



# Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandels- konzeptes für den Gemeinde- verwaltungsverband Mittlere Fils- Lautertal

---

**Auftraggeber:** Gemeindeverwaltungsverband  
Mittlere Fils - Lautertal

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, am 24.09.2018

---

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

*Titelbild: Schloss Donzdorf; [www.donzdorf.de/unsere-stadt/daten-fakten/allgemein.html](http://www.donzdorf.de/unsere-stadt/daten-fakten/allgemein.html)*



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	7
3. Methodische Vorgehensweise	8
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	10
4.1 Entwicklung und Trends auf der Angebotsseite	10
4.2 Entwicklung und Trends auf der Nachfrageseite	12
4.3 Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung	14
4.4 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	14
5. Bauplanungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
5.1 Bauplanungsrecht	16
5.2 Landes- und Regionalplanung	17
6. Wesentliche Strukturdaten des GVV Mittlere Fils - Lautertal	21
6.1 Lage, Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung	21
6.2 Einwohnerstruktur und -entwicklung	23
6.3 Wirtschaftsstrukturen	24
<b>II. Nachfragesituation</b>	<b>26</b>
1. Einzugsbereiche und Bevölkerungspotenziale	26
2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im GVV Mittlere Fils - Lautertal	27
3. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2025	28
<b>III. Angebotssituation</b>	<b>30</b>
1. Angebotssituation in Donzdorf	30
2. Angebotssituation in Süßen	32
3. Angebotssituation in Gingen a. d. Fils	35
4. Angebotssituation in Lauterstein	37
5. Angebotssituation im GVV Mittlere Fils - Lautertal	38
6. Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes im GVV Mittlere Fils - Lautertal	40

7.	Regionale Konkurrenzsituation	43
8.	Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes	44
8.1	Verkaufsflächenausstattung	44
8.2	Zentralitätskennziffer	45
<b>IV.</b>	<b>Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel im GVV Mittlere Fils - Lautertal</b>	<b>47</b>
1.	Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich	47
1.1	Quantitative Bewertung	47
1.2	Bewertung der Nahversorgungssituation im GVV Mittlere Fils - Lautertal	49
2.	Entwicklungsperspektiven im Nichtlebensmittelbereich	54
<b>V.</b>	<b>Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Mittlere Fils - Lautertal</b>	<b>60</b>
1.	Städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	60
2.	Überprüfung des Sortimentskonzepts	62
2.1	Begriffsdefinition	62
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	63
2.3	Sortimentsliste des GVV Mittlere Fils - Lautertal	64
3.	Überprüfung des Standortkonzeptes	67
3.1	Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“	67
3.2	Standortkonzept für den GVV Mittlere Fils-Lautertal	69
3.3	Unterzentrum Donzdorf	71
3.3.1	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Donzdorf“	71
3.3.2	Nahversorgungsstandort	75
3.3.3	Ergänzungsstandort Industriegebiet „Stellfelbe“	75
3.4	Süßen	77
3.4.1	Zentraler Versorgungsbereich	77
3.4.2	Nahversorgungsstandorte	78
3.5	Gingen a. d. Fils	80
3.5.1	Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Gingen“	80
3.5.2	Bestandsstandort Immenreich (Möbel Wannewetsch, Bäckerei, Sport Kölle)	82



3.6	Lauterstein	83
4.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	83
4.1	Steuerungsempfehlungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	84
4.2	Steuerungsempfehlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	84
5.	Maßnahmen der Bauleitplanung	86
6.	Empfehlungen zur Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes	98

## **I. Grundlagen**

### **1. Aufgabenstellung**

Der Gemeindeverwaltungsverband Mittlerer Fils – Lautertal im Landkreis Göppingen ist ein Zusammenschluss der Städte Donzdorf, Süßen, Lauterstein sowie der Gemeinde Gingen a. d. Fils. Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, hat zuletzt im Jahr 2008 eine Einzelhandelsstudie für den GVV Mittlerer Fils – Lautertal erstellt. Darin wurden die Entwicklungsperspektiven für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband bzw. die einzelnen Mitgliedskommunen aufgezeigt. Seither haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Mit der neuen Ortsumfahrung Süßen und Donzdorf hat sich der Durchgangsverkehr in den beiden Städten erheblich reduziert. Dies bietet die Chance, städtebauliche, gestalterische und funktionale Defizite in der Stadtmitte zu beheben und so die Weichen für die künftige Stadtentwicklung zu stellen. Im Juli 2018 wurde die Ortsumfahrung Gingen (B10-neu) freigegeben, sodass sich auch in Gingen die Möglichkeit zur städtebaulichen Erneuerung der Ortsmitte ergibt.

Im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur ist insbesondere auf die Veränderungen in der Stadt Süßen hinzuweisen (u. a. Verlagerung von Aldi an den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Bühelstraße sowie Ergänzung um weitere Anbieter u. a. AWG, Deichmann). Aber auch andere Rahmenbedingungen wie etwa das Einwohner- und Kaufkraftpotenzial haben sich in den vergangenen zehn Jahren im Gemeindeverwaltungsverband weiterentwickelt.

Derzeit plant der GVV Mittlere Fils-Lautertal die Neuaufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2035, weshalb eine Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes notwendig wird. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll als Fachbeitrag für den neuen Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Folgender Untersuchungsaufbau ist für die Erstellung des Konzeptes vorgesehen:

Abbildung 1: Untersuchungsdesign



GMA-Darstellung 2018

## 2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- sowie eines Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** kann die Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen gesteuert werden. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelsituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

**Durch einen Beschluss der Verbandsversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.**

Als wesentliches städtebauliches Ziel für die Einzelhandelssteuerung ist zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen.<sup>1</sup> Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Darüber hinaus sollen im Rahmen von Einzelhandelskonzepten ebenfalls die **Möglichkeiten und Perspektiven der Weiterentwicklung des Einzelhandels** herausgearbeitet und standorträumlich eingeordnet werden. Neben einer rein planerischen Komponente haben Einzelhandelskonzepte demnach immer auch eine zukunftsgerichtete Fortentwicklung von Standorten im Fokus.

### **3. Methodische Vorgehensweise**

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie Daten des GVV Mittlere Fils - Lautertal zur Verfügung. Ergänzend wurde das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Süßen (imakomm, 2012) gesichtet und ausgewertet. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen<sup>2</sup> aller Einzelhandelsbetriebe<sup>3</sup> im GVV-Gebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels wurde im März 2017 durchgeführt<sup>4</sup>. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle aufgeführten Branchen zugeordnet.

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2018

<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

<sup>3</sup> Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

<sup>4</sup> Die Stadt Süßen lässt derzeit ihr Einzelhandelskonzept durch die imakomm AKADEMIE GmbH fortschreiben. Für die Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Mittlere Fils-Lautertal sollte auftragsgemäß auf die Einzelhandelsdaten der imakomm zurückgegriffen werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Konzeptes lagen allerdings noch keine Daten vor, im Mai 2018 wurde daher ergänzend auch der Einzelhandel der Stadt Süßen durch Mitarbeiter der GMA erhoben.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- /// **zentrale Lagen**: Lage im zentralen Versorgungsbereich einer Kommune
- /// **siedlungsräumlich integrierte Lagen**: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
- /// **siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen**: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung)

Die Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels im GVV Mittlere Fils - Lautertal erfolgt neben textlichen Erläuterungen auch auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

#### 4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

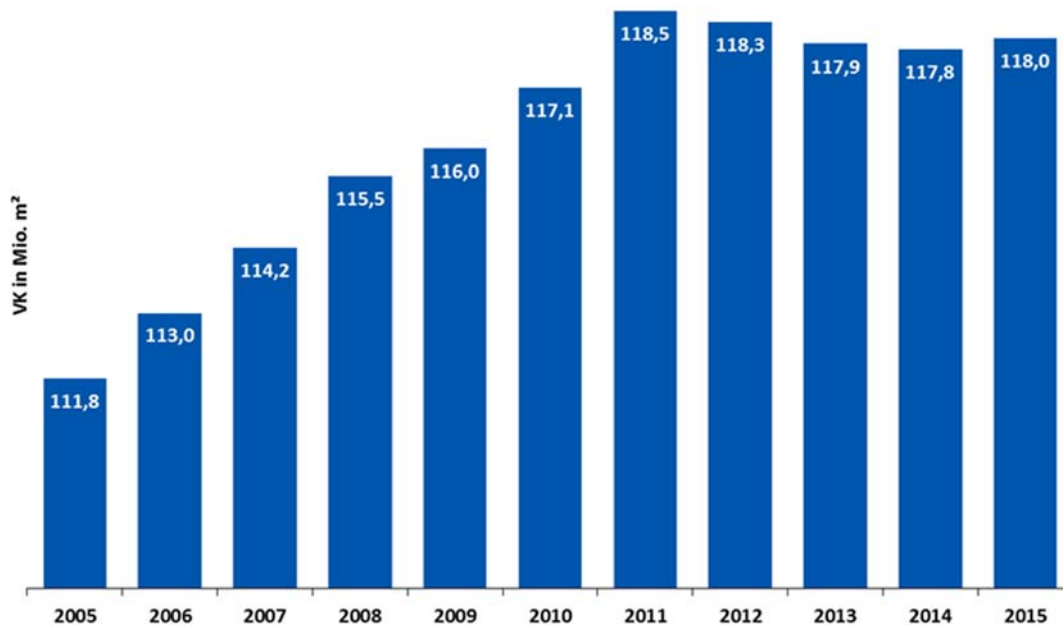
Eine Beurteilung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im GVV Mittlere Fils - Lautertal kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels dargestellt.

