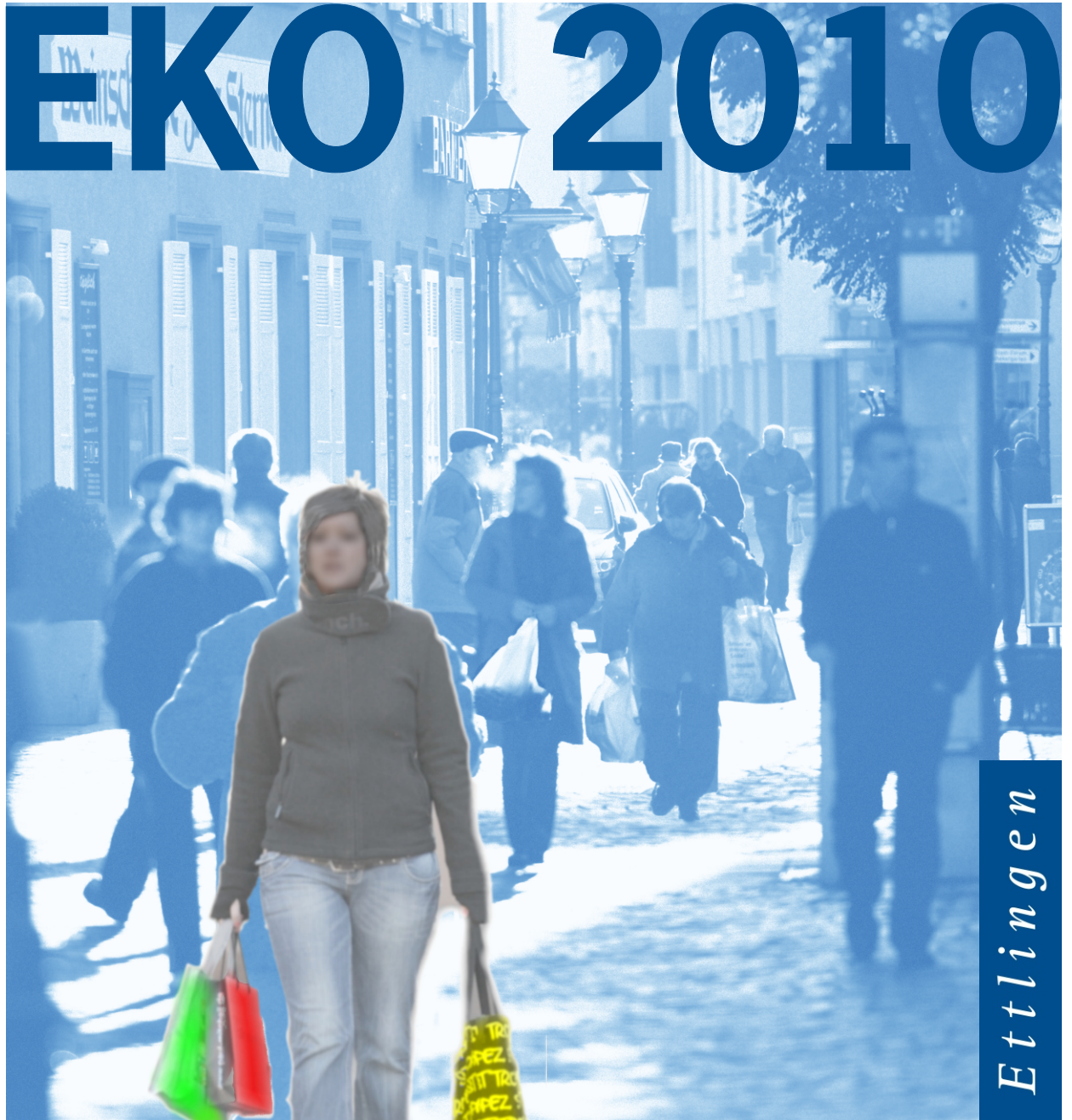




EKO 2010



Ettlingen

Städtebauliches Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt Ettlingen 2010



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 07621 91550-0

Huckarder Str.12
44147 Dortmund
T 0231 534555-0

Planungsamt Ettlingen
76275 Ettlingen, Schillerstraße 7-9
T 07243 101387

Bearbeiter:
Dr. rer. pol. D. Acocella
Dipl.-Ing. K. Baus
Dipl.-Geograph P. Helbig
Dipl.-Ing. I. Nagorny

Lörrach/ Dortmund, 29. September 2010



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE IST-ANALYSE	2
2.1 QUANTITATIVE ERGEBNISSE IST-SITUATION	2
2.1.1 Bindungsquoten.....	3
2.1.2 Umsatzherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote.....	5
2.2 QUALITATIVE ERGEBNISSE (RÄUMLICHE VERTEILUNG)	6
3. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS	7
3.1 PROGNOSEANNAHMEN	7
3.2 PROGNOSEERGEBNISSE.....	9
4. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES	11
5. ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION	13
5.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGBEFUNKTION	13
5.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DER INNENSTADT	13
5.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES DER INNENSTADT.....	14
5.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")	14
5.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVORSORGBESTRUKTUR.....	15
5.6 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT .	15
5.7 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE.....	16
6. SORTIMENTSLISTE	16
7. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	17
7.1 GRUNDSATZ: ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL VORRANGIG IM ZENTRALEN VERSORGBEREICH DER INNENSTADT.....	17
7.2 GRUNDSATZ: NICHT ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL IN DEN ZENTRALEN BEREICHEN UND AUßERHALB.....	19
7.2.1 Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten.....	19
7.2.2 Ausnahme "Leerstandsdomino"	20



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Ettlingen (rd. 38.350 Einwohner¹) - in direkter Nachbarschaft zu Karlsruhe - steht wie viele andere Städte auch ökonomisch und strukturell sich ständig ändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel gegenüber. Ein herausragendes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Ettlingen besteht darin, der zentralörtlichen Funktion Ettlingens durch eine Ansiedlungspolitik gerecht zu werden, ohne dabei bestehende städtebauliche und funktionale Strukturen - insbesondere in der historischen Altstadt - in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu beeinträchtigen.

Die Einzelhandelsfunktion ist untrennbar mit den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven verbunden. Insbesondere der betriebliche Strukturwandel im Einzelhandel wirkt - wie die Vergangenheit gezeigt hat - zunehmend auch städtebauliche Fragen auf, z.B.:

- Sind moderne Betriebsformen überhaupt in das städtebauliche Gefüge - insbesondere einer z.T. denkmalgeprägten Altstadt - zu integrieren?
- Welche Bedeutung kann, soll und wird der Einzelhandel für die Altstadtentwicklung in Zukunft haben?
- (Wie) Kann die Einzelhandelsentwicklung die zentralörtliche Funktion von Ettlingen auch in Zukunft stützen?

