	7
ab 801 m <sup>2</sup>	11	15	31.025	78
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	<b>100%</b>	<b>39.650</b>	<b>100%</b>

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Walldorf: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 100 m <sup>2</sup>	26	68,4%	1.455	24,1%
101 bis 200 m <sup>2</sup>	5	13,2%	643	10,6%
201 bis 400 m <sup>2</sup>	3	7,9%	985	16,3%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	2	5,3%	1.120	18,5%
ab 801 m <sup>2</sup>	2	5,3%	1.838	30,4%
<b>Gesamt</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>	<b>6.041</b>	<b>100%</b>

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

aus Datenschutzgründen können die Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich: VKF (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €)**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft
Nahrungs-/ Genussmittel	1.000	6,5	37,8
Lebensmittelhandwerk	125	1,5	5,3
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	675	11,6	16,3
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	175	0,8	1,4
Blumen/ Zoo	75	0,2	1,9
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.075</b>	<b>20,5</b>	<b>62,8</b>
Bekleidung und Zubehör	475	5,8	10,2
Schuhe, Lederwaren	175	1,1	2,8
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	575	0,4	7,2
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	475	0,8	2,7
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.400</b>	<b>8,1</b>	<b>23,0</b>
Uhren/ Schmuck	75	0,4	1,4
Foto/ Optik; Medien; Elektro/ Leuchten	275	1,5	11,6
baumarkt-/gartencenterspezif. Sortimente	-	0,0	10,3
Möbel; Teppiche, Bodenbeläge	-	0,0	7,2
Sonstiges	225	1,8	8,4
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>575</b>	<b>3,6</b>	<b>39,1</b>
<b>Summe</b>	<b>6.050</b>	<b>32,3</b>	<b>124,9</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de);  
 Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2019); eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		39,6	42,0	41	46
Drogerie/ Parfümerie		5,7	6,0	6	7
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		1,5	1,6	2	2
Blumen/ Zoo		2,0	2,2	2	2
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>48,8</b>	<b>51,8</b>	<b>50</b>	<b>57</b>
Bekleidung Zubehör		10,9	11,6	11	13
Schuhe/ Lederwaren		3,0	3,2	3	3
Sport/ Freizeit		3,1	3,3	3	4
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		2,8	3,0	3	3
Bücher		1,8	1,9	2	2
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,4	1,4	1	2
Haus-/ Heimtextilien		1,4	1,5	1	2
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>24,5</b>	<b>26,0</b>	<b>25</b>	<b>29</b>
Uhren/ Schmuck		1,5	1,6	2	2
Foto/ Optik und Zubehör		1,9	2,0	2	2
Medien		6,8	7,2	7	8
Elektro/ Leuchten		3,6	3,8	4	4
Teppiche/ Bodenbeläge		0,7	0,7	1	1
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		10,9	11,6	11	13
Möbel		7,2	7,7	7	8
Sonstiges		8,9	9,5	9	10
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>41,5</b>	<b>44,1</b>	<b>43</b>	<b>48</b>
<b>Summe</b>		<b>114,7</b>	<b>121,9</b>	<b>119</b>	<b>134</b>

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

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2019); BBE; eigene Berechnungen



**Tab. A - 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose  
- Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		225	500	400	950
Drogerie/ Parfümerie		50	100	75	175
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		25	50	25	75
Blumen/ Zoo		25	50	25	75
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>325</b>	<b>700</b>	<b>525</b>	<b>1.275</b>
Bekleidung/ Zubehör		125	225	200	425
Schuhe/ Lederwaren		25	50	25	75
Sport/ Freizeit		50	75	75	150
Spielwaren/ Hobby/ basteln/ Musikinstrumente		---	---	---	---
Bücher		0	25	0	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>200</b>	<b>375</b>	<b>300</b>	<b>675</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	50	50	75
Medien		0	0	0	25
Elektro/ Leuchten		25	75	50	125
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		375	725	625	1.325
Möbel		---	---	---	---
Sonstiges		25	75	50	125
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>450</b>	<b>925</b>	<b>775</b>	<b>1.700</b>
<b>Summe</b>		<b>975</b>	<b>2.000</b>	<b>1.600</b>	<b>3.650</b>

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot EH**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Angebot/Qualität/Vielfalt	13	16	29
Fachgeschäfte	2	2	4
Frequenz	1	3	4
derzeitige Einzelhandelsentwicklung (auch Konkurrenz durch Online Handel)	1	3	4
Stammkunden	4	0	4
Standort	4	2	6
Nahversorgungsangebot	4	0	4
Sonstiges	0	6	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019

**Tab. A - 7: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Sauberkeit/Aufenthaltsqualität	7	0	7
Gastronomie in den Fußgängerzonen	2	1	3
Frequenz	0	6	6
Fußgängerzone	3	1	4
Stadtbild	4	1	5
Sonstiges	1	5	6

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019

**Tab. A - 8: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Parkplätze**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Anzahl	9	0	9
Gebühren	12	0	12
Kurzzeitparken	2	0	2
Parkhaus	3	2	5
Sonstiges	3	1	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019

**Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht - Erreichbarkeit**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Autobahn	1	2	3
Hauptstraße als Fußgängerzone	0	3	3
Baustellen/Frequenz	0	2	2
Sonstiges	0	3	3

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019



**Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht -  
Veranstaltungen/ Zusammenarbeit**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Engagement der Stadt und Zusammenarbeit Stadt	9	2	11
Aktionen/ Veranstaltungen	2	1	3
Integration/ Zusammenarbeit der Händler	2	4	6
Zusammenarbeit Werbegemeinschaft	3	0	3
Sonstiges (z. Bsp.: fehlender gemeinsamer Internetauftritt)	0	4	4

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019

**Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht -  
Auswahl/ Angebot DL**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Ärztehaus als Frequenzbringer	7	1	8
Gastronomie	5	3	8
Sonstiges	0	2	2

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019

**Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Walldorf aus Händlersicht -  
Sonstiges**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Standort Walldorf	2	1	3
Kaufkraft	2	0	2
Konkurrenz	0	6	6
Werbung/Beschilderung/Wegweiser	0	4	4
Mieten	0	3	3
Stimmung/Zufriedenheit	3	2	5
Sonstiges	4	7	11

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August/ September 2019