##### 4.1 Entwicklung und Trends auf der Angebotsseite

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen können. Der Online-Handel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

Durch die Zuwächse großflächiger Betriebsformen und neuer Angebotskonzepte verzeichnete der Einzelhandel in der Bundesrepublik seit 1990 einen erheblichen **Verkaufsflächenzuwachs**. Durch geänderte Nachfragebedingungen, besonders durch das Wachstum des Online-Handels, hat sich der Verkaufsflächenzuwachs seit 2011 allerdings abgeschwächt (vgl. Abbildung 2) und ist mittlerweile zum Stillstand gekommen. Zahlreiche Branchenexperten gehen für die kommenden Jahre aufgrund der Digitalisierung von einem flächendeckenden Rückgang der Verkaufsflächen aus.

Abbildung 2: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2005 – 2015



GMA-Berechnung 2017 nach GfK, Nürnberg

Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren allenfalls leichte Steigerungen verzeichnen konnte, konnte der **Onlinehandel** (E-Commerce), bedingt durch die zunehmende Internetaffinität und die stark verbesserte Ausstattung der Haushalte mit Computern, Tablets und Smartphones, eine rasante Entwicklung nehmen. Nach Angaben des HDE haben sich von 2006 bis 2017 binnen 10 Jahren die Umsätze im Internethandel mehr als verdreifacht. Für das Jahr 2017 geht der HDE von einem Umsatz von 48,7 Mrd. € aus. Danach liegt der Anteil des Onlinehandels an allen Warengruppen bei derzeit rd. 10 %<sup>5</sup>. In den Nonfood-Branchen ergeben sich allerdings schon deutlich höhere Marktanteile (Durchschnitt 20 %)⁶.

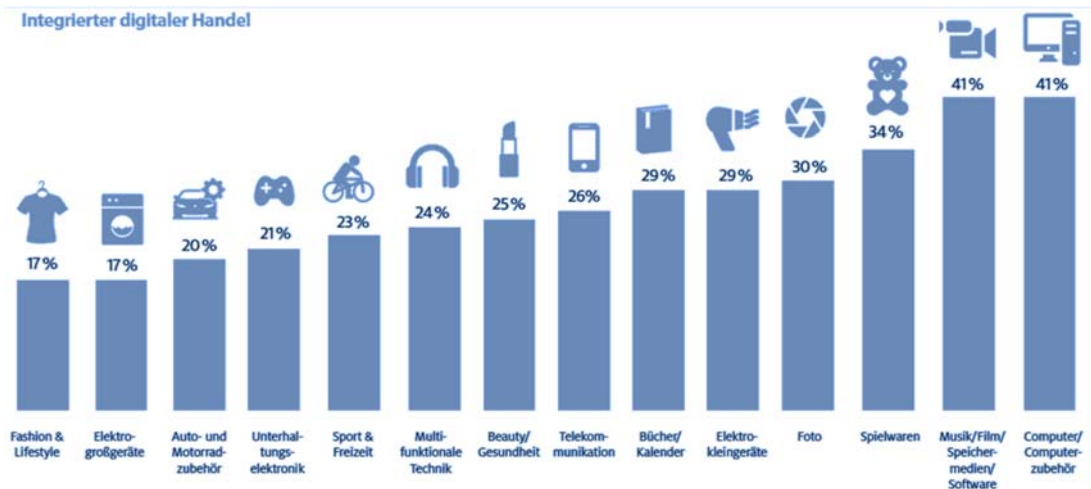
Der Onlinehandel hat inzwischen praktisch alle Warengruppen erfasst. Allerdings schwanken die Marktanteile des Onlinehandels je nach Branche stark (vgl. Abbildung 3). Hohe Umsatzanteile werden v. a. in den Bereichen Consumer Electronics, Bücher / Medien, Spielwaren / Sportartikel und Bekleidung / Textilien / Schuhe erreicht, wo der Onlinehandel auch als Nachfolger des klassischen Versandhandels auftritt. Bei den Gütern des täglichen Bedarfs hingegen sind in Deutschland die Anteile des Onlinehandels immer noch sehr gering (Lebensmittel 0,8 %, Getränke 1,6 %, Tiernahrung 1,6 %, Drogeriewaren / Kosmetik 3,2 %)⁷.

<sup>5</sup> Quelle: HDE: Der deutsche Einzelhandel, Stand Januar 2017; GMA-Berechnungen.

<sup>6</sup> Quelle: GfK / HDE: Handel digital ONLINE-MONITOR 2017.

<sup>7</sup> Quelle: GfK / HDE: Handel digital ONLINE-MONITOR 2016

Abbildung 3: Umsatzanteile des Onlinehandels nach Sortimenten



Quelle: GfK Consumer und POS Panel

Die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Alle größeren stationären Einzelhändler bieten mittlerweile auch Online-shops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind (sog. Multichannel-Handel). Hinzu kommen Online-Marktplätze wie Amazon oder eBay, auf denen derzeit der Großteil der Online-Umsätze in Deutschland erwirtschaftet wird. Der Marktanteil von reinen Internethandels-Unternehmen im deutschen Einzelhandel liegt bei ca. 13 %<sup>8</sup>.

#### 4.2 Entwicklung und Trends auf der Nachfrageseite

Insgesamt sind die **Kundenansprüche an den Einzelhandel stetig gewachsen**. Bedingt durch das Internet und intensive Werbemaßnahmen der größeren Anbieter können die Kunden Preise, Qualitäten und Servicevorteile vergleichen und haben so ein hohes Anspruchsniveau entwickelt, dem besonders etliche Kleinanbieter kaum noch standhalten können. Hinzu kommt, dass Kunden weniger berechenbar sind als früher.

<sup>8</sup> Quelle: Jürgen Diercks: E-Commerce: Deutscher Internet-Handel wächst, IX Magazin für professionelle Informationstechnik ,11.11.2015; aus <http://www.heise.de/ix/meldung/E-Commerce-Deutscher-Internet-Handel-waechst-2918428.html>.



**Abbildung 4: Aktuelle Konsumtrends im deutschen Einzelhandel**



GMA-Grundlagenforschung 2017

Nachdem sich der Einzelhandel in erster Linie an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken<sup>9</sup>.

**Für die Zukunft** sind auf der Nachfrageseite v. a. folgende Aspekte zu beachten:

- /// die soziodemografische Entwicklung, die sich in Deutschland u. a. in einer fortlaufenden Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße und deutlichen Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung zeigen wird,
- /// eine anhaltend hohe Mobilität der Bevölkerung und ein ansteigender individueller Aktionsraum, auch bei älteren Bevölkerungsgruppen; auch der Einkauf im Internet trägt zu einer sinkenden Kundenbindung bei,
- /// fortlaufender Trend zur Individualisierung und Erlebnisorientierung, der in einem schwer einschätzbaren Konsumentenverhalten (Smart Shopping) resultiert,
- /// der weiter wachsende Anspruch breiter Bevölkerungsschichten an eine aktive Gestaltung der Freizeit, wobei der Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe im Wettbewerb mit anderen Freizeitaktivitäten stehen werden,
- /// ein steigendes Anspruchsniveau der Kunden bei abnehmender Toleranz (z. B. Beeinträchtigungen durch Laufwege, Ladenschlusszeiten), was den Verbrauchertrend zum Online-Einkauf und zum One-Stop-Shopping begünstigt.

<sup>9</sup> Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem haben sich viele Einwohnerprognosen der letzten beiden Jahrzehnte als nicht belastbar erwiesen.

### 4.3 Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung

Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen **Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung** zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern darüber hinaus auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelmärkte sind daher als Garanten einer qualitätvollen Nahversorgung anzusehen, darüber hinaus auch als Leitbetriebe der Einzelhandelsstruktur. Ergänzende Funktion für die Grundversorgung übernehmen kleinere Lebensmittelgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Tankstellen, Hofläden oder Kioske.

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountorientierten Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Lebensmitteldiscounter verfügen aktuell über einen Marktanteil von ca. 45 – 46 % am Umsatzaufkommen im Lebensmittelsektor; Supermärkte kommen auf ca. 29 %, Große Supermärkte auf ca. 10 %, SB-Warenhäuser auf ca. 12 – 13 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens.<sup>10</sup> Wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments sind Discounter bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Supermärkte und Große Supermärkte profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service, Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache.

Kleinere Lebensmittelgeschäfte leiden an strukturell bedingten Kostennachteilen gegenüber größeren Filialisten. Auch genossenschaftliche Lebensmittelmärkte, Bringdienste oder mobile Verkaufsformen sind tendenziell teurer als konventionelle Supermärkte oder Discounter, zudem ist hier die Auswahl deutlich eingeschränkt. Daher liegt für diese Verkaufsformen kundenseitig ein eher geringes Interesse vor.