Des Weiteren muss konstatiert werden, dass die Politik/ Verwaltung allein nur rahmensetzende Möglichkeiten hat, die Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt zu beeinflussen. Sie kann - wenn sie will - Einfluss nehmen auf die standort-, sortiments- und größenbezogene Einzelhandelsentwicklung und dieses auch nur bei Neuansiedlungen bzw. Umnutzungen. Darüber hinaus kann eine Stadt städtebauliche und infrastrukturelle Angebote (z.B. Fußgängerzone, Parkplätze, öffentlicher Raum) machen. Auch wenn diese rahmensetzenden Möglichkeiten eine wesentliche Grundlage für eine positive Einzelhandelsentwicklung und damit für eine positive städtebaulich-funktionale Entwicklung bilden, werden für das Umsetzen/ Ausfüllen dieser Ziele und Rahmenbedingungen auch andere Akteure gebraucht.

Das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer zentrenorientierten Stadtentwicklung steht bereits seit Jahren zur Verfügung und wurde durch den Gesetzgeber immer weiterentwickelt. In Baden-Württemberg sind zudem Ein-

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 31.12.2009.



zelhandelskonzepte als Fachbeitrag bei Neuaufstellungen bzw. grundlegenden Aktualisierungen von Flächennutzungsplänen zu erstellen.

Dieses vorliegende Einzelhandelskonzept, welchem das Gutachten² des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung zugrunde liegt, stellt ein "sonstiges informelles städtebauliches Entwicklungskonzept" im Sinne des § 1 (6) Satz 11 BauGB dar. Auf dieser Basis können z.B. in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, Steuerungsmöglichkeiten für den Einzelhandel nach § 9 (2a) BauGB geschaffen werden.

2. AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE IST-ANALYSE

In diesem Kapitel werden wesentliche Ergebnisse der Ist-Analyse für die Gesamtstadt erläutert. Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung, der städtebaulichen Begehung sowie der Kundenherkunftserfassung und der Passantenbefragung erarbeitet.

2.1 QUANTITATIVE ERGEBNISSE IST-SITUATION

Im März 2008 wurden im Rahmen der Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung durch das Büro Dr. Acocella insgesamt 267 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen) erfasst. Diese erzielen auf einer Verkaufsfläche von rd. 66.025 qm einen Umsatz von rd. 218,5 Mio. € im Jahr.

Ohne Berücksichtigung des Lebensmittelhandwerks und der Tankstellenshops ergibt sich im Vergleich zu 1993, dem Zeitpunkt der aktuellsten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ), ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs um mehr als 50%.

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Ettlingen 2008 und 1993 (HGZ)

	2008 ²⁾	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	220	181	+ 22%
VKF (qm) ¹⁾	64.025	42.400	+ 51%
Umsatz (Mio. €)	202,8	139,9	+ 45%

¹⁾ Werte auf 25 qm gerundet

²⁾ ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen, da in der HGZ nicht enthalten

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Erhebung März 2008; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

² Vgl. Büro Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage für das Entwicklungskonzept für die Stadt Ettlingen, 31.03.2009.



Im Vergleich dazu ist die Betriebszahl lediglich um rd. 22% angestiegen. Damit ist die durchschnittliche Betriebsgröße dem bundesweit feststellbaren Trend folgend angestiegen. Die im Vergleich zum Verkaufsflächenzuwachs etwas geringere Umsatzsteigerung (rd. 45%) weist auf einen (geringfügigen) Rückgang der Flächenproduktivität hin. Damit entspricht die (Gesamt-)Situation in Ettlingen den bundesweit erkennbaren Entwicklungen im Einzelhandel.

2.1.1 Bindungsquoten³

Quantitativ betrachtet weist die Stadt Ettlingen bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 91% (vgl. Abb. 1) per Saldo einen geringen Kaufkraftabfluss auf. Vor allem in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind jedoch (z.T. sehr hohe) Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dabei ist auch die unmittelbare Nachbarschaft zum Oberzentrum Karlsruhe zu berücksichtigen.

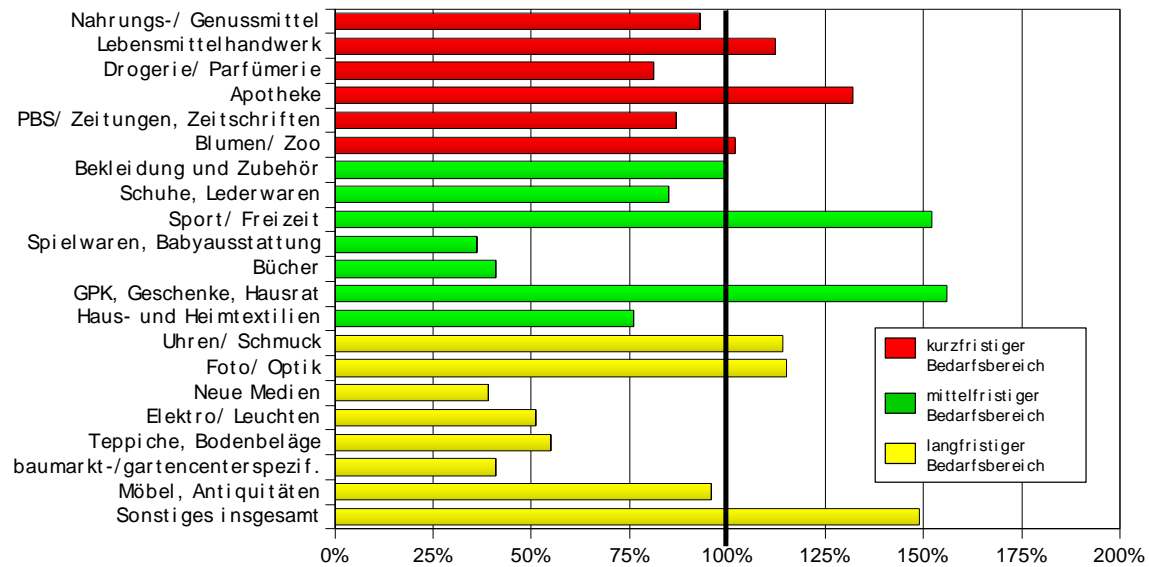
Bezüglich der Sortimente des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** (in Abb. 1 rot dargestellt)

- ist in dem für die Grundversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von annähernd 100% eine rechnerische Vollversorgung der Einwohner von Ettlingen festzustellen,
- während in den weiteren Sortimenten relativ leichte Kaufkraftabflüsse (Drogerie/ Parfümerie) bis vergleichsweise deutliche Kaufkraftzuflüsse (Apotheken) zu verzeichnen sind.