Der Online-Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird zwar von den Verbrauchern teilweise auch akzeptiert (z. B. für Spezialitäten, Wein usw.), jedoch stellt das Internet für weite Bereiche des Lebensmittelhandels aufgrund der erforderlichen Frische und schonenden Verpackung der Waren sowie des damit verbundenen logistischen Aufwands und der Mehrkosten in Deutschland bislang noch keine weit verbreitete Angebotsform dar.

### 4.4 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen hat die Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst.

<sup>10</sup> Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 90; GMA-Berechnungen.

Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- / Der hohe Anteil des Onlinehandels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.<sup>11</sup>
- / Um der Bequemlichkeit der Verbraucher entgegen zu kommen, konzentriert sich der Handel auf enger abgegrenzte Standorte. Randlagen und innerstädtische Nebenlagen verlieren dagegen an Bedeutung; hier treten verstärkt Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung auf.
- / Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

Nahezu alle Kommunen in Deutschland steuern aktuell ihre Handelsentwicklung mit kommunalen Einzelhandelskonzepten, in denen für den Einzelhandel zulässige Gebiete festgelegt und die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen gesteuert werden.<sup>12</sup>

Als **Standorte des Lebensmittelhandels** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Diese befinden sich ganz überwiegend außerhalb der (zumeist kleinteilig strukturierten) traditionellen Innenstädte bzw. Ortsmitten.

**Tabelle 2: Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)**

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
<b>Verkaufsfläche</b>	ab 800 m <sup>2</sup>	ab 1.200 m <sup>2</sup>	ab 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Artikelzahl</b>	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
<b>Parkplätze</b>	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
<b>Grundstück</b>	ab 4.000 m <sup>2</sup>	ab 5.000 m <sup>2</sup>	ab 7.000 m <sup>2</sup>
<b>Kernbevölkerung</b>	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

GMA-Standortforschung (ca.-Werte)

<sup>11</sup> So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

<sup>12</sup> vgl. hierzu: W. Spannowski, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

## 5. Bauplanungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

### 5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

#### Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO - teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe - in allen Baugebieten vorgesehen:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Urbanen-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO).
- In Kleinsiedlungsgebieten sind Läden zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen und in reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 BauNVO).

Für **Einzelhandelsgroßbetriebe** enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig, wenn die Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> liegt (§ 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung).

#### Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung

zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### **Besonderes Städtebaurecht**

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

## **5.2 Landes- und Regionalplanung**

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Region Stuttgart heranzuziehen.

Bei Standorten für großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien zu beachten:

- /// Konzentrationsgebot
- /// Beeinträchtigungsverbot
- /// Kongruenzgebot
- /// Integrationsgebot.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:<sup>13</sup>

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

Im **Regionalplan Region Stuttgart**<sup>14</sup> werden im Plansatz 2.4.3.2 zu Einzelhandelsgroßprojekten die Ziele der Landesplanung weiter ausgestaltet:

#### **„2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte)**

##### **2.4.3.2.1 (G) Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung**

- (1) Die wohnungsnahе Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.
- (2) Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.

##### **2.4.3.2.2 (Z) Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte und Veranstaltungszentren**

- (1) Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen sind nur im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig.
- (2) Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich entsprechender Einrichtungen sind insbesondere auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereichs abzustimmen. Hersteller-Direktverkaufs-zentren / Fabrikverkaufs-

<sup>13</sup> Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

<sup>14</sup> Regionalplan Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009

zentren sind als Einkaufszentren zu behandeln und nur im Oberzentrum vorzusehen. Bei Einzugsbereichen, die nicht wesentlich über einen Mittelbereich hinausgehen kommen hierfür auch Mittelzentren in Betracht.

- (3) Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- (5) Überörtlich wirksame Veranstaltungszentren sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen sind ebenfalls nur im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Untertentren zulässig. Der Einzugsbereich entsprechender Einrichtungen ist auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches abzustimmen.

#### **2.4.3.2.3 (Z) Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)**

- (1) Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen.
- (2) Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).

#### **2.4.3.2.4 (Z) Standorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte**

- (1) Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind ebenfalls nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen zulässig und in der Regel den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten gemäß PS. 2.4.3.2.3 oder deren unmittelbaren Umfeld zuzuordnen.
- (2) Von der Zuordnung zu diesen Vorranggebieten kann für Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dann abgewichen werden, wenn innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte, wegen nicht ausreichender Flächengröße, nicht herstellbarer ausreichender Verkehrserschließung oder zwingender Inanspruchnahme potenzieller Flächen für andere Nutzungen, keine Standortmöglichkeiten gegeben sind.
- (3) Soweit für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte von einer Zuordnung zu den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgesehen werden soll, sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 3 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken.



#### **2.4.3.2.5 (G) Ergänzungsstandorte**

- (1) Aus raumordnerischer Sicht als Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der Vorranggebiete nach PS 2.4.3.2.3 grundsätzlich geeignete Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte als Ergänzungsstandorte festgelegt. Diese Standortbereiche gelten als raumordnerisch abgestimmt, sofern die Vorgaben von PS 2.4.3.2.2 eingehalten sind.
- (2) Als Ergänzungsstandort kann alternativ jeweils auch ein anderer Standort dann in Frage kommen, wenn die Vorgaben der Plansätze 2.4.3.2.2, 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4 im Übrigen eingehalten werden. Dies ist im Einzelfall konkret zu prüfen und entsprechend nachzuweisen.

#### **2.4.3.2.6 (G) Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**

- (1) Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte und Veranstaltungszentren gemäß PS. 2.4.3.2.2 sollen nur an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie an den öffentlichen Personennahverkehr direkt angebunden sind.
- (2) Einrichtungen, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder ihres zu erwartenden Besucheraufkommens besonders große Bedeutung entfalten können – insbesondere bei Verkaufsflächen über 25.000 m<sup>2</sup> oder Veranstaltungszentren mit mehr als 5.000 Besucherplätzen –, sollen nur an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

#### **2.4.3.2.7 (V) Erarbeitung von Entwicklungskonzepten**

Es wird vorgeschlagen, dass zur Ordnung und Entwicklung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte und überörtlich wirksame Veranstaltungszentren gemäß PS. 2.4.3.2.2, von den Kommunen umfassende, die ganze Gemeinde sowie das Umland einbeziehende Entwicklungskonzepte erarbeitet und mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

#### **2.4.3.2.8 (Z) Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)**

- (1) Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.
- (2) Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m<sup>2</sup> ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.“



## 6. Wesentliche Strukturdaten des GVV Mittlere Fils - Lautertal

### 6.1 Lage, Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung

Der GVV Mittlere Fils – Lautertal besteht aus den vier Mitgliedskommunen Donzdorf, Süßen, Gingen a. d. Fils und Lauterstein und befindet sich in großräumiger Hinsicht zwischen den Mittelzentren Göppingen, Schwäbisch Gmünd und Geislingen a. d. Steige. Die größte Bedeutung im regionalen Kontext besitzt hierbei das Mittelzentrum Göppingen (ca. 57.000 Einwohner), welches in einer Entfernung von ca. 10 – 15 km<sup>15</sup> gelegen ist. Die Landeshauptstadt Stuttgart, als Oberzentrum der Region, liegt ca. 50 – 60 km in östlicher Richtung entfernt. Das Oberzentrum Ulm / Neu Ulm ist über die B 10 erreichbar und liegt in einer Entfernung von rd. 40 – 50 km.

Innerhalb des GVV Mittlere Fils – Lautertal übernimmt die Stadt Donzdorf in regionalplanerischer Hinsicht die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums. Die weiteren Kommunen des GVV besitzen keine zentralörtliche Funktion. Sie sind dem Nahbereich der Stadt Donzdorf zugeordnet. Der GVV Mittlere Fils – Lautertal liegt auf einer Entwicklungsachse von großräumiger Bedeutung. Diese reicht hierbei von Stuttgart über Esslingen am Neckar, Plochingen, Göppingen und Geislingen an der Steige bis nach Ulm / Neu Ulm.

Die **Siedlungsstruktur** von Süßen und Gingen a. d. Fils wird stark durch den Verlauf der Bundesstraße B 10, der Fils und der Bahntrasse geprägt. Aufgrund der topografischen Trennung durch den Flusslauf der Fils ist Süßen in zwei Teile gegliedert, den nördlichen Teil (ehemals Kleinsüßen) sowie den südlichen Teil (ehemals Großsüßen). Die Stadt ist nach Nordwesten mit der Gemeinde Salach entlang der B 10 zusammengewachsen. Donzdorf gliedert sich in die Kernstadt sowie zwei deutlich davon abgesetzte Stadtteile (Reichenbach u. R., Winzingen), wobei der Siedlungs-, Gewerbe- und Handelsschwerpunkt eindeutig in der Kernstadt vorzufinden ist. Wie Donzdorf befindet sich auch die Stadt Lauterstein im Lautertal. Siedlungsstrukturell setzt sie sich aus den beiden Stadtteilen Nenningen und Weißenstein zusammen. Im Gemeindeverwaltungsverband leben aktuell rd. 28.113 Einwohner<sup>16</sup>. Einwohnerschwerpunkt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes bilden die Städte Donzdorf und Süßen, auf die rd. 75 % der Bevölkerung entfallen. Hier nach folgen die Gemeinde Gingen a. d. Fils (rd. 16 %) und die Stadt Lauterstein (rd. 9 %).

**Tabelle 3: Einwohner im GVV Mittlere Fils-Lautertal**

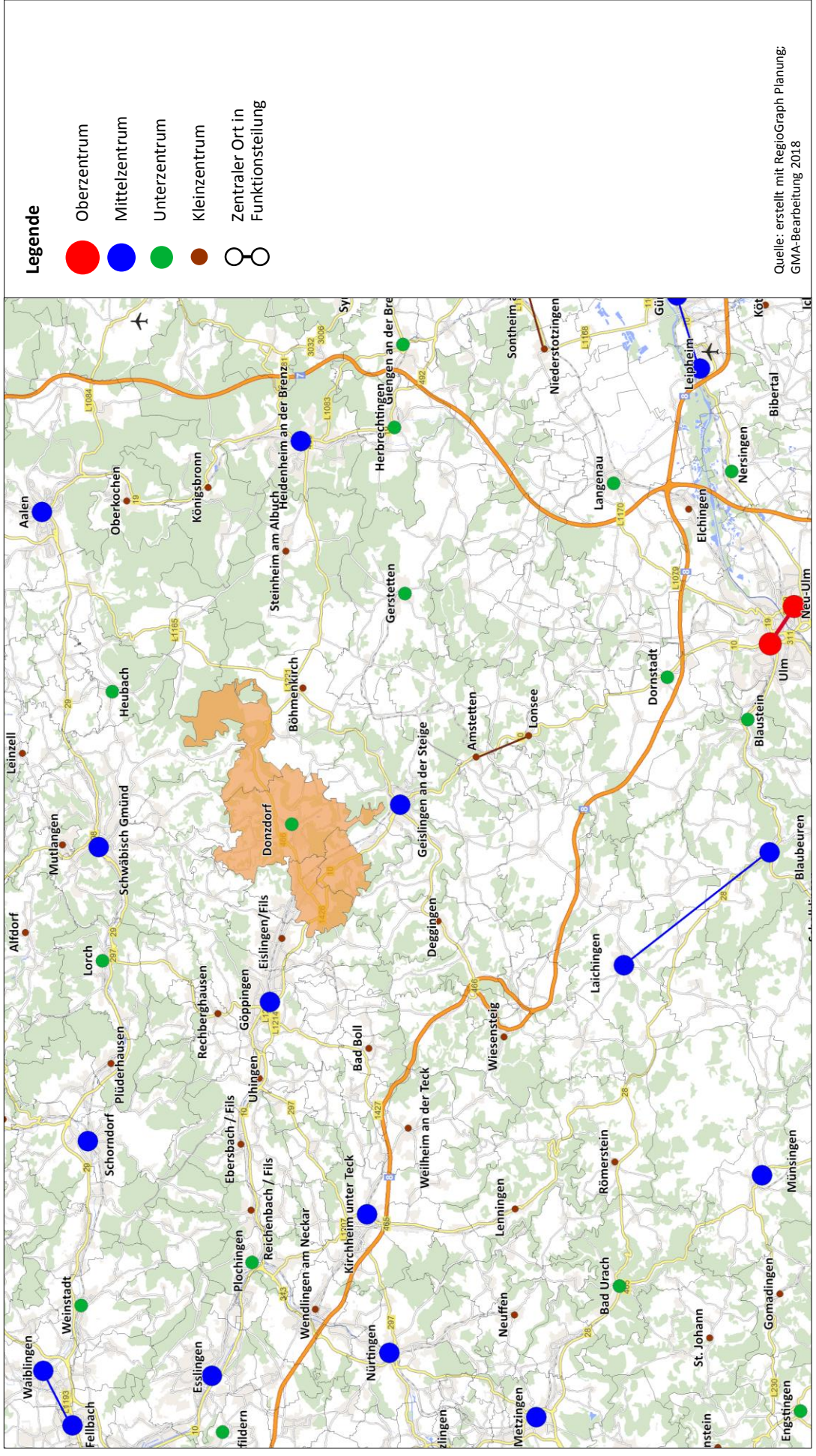
Stadt / Gemeinde	Einwohner	
	absolut	in %
Donzdorf	10.820	38,5
Süßen	10.259	36,3
Gingen a. d. Fils	4.444	15,8
Lauterstein	2.590	9,2
<b>GVV Mittlere Fils - Lautertal</b>	<b>28.113</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2017

<sup>15</sup> Ab Süßen ca. 11 km, ab Donzdorf ca. 13, ab Gingen a. d. Fils ca. 14 km und ab Lauterstein ca. 20 km.

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2017.

### Karte 1: Lage des GVV Mittlere Fils-Lautertal und zentralörtliche Struktur in der Region



Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** des GVV Mittlere Fils – Lautertal erfolgt im Wesentlichen über die B 10 (Stuttgart – Esslingen – Göppingen – Süßen – Gingen a. d. Fils – Geislingen – Ulm) bzw. die B 466 (Süßen – Donzdorf – Lauterstein – Heidenheim a. d. Brenz). Im Jahr 2010 wurde die Ortsumfahrung von Donzdorf fertiggestellt. Die Verlängerung der B 10 bis Gingen a. d. Fils wurde im Juli 2018 freigegeben, bereits 2016 wurde die Ortsumgehung Süßen als Teil der Gesamtmaßnahme B 10 / B 466 zwischen Göppingen und Gingen fertiggestellt.

Im **ÖPNV** ist der Gemeindeverwaltungsverband an den Filsland Mobilitätsverbund angeschlossen, hier verkehren u. a. Linienbusse der Regionalbus Stuttgart GmbH. Die Stadt Süßen sowie die Gemeinde Gingen a. d. Fils verfügen zudem über Haltepunkte im regionalen Schienenverkehr mit Verbindungen nach Stuttgart bzw. Ulm. Insgesamt ist die Erreichbarkeit im Individualverkehr als auch im öffentlichen Verkehr als gut zu bewerten.

## 6.2 Einwohnerstruktur und -entwicklung

Der Gemeindeverwaltungsverband konnte in den vergangenen Jahren einen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Die Einwohnerzahl nahm von ca. 27.334 im Jahr 2011 um rd. 2,8 % auf aktuell ca. 28.113 Einwohner zu. Damit lag die Bevölkerungsentwicklung im GVV leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises Göppingen (vgl. Tabelle 4).

Die **Einwohnerentwicklung** ist dabei in den einzelnen Kommunen differenziert zu bewerten. So war insbesondere in Süßen (+ 7,0 %) aber auch in Donzdorf und Gingen a. d. Fils eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. In Lauterstein war die Einwohnerentwicklung mit einem Minus von 1,2 % hingegen leicht rückläufig.

**Tabelle 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Mittlere Fils - Lautertal zwischen 2011 und 2017 sowie Prognose bis 2030**

	2011*	2017**	2030	Veränderung absolut		Veränderung in %	
				2011-2017	2017-2030	2011-2017	2017-2030
Donzdorf	10.770	10.820	10.517	50	-303	0,5	-2,8
Süßen	9.591	10.259	10.605	668	346	7,0	3,4
Gingen a. d. Fils	4.351	4.444	4.282	93	-162	2,1	-3,6
Lauterstein	2.622	2.590	2.430	-32	-160	-1,2	-6,2
<b>GVV insgesamt</b>	<b>27.334</b>	<b>28.113</b>	<b>27.834</b>	<b>779</b>	<b>-279</b>	<b>2,8</b>	<b>-1,0</b>
LK Göppingen	247.422	255.998	256.402	8.576	404	3,5	0,2

\* Stand: 31.06.2011; Datenbasis Zensus 2011 / \*\* Stand: 30.09.2017; Datenbasis Zensus 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

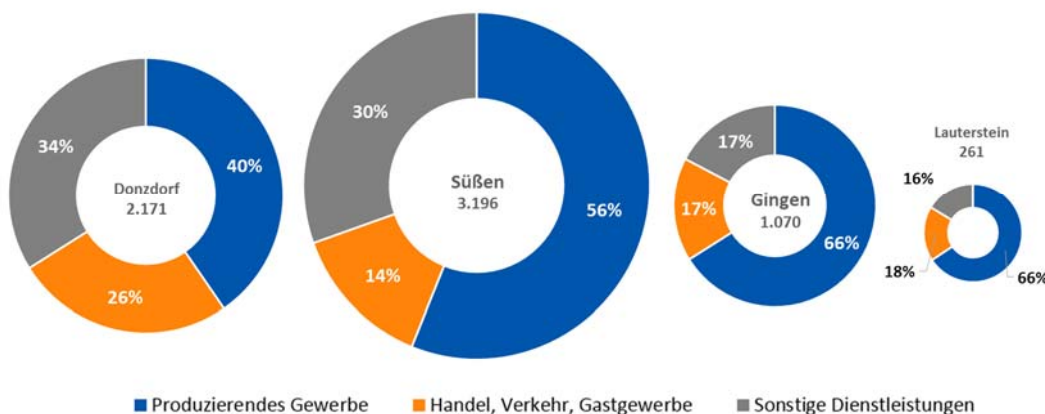


Die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg<sup>17</sup> geht im Gebiet des GVV von einem Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2030 um - 279 Personen bzw. – 1,0 % aus. Sowohl in Donzdorf als auch in Gingen a. d. Fils werden Einwohnerverluste von jeweils rd. 3 % erwartet.<sup>18</sup> Für die Stadt Lauterstein wird ein etwas stärkerer Einwohnerrückgang um – 6,2 % prognostiziert. Lediglich für die Stadt Süßen geht die Prognose von einer Zunahme der Bevölkerung um rd. + 3,4 % aus.