³ Die Relation des erzielten Umsatzes zur in Ettlingen verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale Bindungsquoten: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Ettlingen, vermindert um die Abflüsse aus Ettlingen) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass Kaufkraft per Saldo aus Ettlingen abfließt.



Abb. 1: Bindungsquote in Ettlingen nach Sortimenten



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2008; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden ebenfalls in den einzelnen Sortimentsgruppen signifikante Unterschiede in der Kaufkraftbindung deutlich:

- In den Sortimenten Sport/ Freizeit sowie GPK⁴/ Geschenke/ Hausrat sind Bindungsquoten von deutlich mehr als 100% und damit per Saldo hohe Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren. Damit wird rechnerisch nicht nur die Versorgung der Bevölkerung Ettlinsens selbst gewährleistet, sondern in gewissem Maße auch die des Umlandes.
- Im Sortiment Bekleidung und Zubehör, welches das wesentliche innerstädtische Leit-sortiment darstellt, ist bei einer Bindungsquote von rd. 100% per Saldo eine rechnerische Vollversorgung der Einwohner von Ettlingen festzustellen.
- In den sonstigen Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs sind hingegen Bindungsquoten von tlw. deutlich weniger als 100% zu verzeichnen. Die höchsten Kaufkraftabflüsse sind in den Sortimenten Bücher sowie Spielwaren/ Babyausstattung festzustellen.

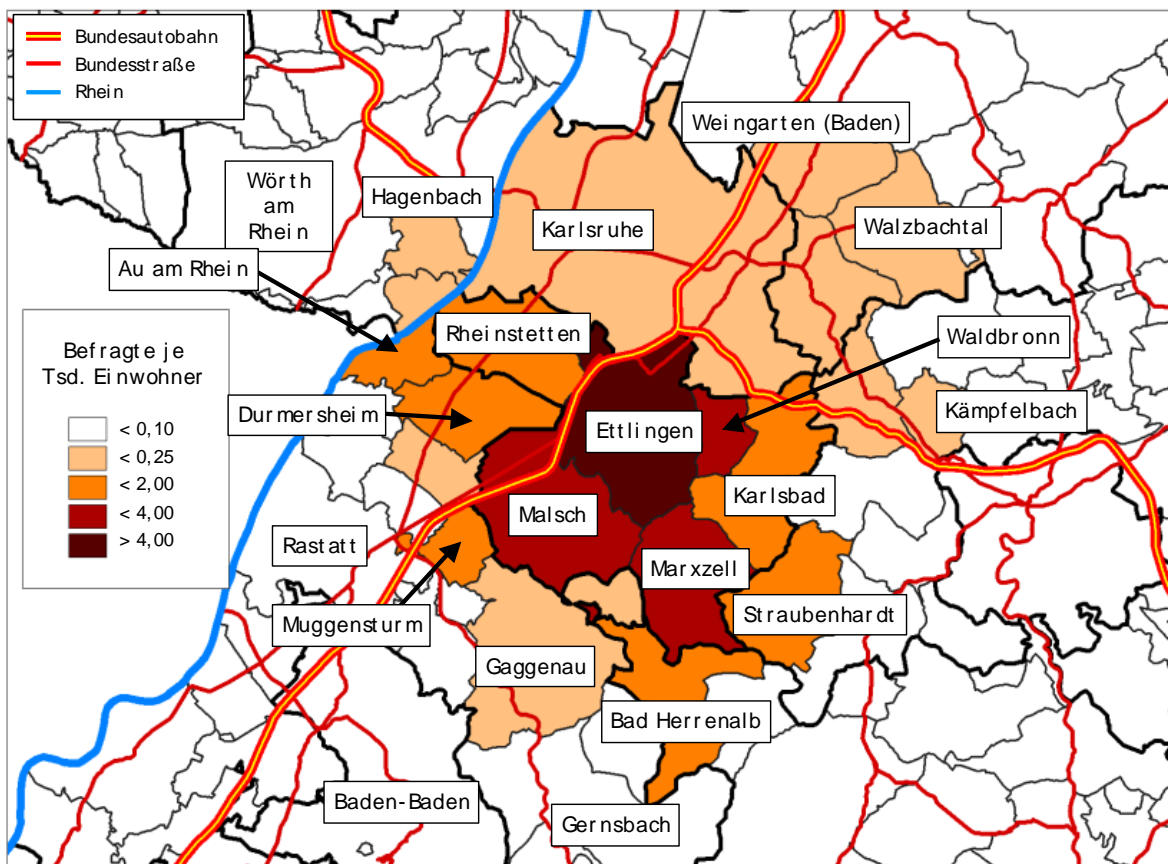
Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird mit rd. 75% die geringste Bindungsquote innerhalb der drei Fristigkeitsbereiche erzielt, d.h. ein Viertel der ortsansässigen Bevölkerung versorgt sich nicht durch das in Ettlingen vorhandene Angebot im langfristigen Bedarfsbereich. Dabei erreichen insbesondere die Sortimentsgruppe Neue Medien (rd. 39%) sowie die bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente (rd. 41%) ausgesprochen geringe Bindungsquoten.

⁴ GPK: Glas, Porzellan, Keramik

2.1.2 Umsatzherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote

Nach den Ergebnissen der Händlerbefragung werden rd. zwei Drittel des Umsatzes mit der Bevölkerung der Stadt Ettlingen selbst erzielt. Weiterhin entfallen rd. 15% bis 17% des Umsatzes auf den restlichen Landkreis Karlsruhe sowie auf den unmittelbar angrenzenden Stadtkreis Karlsruhe rd. 7 bis 9% des Umsatzes. Insbesondere Kunden aus dem südlichen Stadtgebiet von Karlsruhe wie dem Stadtteil Rüppurr nehmen einen hohen Stellenwert ein. Kunden aus dem nördlichen Landkreis Rastatt sowie dem Enzkreis und sonstigen Orten nehmen lediglich eine untergeordnete Rolle ein. Insgesamt ergibt sich damit ein relativ deutliches Bild hinsichtlich der Umsatzherkunft, rd. 90% des Umsatzes kommen aus dem Stadtgebiet von Ettlingen selbst bzw. dem unmittelbar angrenzenden Bereich.

Karte 1: Tendenzieller Einzugsbereich des Einzelhandels der Stadt Ettlingen



Quelle: eigene Passantenbefragung März 2008

Karte 1 zeigt ein auf den Ergebnissen der Passantenbefragung abgeleitetes tendenzielles Einzugsgebiet. Diese zeigt, dass das engere Einzugsgebiet des Einzelhandels von Ettlingen sich im Wesentlichen auf die unmittelbar benachbarten Kommunen beschränkt.