### 6.3 Wirtschaftsstrukturen

Die Beschäftigtenentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Im Jahr 2017 waren im GVV Mittlere Fils - Lautertal **ca. 6.698 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte**<sup>19</sup> registriert. Dabei entfällt mit rd. 53 % ein Großteil auf das produzierende Gewerbe. Der Bereich der sonstigen Dienstleistungen nimmt einen Anteil von rd. 29 %, der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe von rd. 18 % ein. Insofern wird aus den Daten deutlich, dass im GVV Mittlere Fils – Lautertal mit seinem großen Anteil an klein- und mittelständischen Unternehmen insbesondere im verarbeitenden Gewerbe ein Arbeitsplatzschwerpunkt besteht.

**Abbildung 5: Wirtschaftsstruktur im GVV Mittlere Fils – Lautertal**



GMA-Darstellung 2018

Betrachtet man den Pendlersaldo der Kommunen im GVV Mittlere Fils – Lautertal, so zeigt sich die hohe Bedeutung des Untersuchungsraumes als Wohnstandort, was sich in allen vier Kommunen in einem negativen Pendlersaldo ausdrückt. Auch der vergleichsweise niedrige Beschäftigtenbesatz von 238 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern (vgl. LK Göppingen: 345) spiegelt die Rolle des Gemeindeverwaltungsverbandes als Wohnstandort wider.

<sup>17</sup> Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2035. Basis Zensus 2011, Basisjahr 2014.

<sup>18</sup> In den vergangenen Jahren haben sich die Einwohnerprognosen nicht immer als belastbar herausgestellt. Die Gemeinde Gingen geht für die kommenden Jahre von einer gleichbleibenden bzw. steigenden Einwohnerzahl aus.

<sup>19</sup> Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30. Juni 2017.

**Tabelle 5: Pendlerbewegungen im GVV Mittlere Fils - Lautertal**

	<b>Einpendler</b>	<b>Auspendler</b>	<b>Pendlersaldo</b>
Donzdorf	1.256	3.268	- 2.012
Süßen	2.437	3.263	- 826
Gingen a. d. Fils	861	1.553	- 692
Lauterstein	173	951	- 788

Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2017

Das vor Ort vorhandene **Kaufkraftniveau** liegt zwischen 100,1 und 104,1 und damit bezogen auf den Bundesdurchschnitt (= 100,0) auf einem durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Niveau. Damit liegt der GVV Mittlere Fils-Lautertal etwa im Schnitt des Landkreises Göppingen mit einem regionalen Kaufkraftkoeffizienten von 102,5.

**Übersicht 1: Zusammenfassung der Strukturdaten des GVV Mittlere Fils – Lautertal**

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Donzdorf</b>	<b>Süßen</b>	<b>Gingen a. d. Fils</b>	<b>Lauterstein</b>
Einwohnerstand (30.09.2017) <sup>1</sup>	ca. 10.820	ca. 10.259	ca. 4.444	ca. 2.590
Bisherige Einwohnerentwicklung <sup>1</sup> 2011 – 2017	+ 0,5 %	+ 7,0 %	+ 2,1 %	- 1,2 %
Prognose <sup>1</sup> 2017 – 2030	- 2,8 %	+ 3,4 %	- 3,6 %	- 6,2 %
Zentralörtliche Funktion	Unter- zentrum	---	---	---
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2016 <sup>2</sup> (Bundesdurchschnitt 100,0)	104,1	101,5	100,1	100,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2017 <sup>3</sup>				
▪ absolut	2.171	3.196	1.070	261
▪ je 1.000 Einwohner	201	312	241	101
Beschäftigtenentwicklung 2007 – 2017 <sup>3</sup>	- 2,0 %	+ 2,9 %	+ 4,8 %	+ 22,5 %
Pendlersaldo 2017 <sup>3</sup>	- 2.012	- 826	- 692	- 778
Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen Juni 2016 <sup>4</sup>				
▪ Produzierendes Gewerbe	40 %	56 %	66 %	64 %
▪ Handel, Verkehr, Gastgewerbe	25 %	13 %	17 %	18 %
▪ sonstige Dienstleistungen	33 %	30 %	17 %	16 %

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / <sup>2</sup> MB Research 2016 / <sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg 2017 / <sup>4</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016.

GMA-Zusammenstellung 2018

## II. Nachfragesituation

### 1. Einzugsbereiche und Bevölkerungspotenziale

Die Abgrenzung des Marktgebiets für den Einzelhandel im GVV Mittlere Fils - Lautertal stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und des damit zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials dar. Als Marktgebiet werden dabei jene Bereiche definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig die Einzelhandelsstandorte im GVV aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des Marktgebiets wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- /// verkehrliche Erreichbarkeiten und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren ist festzustellen, dass sich die regelmäßige Versorgungsbedeutung des örtlichen Einzelhandels zumeist auf das Gebiet des GVV Mittlere Fils-Lautertal selbst bezieht. **Insgesamt reicht die Versorgungsbedeutung somit nicht wesentlich über die Grenzen des Gemeindeverwaltungsverbandes hinaus.**

In marginalem Umfang ist mit Kundeneinkaufsbeziehungen von außerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes zu rechnen. Diese beziehen sich u. a. auf den Waldstettener Ortsteil Wißgoldingen, der in verkehrlicher Sicht gut an die Stadt Donzdorf angeschlossen ist. In Süßen ist gelegentlich mit einem Kundenaustausch aus dem benachbarten Salach zu rechnen, welches allerdings nicht zum regelmäßigen Marktgebiet gezählt werden kann. Darüber hinaus sind aufgrund der starken Überlagerung durch die Marktgebiete der umliegenden Städte und Gemeinden (insbesondere der Mittelzentren Göppingen, Geislingen a. d. Steige) kaum Kaufkraftströme von außerhalb des Verwaltungsgebietes zu erwarten.

Die Außenlinie des Marktgebiets stellt dabei natürlich keine unüberwindbare Grenze dar, sondern eher eine allgemeine Größe. Nicht alle im GVV-Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe strahlen in gleichem Umfang in das Marktgebiet aus. Die Anziehungskraft hängt – neben der Frischtigkeit des Bedarfs – v. a. von der Attraktivität und Größe des Anbieters ab. Bei stark spezialisierten Anbietern (u. a. Spezialanbieter im Bereich Möbel, z. B. Wannenwetsch in Gingen, Schmid in Donzdorf) sind z. T. deutlich weiträumigere Verflechtungen vorhanden. Beim überwiegenden Teil der Anbieter im GVV-Gebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese keine regionale Bedeutsamkeit haben, sondern vielmehr der Deckung der Grundversorgung vor Ort dienen.

## 2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im GVV Mittlere Fils - Lautertal

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für die abgegrenzten Bedarfsgüter pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 5.570 €.<sup>20</sup>

Davon entfallen auf

- / Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.035 € p. a.
- / Nichtlebensmittel ca. 3.535 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. MB Research errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf der Grundlage der Steuerstatistik.<sup>21</sup>

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für den GVV Mittlere Fils - Lautertal ein **jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 160,1 Mio. €**. Davon entfallen ca. 58,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, für Nichtlebensmittel-Sortimente steht ein Kaufkraftpotenzial von ca. 101,6 Mio. € zur Verfügung.