Zusätzlich lässt sich aus den Angaben zur Kundenherkunft die Verbleibquote ableiten. Diese gibt den Teil der in Ettlingen selbst zur Verfügung stehenden Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt Ettlingen gebunden werden kann. Die Verbleibquote für Ettlingen beträgt rd. 60% bis 65%. Sie liegt damit etwa im Durchschnitt vergleichbarer Städte und scheint vor allem im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des Oberzentrums Karlsruhe kaum steigerungsfähig.

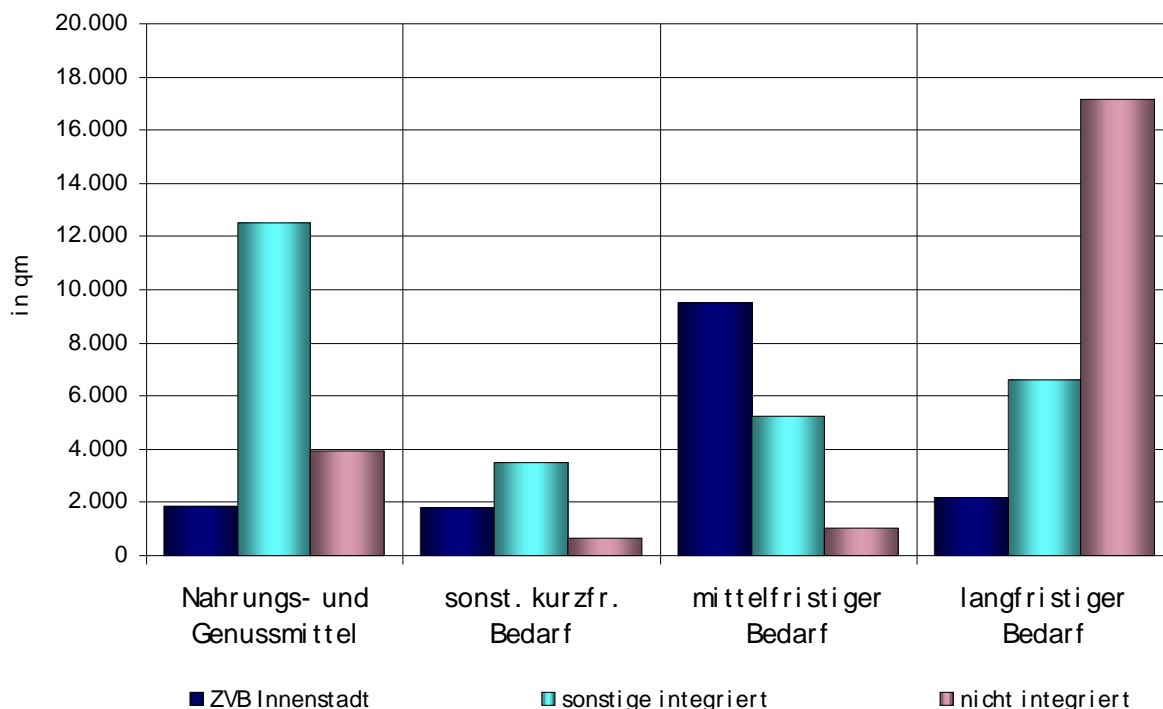
2.2 QUALITATIVE ERGEBNISSE (RÄUMLICHE VERTEILUNG)

Neben der quantitativen Bewertung des Einzelhandelsangebotes durch die Bindungsquoten ist vor allem auch die qualitative Komponente zu berücksichtigen; d.h. ob die Sortimente an funktionsadäquaten Standorten angesiedelt sind.

Die räumliche Einzelhandelsstruktur in Ettlingen, d.h. die Verteilung von Sortimenten nach Lagen (vgl. Abb. 2) ist dabei von Bedeutung:

- Rd. 68% der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel wurden demnach an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt und tragen so in hohem Maße zur räumlichen Nahversorgung der Bevölkerung bei. Rd. ein Fünftel der Verkaufsfläche entfallen in Ettlingen jedoch auf nicht integrierte Standorte.
- Auch im übrigen kurzfristigen Bedarfsbereich weisen die sonstigen integrierten Standorte mit rd. 60% den höchsten Anteilswert auf. Weitere rd. 30% der Verkaufsflächen sind im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt angesiedelt, während nur rd. 11% des sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereiches an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.
- Die innenstadttypischen/ -prägenden Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches (z.B. Bekleidung, Geschenke) werden in Ettlingen überwiegend im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (rd. 60%) angeboten. An sonstigen integrierten Standorten beträgt der Anteil rd. ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche innerhalb dieses Bedarfsbereiches. An nicht integrierten Standorten, und damit nicht funktionsadäquat, sind lediglich 7% der Verkaufsflächen mit Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich angesiedelt.
- Im langfristigen Bedarfsbereich (z.B. Möbel) werden rd. zwei Drittel (66%) der Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten angeboten. Da in diesem Bedarfsbereich in hohem Maße üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente enthalten sind, ist diese Verteilung allerdings als überwiegend funktionsadäquat zu bezeichnen.

Abb. 2: Einzelhandelsstruktur in Ettlingen nach Lagen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2008

3. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Einzelhandel soll die Basis für eine mittel- bis langfristige Konzeption für den Einzelhandel in Ettlingen darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Ettlingen hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und auch räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen⁵.

3.1 PROGNOSEANNAHMEN

Wesentliche Bestimmungsgründe dieser Prognosen sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Ettlingen⁶. Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Ettlingen im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Po-

⁵ Vgl.: Büro Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage für das Entwicklungskonzept für die Stadt Ettlingen, 31.03.2009, Kap. 7.4.

⁶ Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern, vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Köln, S. 52.



sitionierung der Stadt Ettlingen wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2015 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2020.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel im eigentlichen Sinn⁷.

Für die Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenpotenzials wurden drei Prognosevarianten⁸ berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Ettlingen aufzeigen sollen:

1. Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten können gehalten werden⁹: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.
 2. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, wo sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen.
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dem würde eine Bindungsquote von 100% entsprechen. In Ettlingen wird derzeit insgesamt im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Bindungsquote von 100% erreicht. Im für die Nahversorgung besonders relevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) scheint die derzeitige Bindungsquote von 96% noch geringfügig steigerungsfähig.
 - Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion von Ettlingen als Mittelzentrum, der Einwohnergröße, der

⁷ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

⁸ Büro Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage für das Entwicklungskonzept für die Stadt Ettlingen, Kap. 6.4, 31.03.2009.

⁹ Dabei wurden die in den einzelnen Sortimentsbereichen tatsächlich erreichten Bindungsquoten zugrunde gelegt, auch wenn diese aus Gründen des Datenschutzes für einige Sortimentsbereiche jeweils zusammenzufassen waren.