**Tabelle 6: Kaufkraftpotenziale im GVV Mittlere Fils – Lautertal**

	Kaufkraft in Mio. €				
	Donzdorf	Süßen	Gingen a. d. Fils	Lauterstein	GVV Mittlere Fils - Lautertal
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>22,9</b>	<b>21,2</b>	<b>9,1</b>	<b>5,3</b>	<b>58,5</b>
Gesundheit, Körperpflege	4,6	4,2	1,8	1,1	11,7
Blumen, zool. Bedarf	1,6	1,4	0,6	0,4	4,0
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>29,1</b>	<b>26,8</b>	<b>11,5</b>	<b>6,8</b>	<b>74,2</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3,0	2,7	1,2	0,7	7,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,9	7,3	3,1	1,8	20,1
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>10,9</b>	<b>10,0</b>	<b>4,3</b>	<b>2,5</b>	<b>27,7</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	6,0	5,6	2,4	1,4	15,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,8	6,3	2,7	1,6	17,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,6	5,1	2,2	1,3	14,2
Optik / Uhren, Schmuck	1,3	1,2	0,5	0,3	3,3
Sonstige Sortimente	3,1	2,9	1,2	0,7	7,9
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>22,8</b>	<b>21,1</b>	<b>9,0</b>	<b>5,3</b>	<b>58,2</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>39,9</b>	<b>36,7</b>	<b>15,7</b>	<b>9,3</b>	<b>101,6</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>62,8</b>	<b>57,9</b>	<b>24,8</b>	<b>14,6</b>	<b>160,1</b>

GMA-Berechnung 2018 (ca.-Werte gerundet)

<sup>20</sup> Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>21</sup> Quelle: Michael Bauer Research, Nürnberg 2016; Donzdorf (104,1), Süßen (101,5), Gingen a. d. Fils (100,1), Lauterstein (100,9).

### 3. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose 2025

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf einen mittelfristigen Prognosehorizont, d. h. einen Zeitraum von ca. 5 – 10 Jahren. Weiter reichende Prognosen wären aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten (z. B. angesichts der skizzierten Marktentwicklungen im Einzelhandel, der technischen Entwicklung, konjunktureller oder inflatorischer Einflüsse) u. E. nicht seriös.

Die mittelfristige Entwicklung des Kaufkraftvolumens ist einerseits abhängig von konjunkturellen Einflüssen und dem **zukünftigen Verbraucherverhalten**, andererseits von der **Bevölkerungsentwicklung** im Marktgebiet. Als weitere Konkurrenz ist der **Online-Handel** zu beachten. Online-Shopping zeigt ungebrochen hohe Zuwachsraten, nicht nur in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger, sondern auch bei Mode, Schuhen oder Spezialartikeln aller Branchen. Befördert wird der Online-Handel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie den wachsenden Ausstattungsgrad mit Laptops, Notebooks und Tabletcomputern. Hinzu kommen die rasante Verbreitung von Smartphones und die damit verbundene Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Das Europäische Handelsinstitut (EHI) geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass der Onlinehandel bis zum Jahr 2025 einen Marktanteil von bis zu 25 % erreichen kann. Dies wird gravierende Folgen für den stationären Einzelhandel haben, sofern dieser es nicht schafft, über Multi-Channel-Strategien ebenfalls am Wachstum des Onlinehandels zu partizipieren.

Für die **Kaufkraftprognose** wird unterstellt, dass bis zum Jahr 2025 keine wesentlichen Veränderungen der Sparquote und des Ausgabeverhaltens der Verbraucher eintreten. Die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland wird nach GMA-Berechnungen im Jahr 2025 ca. 5.680 € p. a. pro Kopf der Wohnbevölkerung betragen.<sup>22</sup> Die Pro-Kopf-Ausgaben 2025 entsprechen gegenüber 2017 einer nominalen Steigerung<sup>23</sup> von knapp 2 %. Bei der Größe des Marktgebiets und den lokalen Kaufkraftkoeffizienten wurden gleichbleibende Werte angesetzt.

Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist für den GVV Mittlere Fils - Lautertal bis zum **Jahr 2025** mit nahezu stabilen Einwohnerzahlen (- 215 Einwohner bzw. - 0,8 %) zu rechnen.<sup>24</sup> Unter Berücksichtigung der zukünftigen Pro-Kopf-Ausgabewerte, des lokalen Kaufkraftniveaus und der Einwohnerprognosen ergibt sich für das Gebiet des GVV Mittlere Fils – Lautertal ein **zukünftiges Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 161,9 Mio. €** (vgl. Tabelle 7).

<sup>22</sup> In der Kaufkraftprognose der GMA sind sowohl Veränderungen des verfügbaren Einkommens (einschließlich inflationsbedingten Steigerungen) als auch Verschiebungen bei den einzelnen Ausgabebeträgen aufgrund von Nachfrageänderungen enthalten (z. B. verstärkte Nachfrage nach Gesundheitsprodukten, nach Elektrowaren oder nach Einrichtungs-, Garten- und Heimwerkerzubehör).

<sup>23</sup> Einschließlich inflationsbedingten Steigerungen und Nachfrageverschiebungen. Eine belastbare Prognose der realen Kaufkraftsteigerungen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.

<sup>24</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 (mit Wanderungen); Basisjahr 2014.



Im Vergleich zu heute bedeutet dies eine Zunahme des Kaufkraftvolumens um real 1,1 % bzw. 1,8 Mio. €. Bei aller Prognoseunsicherheit kann insgesamt von einer stabilen Nachfragesituation ausgegangen werden.

**Tabelle 7: Kaufkraftprognose 2025**

	Kaufkraft 2025 in Mio. €				
	Donzdorf	Süßen	Gingen a. d. Fils	Lauter- stein	GVV Mittlere Fils - Lautertal
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>23,0</b>	<b>22,5</b>	<b>9,0</b>	<b>5,1</b>	<b>59,6</b>
Gesundheit, Körperpflege	4,7	4,6	1,8	1,0	12,1
Blumen, zool. Bedarf	1,6	1,5	0,6	0,4	4,1
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>29,3</b>	<b>28,6</b>	<b>11,4</b>	<b>6,5</b>	<b>75,8</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,8	2,7	1,1	0,6	7,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,7	7,5	3,0	1,7	19,9
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>10,5</b>	<b>10,2</b>	<b>4,1</b>	<b>2,3</b>	<b>27,1</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	6,0	5,9	2,3	1,3	15,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,8	6,7	2,7	1,5	17,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,5	5,4	2,2	1,2	14,3
Optik / Uhren, Schmuck	1,3	1,3	0,5	0,3	3,4
Sonstige Sortimente	3,1	3,1	1,2	0,7	8,1
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>22,7</b>	<b>22,4</b>	<b>8,9</b>	<b>5,0</b>	<b>59,0</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>39,5</b>	<b>38,7</b>	<b>15,4</b>	<b>8,7</b>	<b>102,3</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>62,5</b>	<b>61,2</b>	<b>24,4</b>	<b>13,8</b>	<b>161,9</b>

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte gerundet)

### III. Angebotssituation

#### 1. Angebotssituation in Donzdorf

In der Stadt Donzdorf sind insgesamt 55 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 17.120 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe beträgt ca. 50 - 51 Mio. €

**Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in der Stadt Donzdorf**

	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> **
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>24</b>	<b>7.015</b>
Gesundheit, Körperpflege	5	755
Blumen, zool. Bedarf	4	335
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>33</b>	<b>8.105</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1	270
Bekleidung, Schuhe, Sport	7	1.620
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>8</b>	<b>1.890</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	2	115
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	6.555
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3	210
Optik / Uhren, Schmuck	4	165
Sonstige Sortimente	2	80
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>14</b>	<b>7.125</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>31</b>	<b>10.105</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>55</b>	<b>17.120</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt / \*\* Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

**Foto 1: Stadtmittelpunkt Hauptstraße**



**Foto 2: Stadtmittelpunkt Wöhrplatz**



GMA-Aufnahmen 2018

**Foto 3: Standort Wagnerstraße  
Edeka / Apotheke**



**Foto 4: Standort Wagnerstraße  
Lidl-Markt**



**Foto 5: Nahversorgungsstandort  
Netto-Markt**



**Foto 6: Industriegebiet „Stellfelbe“  
REWE, Penny, Müller**



GMA-Aufnahmen 2018

Die **Einzelhandelsstrukturen** der Stadt Donzdorf stellen sich wie folgt dar:

- / **Stadtmitte:** Der Hauptversorgungsbereich der Stadt Donzdorf erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße sowie in angrenzenden Bereichen (u. a. Wöhrplatz, Gerbergasse, Ledergasse, Mittelmühlgasse, Poststraße). Der Einzelhandel wird entsprechend der Baustruktur in diesem zentralen Bereich überwiegend durch kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Das Einzelhandelsangebot umfasst alle Bedarfsstufen, darunter Anbieter des Grundbedarfs (u. a. Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Drogerie, Blumen) sowie Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs (u. a. Fachgeschäft für Bücher, Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Optik / Akustik, Schmuck). Ergänzt wird der Einzelhandel in der Donzdorfer Stadtmitte durch zentrale öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung, Stadthalle, Stadtbücherei, Schule, Kindertagesstätte), Dienstleister und gastronomische Angebote (u. a. Post, Kreditinstitute, Sozialstation, Ärzte, Frisör, Gaststätten, Imbisse).