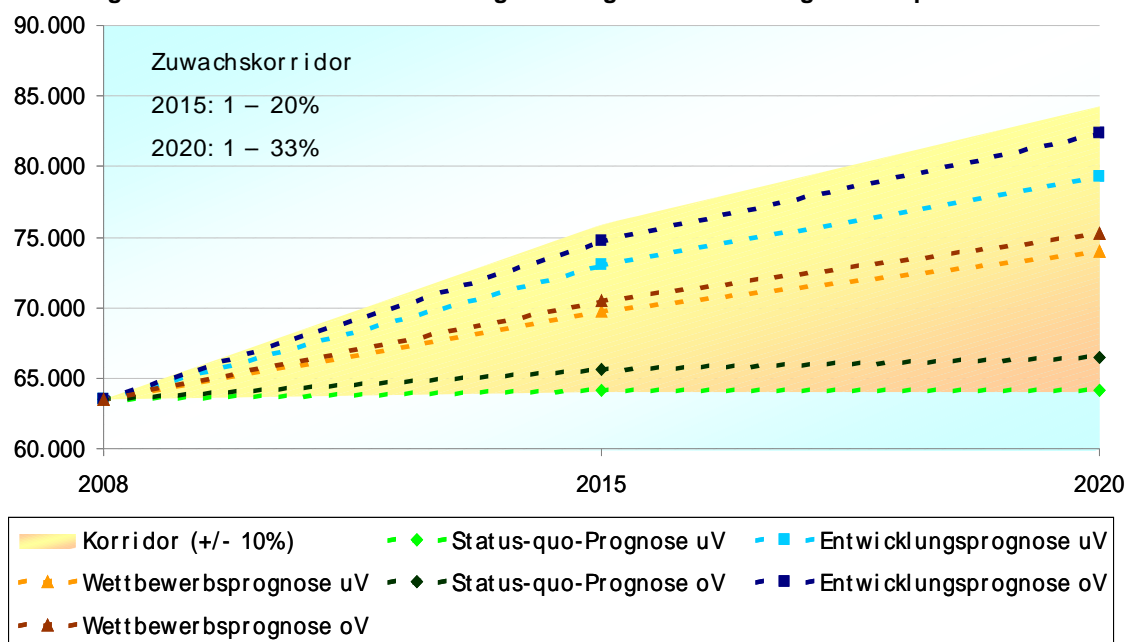
Wettbewerbssituation - und hier im Speziellen die unmittelbare räumliche Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe - sowie der vorherrschenden Angebotssituation sortimentsgruppenscharf Zielbindungsquoten vereinbart.

3. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (insbesondere Änderungen in den Nachbarkommunen, aber auch politische Ereignisse o.ä.). Dabei wird von einem Rückgang der Kaufkraftbindung von 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

3.2 PROGNOSEERGEBNISSE

Weil die Prognose drei Szenarien abbildet, die Fortführung der heutigen Rahmenbedingungen, eine Entwicklung mit gesteigerten Bindungsquoten, eine Entwicklung mit Verlusten durch verstärkte Konkurrenz im Umfeld, ergibt sich eine große Spanne einer möglichen Verkaufsflächenentwicklung bis 2020 (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Ettlingen bis 2020 - Angaben in qm



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

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 für Ettlingen ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 600 qm bis rd. 12.450 qm. Bis zum Jahr 2020 erhöht sich der obere Wert der Entwicklungsprognose auf insgesamt rd. 20.775 qm, während der



untere Wert der Wettbewerbsprognose nahezu gleichbleibend ist. Dies entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 63.450 qm einer Steigerung um rd. 1% bis rd. 33%.

Diese allgemeinen Prognosewerte sind allerdings nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen räumlich mit dem Entstehen dieses potenziellen Flächenzuwachses zu rechnen ist (vgl. Kap. 7). Bei der räumlichen Verteilung des für die Stadt Ettlingen insgesamt ermittelten Flächenpotenzials ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung der Innenstadt und der Erhaltung der Nahversorgung zu berücksichtigen.

Bei differenzierter Betrachtung nahversorgungsrelevanter, sonstiger zentrenrelevanter und üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich für den Prognosehorizont 2020 Folgendes:

- Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) entsteht ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 50 qm bis rd. 3.175 qm Spannweite bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 21.675 qm einer Steigerung von weniger als 1% bis zu 15%. Dieser Zuwachs sollte möglichst wohnortnah - und wenn möglich in der Innenstadt - realisiert werden, so dass eine Verbesserung bzw. zumindest eine Sicherung der Nahversorgungssituation erfolgen kann.
- Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** (z.B. Spielwaren, Schuhe) entsteht ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 175 bis 3.875 qm bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 18.850 qm einem Zuwachs von rd. 1% bis 21%. Entsprechende Angebote sollten vorrangig in dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt untergebracht werden.
- Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. baumarkt-/ gartencenter-spezifische Sortimente) ist ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 350 qm bis 13.725 qm bis zum Jahr 2020 zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 22.925 qm einem Entwicklungsspielraum von rd. 2% bis 60%. Bei diesem Teil des Flächenzuwachses ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung.

Der hier abgeleitete Flächenspielraum ist 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 auf nachfrageseitige Änderungen zurückzuführen.

Bei der Realisierung des Verkaufsflächenpotenzials ist zu berücksichtigen, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollen (denn die negativen Folgen einer nicht konzeptkonformen Standortentscheidung sind dauerhaft nicht ausgleichbar),
- die sofortige Realisierung des Verkaufsflächenbedarfs bis 2020 zu vermeiden ist,
- im Falle einer Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzverteilungen gegen den Bestand zu erwarten sind.

Subsummiert man die Gesamtstruktur Ettlingens (eigene Versorgungsansprüche und mittelzentrale Aufgaben) sind die folgenden Verkaufsflächenzuwächse bis 2020 ziel führend:

- nahversorgungsrelevante Sortimente: plus rd. 2.000 qm - 3000 qm,
- sonstige zentrenrelevante Sortimente: plus rd. 2.500 qm - 3.500 qm und
- nicht zentrenrelevante Sortimente: plus rd. 10.000 qm - 14.000 qm.

4. ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES

Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG¹⁰ (vgl. dazu auch Kap. 5.2, Absatz 1, Funktionsvielfalt).