- /// Westlich an den Innenstadtbereich anschließend hat sich zwischen Wagnerstraße und Heuweg ein weiterer Versorgungsschwerpunkt zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs entwickelt. Hier sind der Lebensmitteldiscounter Lidl, ein Edeka Supermarkt mit Getränkemarkt sowie eine Apotheke ansässig. Das Angebot wird durch einen KIK Textilfachmarkt ergänzt. Nordöstlich der Innenstadt befindet sich in solitärer Lage ein Netto Lebensmitteldiscounter. Der Standortbereich übernimmt jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- /// Am westlichen Stadtrand sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe im **Industriegebiet „Stellfelbe“** ansässig. Dieser Einzelhandelsstandort wird durch zwei Lebensmittelmärkte (REWE, Penny), einen Drogeriemarkt (Müller) sowie durch das Möbelhaus Schmid geprägt. Daneben gibt es eine Reihe kleinerer Spezialanbieter in sonstigen Streulagen.
- /// In den Teilorten **Winzingen, Reichenbach u. R.** ist nur ein geringer Einzelhandelsbesatz vorwiegend des kurzfristigen Bedarfs vorzufinden (u. a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Blumenladen). In der Ortsmitte von Reichenbach u. R. konnte zuletzt ein moderner Neubau errichtet werden, der neben Wohnen im oberen Geschoss im Untergeschoss der Landbäckerei Geiger Platz bietet. Das multifunktionale Kleinflächenkonzept bietet neben einem ausgewählten Warenangebot (u. a. Backwaren, Frischeprodukte, Obst, Gemüse, Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen) ergänzende Serviceangebote (Postannahme, Toto Lotto) sowie ein integriertes Café (u. a. mit Frühstücksservice und Mittagstisch). Der kleine Laden fungiert als Nahversorger sowie als Treff- und Kommunikationspunkt für die örtliche Bevölkerung.

Insgesamt ist im Unterzentrum Donzdorf ein Angebot vorzufinden, welches die zentralörtliche Bedeutung der Stadt sowohl für die örtliche Wohnbevölkerung als auch darüber hinaus unterstreicht. So übernimmt die Stadt Donzdorf insbesondere für die im Lautertal angrenzende Stadt Lauterstein eine wichtige Versorgungsfunktion.

## 2. Angebotssituation in Süßen

In der Stadt Süßen sind insgesamt 66 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 14.235 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Betriebe erwirtschaften eine jährliche Umsatzleistung i. H. von rd. 50 – 51 Mio. €.

**Tabelle 9: Einzelhandelsbestand in der Stadt Süßen**

	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> **
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>26</b>	<b>7.240</b>
Gesundheit, Körperpflege	6	815
Blumen, zool. Bedarf	2	200
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>34</b>	<b>8.255</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	100
Bekleidung, Schuhe, Sport	7	2.240
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>9</b>	<b>2.340</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	3	190
Hausrat, Einrichtung, Möbel	9	1.115
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6	2.000
Optik / Uhren, Schmuck	2	60
Sonstige Sortimente	3	275
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>23</b>	<b>3.640</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>40</b>	<b>6.995</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>66</b>	<b>14.235</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt / \*\* Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Die **Einzelhandelsstrukturen** der Stadt Süßen stellen sich wie folgt dar:

- / Die **Innenstadt** ist in verschiedene Funktionsräume gegliedert. Entlang der nördlichen **Heidenheimer Straße** und angrenzender Bereiche (u. a. Küblerstraße, Lange Str. sowie südlich der Fils entlang der Bauschstraße, Johann-Georg-Fischer-Straße) sind überwiegend kleinteilige Einzelhandelsfachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks verortet. Das Angebotsspektrum umfasst den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Lebensmittel, Apothekerwaren, Sanitätswaren, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Elektro), ausschnittsweise sind aber auch Angebote aus dem langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Fahrräder, Schmuck) vorhanden. Ergänzend zum kleinteiligen Angebot in der Heidenheimer Straße dient der **Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Bühlstraße** der Belebung der Innenstadt. Der Standortbereich setzt sich zusammen aus drei Lebensmittelmärkten (E- Center, Aldi, Penny), einem Drogeriefachmarkt (dm) sowie verschiedenen Textil- und Schuhfachmärkten (Takko, Deichmann, AWG).
- / Der Schwerpunkt der Lebensmittelnahversorgung liegt in der Innenstadt Süßen, daneben sind weitere **Nahversorgungsstandorte** in integrierter Lage im Stadtgebiet vorhanden. Ein Norma-Lebensmitteldiscounter an der Donzdorfer Straße (im Verbund mit Finkenbeiner Getränkemarkt) übernimmt für die nördlichen Wohnschwerpunkte der Stadt Süßen eine wichtige Versorgungsfunktion. Gleiches gilt für den Netto-Markt an



der Hauptstraße, der für die südlichen Wohnschwerpunkte eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Daneben gibt es eine Reihe kleinerer Anbieter in sonstiger Streulage.

**Foto 7:       Innenstadt, Heidenheimer Straße, Modehaus Rieker**



**Foto 8:       Innenstadt, Bauschstraße, Zweirad Köder**



**Foto 9:       FMZ Bühlstraße, Neuansiedlung Aldi, AWG, Deichmann**



**Foto 10:      FMZ Bühlstraße, E-Center Gebauer**



**Foto 11:      Netto-Markt, Hauptstraße**



**Foto 12:      Norma-Markt, Fabrikstraße**



GMA-Aufnahmen 2018

### 3. Angebotssituation in Gingen a. d. Fils

In der Gemeinde Gingen a. d. Fils sind insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.045 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Betriebe erwirtschaften eine jährliche Umsatzleistung i. H. von rd. 23 Mio. €.

**Tabelle 10: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Gingen a. d. Fils**

	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m <sup>2**</sup>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>10</b>	<b>1.220</b>
Gesundheit, Körperpflege	1	35
Blumen, zool. Bedarf	4	220
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>15</b>	<b>1.475</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1	140
Bekleidung, Schuhe, Sport	3	880
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>4</b>	<b>1.020</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	2	90
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2	8.630
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1	630
Optik / Uhren, Schmuck	--	--
Sonstige Sortimente	2	200
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>7</b>	<b>9.550</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>16</b>	<b>10.825</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>26</b>	<b>12.045</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt / \*\* Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Die **Einzelhandelsstrukturen** der Gemeinde Gingen a. d. Fils stellen sich wie folgt dar:

- / Die **Haupteinkaufslage** von Gingen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße zwischen Hindenburgstraße und Brunnenstraße sowie angrenzender Bereiche - darunter die Pfarrstraße, Große Gasse, Grabenstraße und Lindenstraße. Hier ist ausschließlich ein kleinteiliger Facheinzelhandel, v. a. aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich zu finden (u. a. Bäckerei Kiene, Metzgerei Reichart, 's Cafe, Papershop, Mode Fischer & Stegmaier, Brautmode Körner, Johannes-Apotheke). Entlang der Hindenburgstraße bzw. in den Seitenstraßen finden sich weitere Kleinanbieter (u. a. Bäcker, Getränke, Blumen, Gardinen, Fahrräder, Zoo- und Angelbedarf). Das Angebot in der Ortsmitte wird durch Kreditinstitute, eine Postagentur, personennahe Dienstleister (u. a. Frisör, Arzt, Physiotherapiezentrum, Bestatter) sowie gastronomische Anbieter ergänzt. Mit dem Rathaus sowie der Ortsbücherei sind zudem zentrale öffentliche Einrichtungen in der Ortsmitte ansässig.

- /// Zur Ergänzung der Angebote im alten Ortskern wurde im südlichen Bereich der Hindenburgstraße ein **Nahversorgungsstandort** entwickelt. Der hier bereits langjährig ansässige Penny-Markt wurde im Jahr 2013 geschlossen und durch einen modernen Netto-Markendiscount ersetzt.<sup>25</sup> Das ehemalige Verkaufsbauwerk von Penny konnte zwischenzeitlich durch einen Bau- und Heimwerkermarkt wiederbelebt werden.<sup>26</sup> Das Angebot wird an diesem Standort durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei Mayers, Metzgerei Häcker & Messerle) sowie ein Reisebüro ergänzt.
- /// Als wesentliche dezentrale Einzelhandelslage ist das **Gewerbegebiet Immenreich** anzuführen, welches neben Industrie- und Handwerksunternehmen maßgeblich durch den großflächigen Möbel- und Küchenanbieter Wannewetsch geprägt wird. Daneben finden sich nahen Umfeld weitere Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei Kauderer, Sportgeschäft Kölle). Die **Streu- und Nebenlagen** spielen in Gingen nur eine untergeordnete Rolle.

**Foto 13: Ortsmitte Bahnhofstraße**



**Foto 14: Ladenzeile Bahnhofstraße**



**Foto 15: Modehaus Fischer & Stegmaier**



**Foto 16: Hindenburgstraße / B 466**



GMA-Aufnahmen 2018

<sup>25</sup> Der Neubau des Netto-Marktes wurde im März 2014 fertiggestellt.  
<sup>26</sup> Neueröffnung des Sonderpreis-Baumarktes im September 2017.



Insgesamt besitzt die Gemeinde Gingen einen Einzelhandelsbesatz, welcher im Wesentlichen auf die örtliche Versorgung ausgerichtet ist. Einzelne Spezialanbieter (v. a. Möbel Wannewetsch, Sport Kölle, Baumarkt) sprechen darüber hinaus auch ein überörtlicher Kundenkreis an.