Vorab sei angemerkt, dass die Stadt Ettlingen neben dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt keine weiteren Bereiche aufweist, deren Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebaulich-funktionale Struktur ausreichend ist, um diesen als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

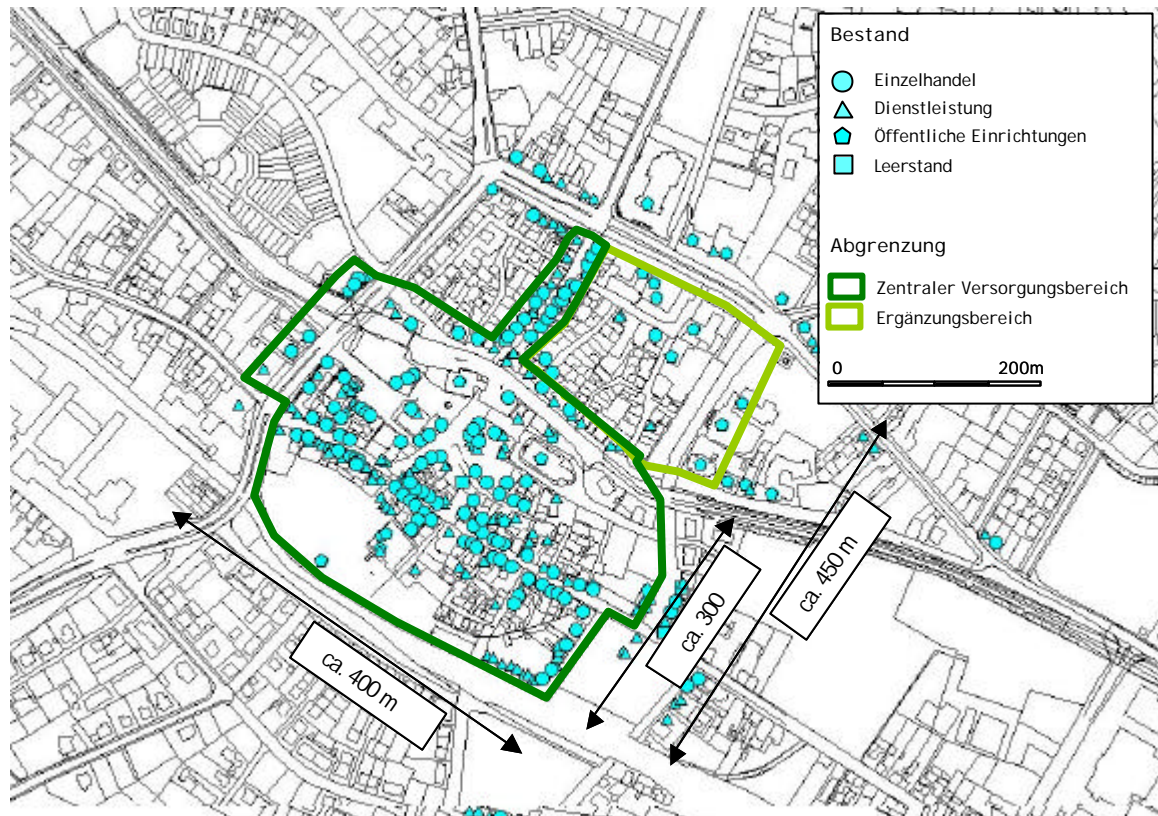
Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt befindet sich im Wesentlichen innerhalb des Altstadtrings im Bereich der historischen Altstadt. Der zentrale Versorgungsbereich

¹⁰Zentrale Versorgungsbereiche sind: "... 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. Sie können sich sowohl aus **planerischen Festlegungen** als auch aus den **tatsächlichen Verhältnissen** ergeben. [...] Im Einzelfall auftretende Schwierigkeiten, zentrale Versorgungsbereiche an ihren Rändern gleichsam parzellenscharf abzugrenzen..." (BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07).



wird im Bereich südwestlich der Alb durch die Friedrich-, Schillerstraße und die Bahnlinie begrenzt, während er sich nördlich der Alb entlang der Alb- sowie der Kronenstraße erstreckt. Lediglich entlang der Schillerstraße im Teilstück zwischen Buhl- und Badenerstraße geht die Abgrenzung über den Altstadtring hinaus (u.a. Alb-Arkaden).

Karte 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Ettlingen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ettlingen

Die Bereiche nordwestlich und südöstlich der Kronenstraße bis zur Pforzheimer Straße und Schiller- bzw. Friedrichsstraße wurden zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Ergänzungsbereich abgegrenzt. Als bedeutende städtische Einrichtungen wurden im südöstlichen Bereich der Friedrichstraße die Johanneskirche, die Stadthalle sowie die Thiebauth-Schule mit in die Abgrenzung des Ergänzungsbereich hinzugenommen. Die Fläche umfasst mit dem Ergänzungsbereich rd. 400 Meter auf 450 Meter.



5. ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Ettlingen.

5.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Regionalplanung Baden-Württemberg zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Stadt Ettlingen. Als Mittelzentrum sollte die Stadt Ettlingen "die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche sowie die Deckung des gehobenen Bedarfs der (ihr) zugeordneten Mittelbereiche"¹¹ gewährleisten.

Per Saldo sind insgesamt Kaufkraftabflüsse in mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen zu konstatieren, während im kurzfristigen Bedarfsbereich eine rechnerische Vollversorgung vorliegt.

Hinsichtlich der Bewertung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ettlingens sind die direkte räumliche Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe sowie die starken und vielfältigen Verflechtungen innerhalb des gesamten Verdichtungsraums Karlsruhe zu berücksichtigen. Insofern ist ein wichtiges Ziel die Erhaltung der mittelzentralen/ gesamtstädtischen Versorgungsfunktion von Ettlingen.

5.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DER INNENSTADT

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, die in der Innenstadt von Ettlingen bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden. Daneben sollte der Einzelhandel, insbesondere in der Innenstadt von Ettlingen, von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt formen.

Die Passantenbefragung hat eine im Vergleich zu anderen Städten vergleichsweise hohe Aufenthaltsdauer ergeben, die z.T. auf vorhandene Kopplungsmöglichkeiten zwischen Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie öffentliche Einrichtungen zurückgeführt werden kann. Entsprechend ist die funktionale Vielfalt sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen zu stärken. Die bereits vorhandene Identität der Ettlinger Innenstadt soll bei einer Stärkung der Vielfalt jedoch nicht verloren gehen: Es soll kein "auswechselbares Angebot" entstehen.

¹¹ Vgl. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2002, S. 45.



Dieses Ziel "Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt" erfordert ein konzeptionelles Vorgehen anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

5.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES DER INNENSTADT

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

Mit den städtebaulich-gestalterischen Qualitäten der historisch geprägten Innenstadt, die eine touristische Anziehungskraft ausübt und deren Aufenthaltsqualität von Passanten und Händlern überwiegend positiv beurteilt wird, besitzt Ettlingen wichtige Alleinstellungsmerkmale, von der die Innenstadt als Einzelhandelsstandort profitieren kann. Ziel ist daher die Erhaltung der Identität der Innenstadt. Bei einer Anpassung der Betriebstypen und -größen an moderne Erfordernisse, z.B. durch die Zusammenlegung von Ladengeschäften, könnten sich die Betriebe von ihrem Charakter und der Gestaltung in die historischen Altstadtstrukturen einfügen.

5.4 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. Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, v.a. in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem wird dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden sowie die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt.

Die vorliegende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt inkl. des Ergänzungsbereiches in seiner jetzigen Konfiguration ist als kompakt zu bezeichnen, so dass ein relativ konstanter funktionaler Zusammenhang gewährleistet ist. Dennoch weist der abgegrenzte Bereich differierende funktionale wie städtebauliche Strukturen auf, die in einigen Teilbereichen zu einer abnehmenden Passantenfrequenz führen. Das Ziel ist demnach die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion und ihrer Profilierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, sowie die funktionale Stärkung derzeit weniger frequentierter Stadträume.



5.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

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

Insgesamt ist Ettlingen rein quantitativ betrachtet relativ gut mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten¹² versorgt. In der räumlichen Verteilung des Angebot zeigen sich jedoch Defizite, die hauptsächlich die Stadtteile Oberweier, Schluttenbach und in geringerem Maße auch Ettlingenweier betreffen. Das Hauptaugenmerk ist daher auf die (langfristige) Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in Ettlingen, insbesondere auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe und die im Hinblick auf die wohnortnahe Grundversorgung richtige Standortwahl bei möglichen Neuansiedlungen oder Verlagerungen, zu legen. Hierbei nimmt auch der Erhalt bzw. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Angebote einen wichtigen Stellenwert ein.

5.6 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.

Das Einzelhandelskonzept darf nicht als Schutzschild der Innenstadt bzw. der dortigen Einzelhändler vor Konkurrenz insgesamt missverstanden werden. Ziel ist eine Versorgungsstruktur in einem räumlich definierten zentralen (Versorgungs-)Bereich zu sichern. Das Planungsrecht bleibt ansonsten wettbewerbsneutral.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen an der räumlich richtigen Stelle (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

¹² Entsprechend der Anlage zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001 werden Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und Drogerie/ Parfümerie sowie Haushaltswaren als nahversorgungsrelevant bezeichnet.



5.7 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten¹³.

6. SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Lenkung von Einzelhandelsvorhaben durch Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungs-/ zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet¹⁴. Neben der funktionalen Bedeutung einzelner Sortimente und allgemeiner Kriterien zur Sortimentszuordnung ist auch die momentane räumliche Verteilung des Angebots in einer Stadt für die Erstellung einer Sortimentsliste von Bedeutung¹⁵.

Die "**Ettlinger Liste**" wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt und der allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit stadtspezifisch. Ausdrücklich beinhaltet die Liste auch Sortimente, die teilweise auch nicht (mehr) in dem zentralen Versorgungsbereich zu finden sind - deren Existenz jedoch strukturförderlich wäre.

¹³ Büro Dr. Acocella: Gewerbeentwicklungskonzept für die Stadt Ettlingen, Lörrach, Februar 2009, S. 118ff.

¹⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.06, AZ 3 S 1259/05; ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

¹⁵ Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg regelt nicht abschließend, dass die dort im Anhang aufgeführten Sortimente ausschließlich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten einzustufen sind; vgl. Ziff. 2.2.5: "*In der jeweiligen Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente sind dabei nicht automatisch nicht mehr zentrenrelevant.*"



Tab. 2: "Ettlinger Liste"

Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken, Münzen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel	Elektrogroßgeräte
Computer, Kommunikationselektronik	Fahrräder und Zubehör
Elektrokleingeräte	motorisiert Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Foto, Video	Farben, Lacke
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Herde/ Öfen
Haushaltswaren/ Bestecke Kunstgewerbe/	Installationsmaterial
Bilder und -rahmen	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Möbel (inkl. Büromöbel)
Leder- und Kürschnerwaren	Pflanzen und -gefäße
Musikalien	Rollläden und Markisen
Optik und Akustik	Werkzeuge
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zooartikel (Tiernahrung)	
Zooartikel (Tiermöbel)	
Zooartikel (Lebende Tiere)	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
(Schnitt-)Blumen	
Drogerie/ Kosmetika und Parfümerieartikel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Quelle: Sortimentsliste auf Grundlage eigener Einzelhändlerbefragung/ Erhebung 2008

7. GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Im Hinblick auf den zuvor definierten Zielkatalog sollten die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen verfolgt werden.

7.1 GRUNDSATZ: ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL VORRANGIG IM ZENTRALEN VERSORGBEREICH DER INNENSTADT

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig **vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** angesiedelt werden.



Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt

Die Ansiedlung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm¹⁶ - sollte zukünftig lediglich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zulässig sein.

Bei **Betrieben unterhalb der Großflächigkeit** kann geprüft werden, ob dies bei standortgerechter Dimensionierung, z.B. zur Wohngebietsversorgung, auch an anderen städtebaulich integrierten Standorten möglich ist. Dieser Grundsatz deckt sich inhaltlich mit den regionalplanerischen Zielsetzungen zur Verortung zentrenrelevanter Sortimente.¹⁷

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist. Bezüglich der Nahversorgungssituation sei an dieser Stelle angemerkt, dass diese sich in Ettlingen derzeit relativ gut darstellt. Allerdings gibt es in einwohnerschwachen Siedlungsbereichen, insbesondere im südlichen Stadtgebiet, Handlungsbedarf zur Sicherung einer Grundversorgung durch alternative Nahversorgungsangebote (z.B. Bauernläden, mobile Verkaufsstellen).

Großflächige Lebensmittelbetriebe können bei nachgewiesener standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte¹⁸ mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und entsprechend dimensioniert ist.

Dies ist jedoch ebenfalls im Einzelfall zu prüfen, um eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden.

¹⁶ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

¹⁷ Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2002 (Stand Juli 2006), S. 74.

¹⁸ Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentraler Versorgungsbereich und sonstige integrierte Lagen dar.



In nicht integrierten Lagen sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; ausnahmsweise als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

7.2 GRUNDSATZ: NICHT ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL IN DEN ZENTRALEN BEREICHEN UND AUßERHALB

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist**, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob die Stadt Ettlingen es sich leisten kann/ will, gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.¹⁹ In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre Zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden. Neuansiedlungen sollten auch im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden.

7.2.1 Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das - inzwischen übliche - Angebot von **zentrenrelevanten Randsortimenten** in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Dadurch sind Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich.

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen eines Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich dieser Angebotstyp bereits in vielen Branchen etabliert hat. Zentrenrelevante Randsortimente sollten an Standorten außerhalb der Innenstadt nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

¹⁹ Büro Dr. Acocella: Gewerbeentwicklungskonzept für die Stadt Ettlingen, Lörrach, Februar 2009, S. 118ff.



Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist aber eine absolute Obergrenze festzulegen; auch nach aktuellen Entscheidungen²⁰ kann dabei 800 qm Verkaufsfläche (als Grenze zur Großflächigkeit) - abgeleitet aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002²¹ - als Obergrenze begründbar festgelegt werden.

7.2.2 Ausnahme "Leerstandsdomino"

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

Beschlussfassung in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 09.02.2011

G. Büsemaker

Gabriela Büsemaker
Oberbürgermeisterin der Stadt Ettlingen

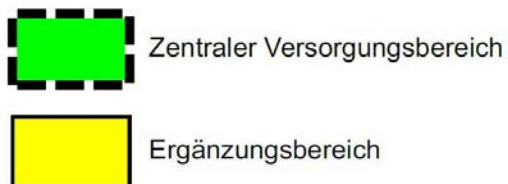
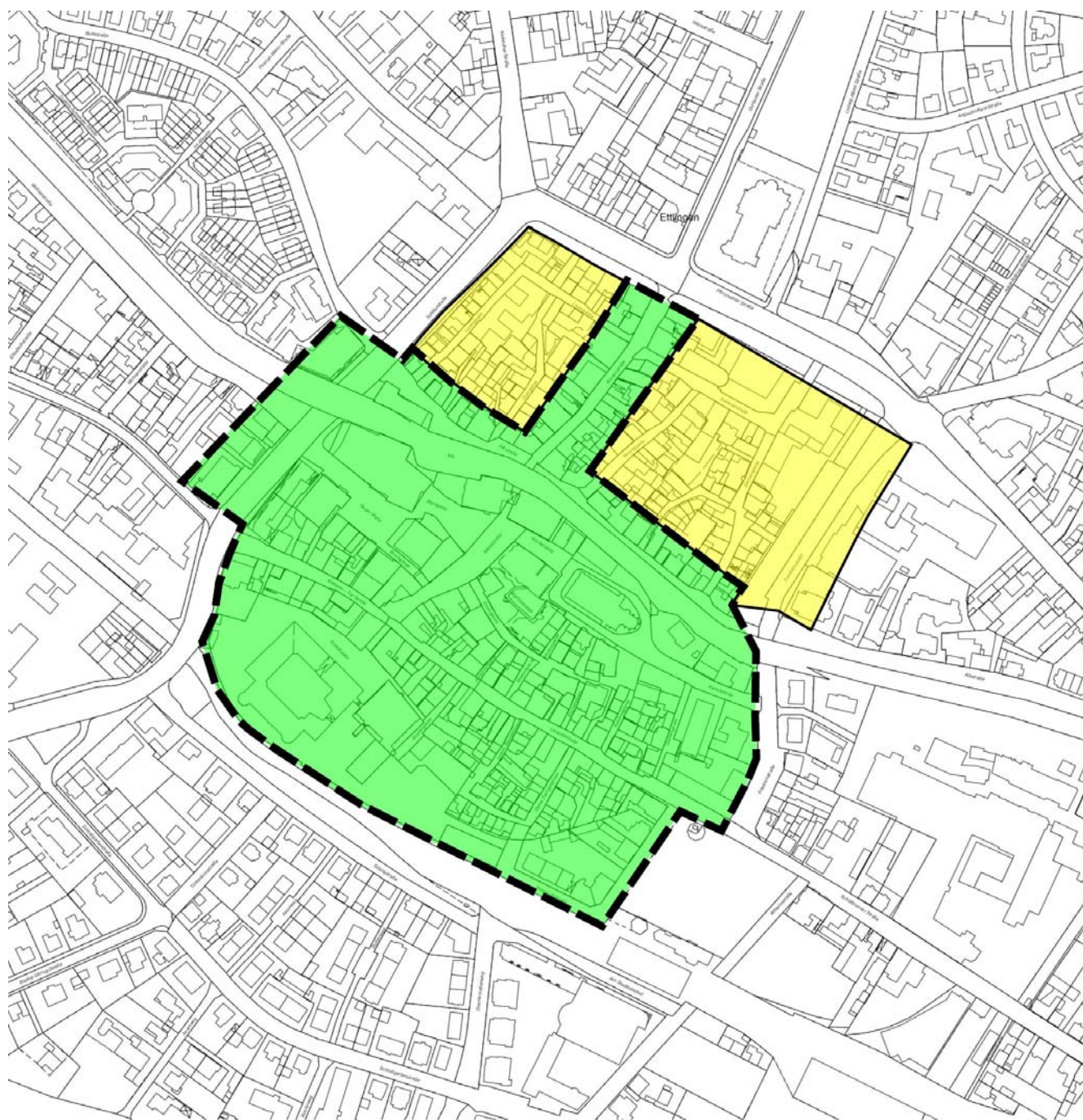


Winfried Müller
Leiter des Planungsamtes

²⁰ Pressemitteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 10.02.2008: Hornbach Baumarkt AG: Regierungspräsidium Karlsruhe (RP) schließt Raumordnungsverfahren für die Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes in Sinsheim ab; geplante Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes ist zusammen mit der kleinräumigen Standortverlagerung raumverträglich: <http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1245208/index.htm>.

²¹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel).

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Ettlingen



Stadt Ettlingen
Planungsamt, 29. Sept. 2010

Städtebauliches Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt Ettlingen 2010

Sortimentsliste "Ettlinger Liste"

Als Basis für die räumliche Lenkung von Einzelhandelsvorhaben durch Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungs-/ zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet¹. Neben der funktionalen Bedeutung einzelner Sortimente und allgemeiner Kriterien zur Sortimentszuordnung ist auch die momentane räumliche Verteilung des Angebots in einer Stadt für die Erstellung einer Sortimentsliste von Bedeutung².

Die "**Ettlinger Liste**" wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt und der allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit stadtsspezifisch. Ausdrücklich beinhaltet die Liste auch Sortimente, die teilweise auch nicht (mehr) in dem zentralen Versorgungsbereich zu finden sind - deren Existenz jedoch strukturförderlich wäre.

Tab. 1: "Ettlinger Liste"

Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken, Münzen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel	Elektrogroßgeräte
Computer, Kommunikationselektronik	Fahrräder und Zubehör
Elektrokleingeräte	motorisiert Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Foto, Video	Farben, Lacke
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Herde/ Öfen
Haushaltswaren/ Bestecke Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Installationsmaterial
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kürschnerwaren	Möbel (inkl. Büromöbel)
Musikalien	Pflanzen und -gefäße
Optik und Akustik	Rollläden und Markisen
Reformwaren	Werkzeuge
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zooartikel (Tiernahrung)	
Zooartikel (Tiermöbel)	
Zooartikel (Lebende Tiere)	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
(Schnitt-)Blumen	
Drogerie/ Kosmetika und Parfümerieartikel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Quelle: Sortimentsliste auf Grundlage eigener Einzelhändlerbefragung/ Erhebung 2008