#### 4. Angebotssituation in Lauterstein

In der Stadt Lauterstein sind insgesamt 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.345 m<sup>2</sup> vorhanden. Diese generieren eine Umsatzleistung von rd. 3,4 Mio. €.

**Tabelle 11: Einzelhandelsbestand in der Stadt Lauterstein**

	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m <sup>2**</sup>
kurzfristiger Bedarf insg.	7	545
mittel- und langfristiger Bedarf insg.	2	800
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>1.345</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt / \*\* Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

In der **Stadt Lauterstein** ist nur ein ausschnittsweises Einzelhandelsangebot vorzufinden, welches vorwiegend der Deckung der örtlichen Bevölkerung dient.

Im **Stadtteil Nenningen** ist ein Angebot im **kurzfristigen Bedarfsbereich** vorhanden. An der Hauptstraße sind mit der Metzgerei Lang sowie die Landbäckerei Geiger zwei Betriebe ansässig, die der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung dienen. Die Landbäckerei Geiger führt neben Back- und Konditoreiwaren ein kleines Sortiment für den täglichen Bedarf (u. a. Molkereiprodukte, Obst und Gemüse, Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften). Ergänzende Dienstleistungsangebote (Postagentur und Toto Lotto Annahme) sowie ein Café runden das Angebot ab.

Im **Stadtteil Weißenstein** ist sowohl im **kurzfristigen** als auch im **langfristigen Bedarfsbereich** ein punktueller Einzelhandelsbesatz vorhanden. Hier sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei Schmid, Landbäckerei Geiger ebenfalls mit kleinem Lebensmittelangebot), ein Getränkemarkt (Auer Fruchtsäfte), ein Küchenatelier bzw. ein Bau- und Gartenmarkt (Ruess) anzuführen. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Direktvermarkter, darunter zwei Aussiedlerhöfe östlich von Weißenstein (Albhoflädle, Edelmannshof).

Insgesamt wird das Angebot in der Stadt Lauterstein im Wesentlichen durch den Einflussbereich des benachbarten Unterzentrums Donzdorf beeinflusst, sodass sich in Lauterstein – auch angesichts der begrenzten Einwohnerpotenziale – nur ein geringes Einzelhandelsangebot ausbilden konnte. Das Angebot vor Ort dient in erster Linie der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung, wird allerdings auch durch spezialisierte Fachanbieter (Küchenstudio K+S) ergänzt. Der Großteil der örtlichen Kaufkraft fließt allerdings an die umliegenden Einzelhandelssandorte ab.

## 5. Angebotssituation im GVV Mittlere Fils - Lautertal

Insgesamt wurden im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung im GVV Mittlere Fils - Lautertal **156 Betriebe** des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von **ca. 44.745 m<sup>2</sup>** erfasst. Die Bruttoumsatzleistung der ansässigen Betriebe beträgt ca. 127,2 Mio. €.

Hiervon entfallen auf Anbieter von **Nahrungs- und Genussmitteln**

- /// 67 Betriebe (= ca. 43 % des Gesamtbestandes)<sup>27</sup>
- /// ca. 16.020 m<sup>2</sup> VK (= ca. 36 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 66,4 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 52 % des Gesamtumsatzes).<sup>28</sup>

Das Angebot an **Nichtlebensmitteln** umfasste

- /// 89 Betriebe (= ca. 57 % des Gesamtbestandes)
- /// ca. 28.725 m<sup>2</sup> VK (= ca. 64 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 60,8 Mio. € Bruttoumsatz (= ca. 48 % des Gesamtumsatzes)

Im Detail ist im Untersuchungsraum folgender Einzelhandelsbesatz vorzufinden:

**Tabelle 12: Einzelhandelsbestand im GVV Mittlere Fils - Lautertal**

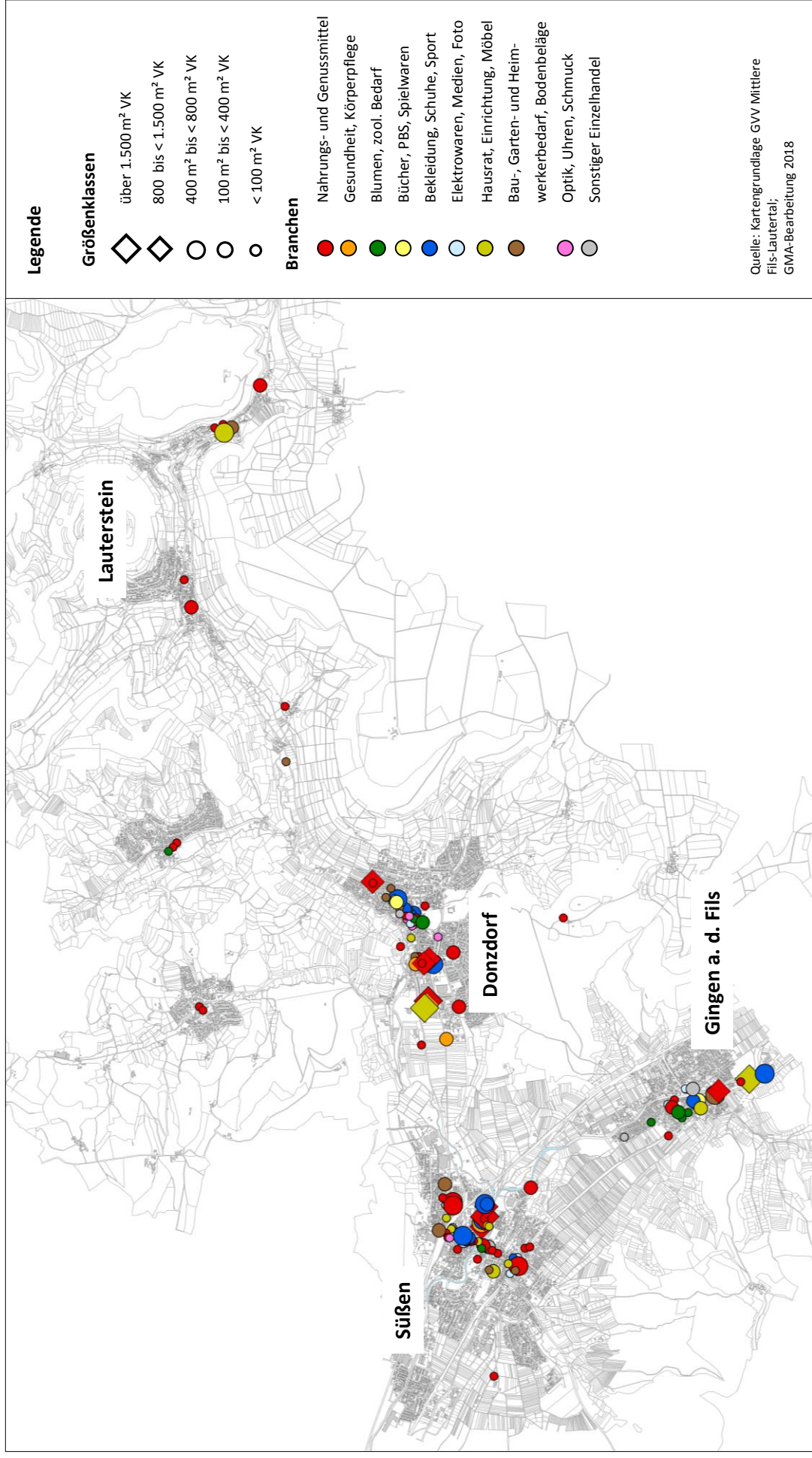
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>67</b>	<b>16.020</b>	<b>66,4</b>
Gesundheit, Körperpflege	12	1.605	11,6
Blumen, zool. Bedarf	10	755	3,1
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>89</b>	<b>18.380</b>	<b>81,1</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	4	510	1,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	17	4.740	12,2
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>21</b>	<b>5.250</b>	<b>14,1</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	7	395	2,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	15	16.800	21,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11	3.140	4,3
Optik / Uhren, Schmuck	6	225	1,4
Sonstige Sortimente	7	555	2,0
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>46</b>	<b>21.115</b>	<b>32,0</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>89</b>	<b>28.725</b>	<b>60,8</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>156</b>	<b>44.745</b>	<b>127,2</b>

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

<sup>27</sup> Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt.

<sup>28</sup> Bereinigte Werte, Umsätze der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

## Karte 2: Einzelhandelsverteilung im GVV Mittlere Fils-Lautertal



## 6. Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes im GVV Mittlere Fils - Lautertal

Durch einen Vergleich der Erhebungsdaten aus der erstmaligen Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Mittlere Fils - Lautertal (Quelle: GMA 2008) mit den aktuellen Erhebungsdaten lässt sich die zwischen 2007 und 2018 erfolgte Einzelhandelsentwicklung im Detail nachvollziehen. So sank die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich in den untersuchten Kommunen des GVV um rd. 485 m<sup>2</sup> bzw. 3 %. Im Nichtlebensmittelbereich war im gleichen Zeitraum eine Zunahme der Verkaufsfläche um rd. 910 m<sup>2</sup> bzw. 3 % zu beobachten. Insgesamt ist die Verkaufsfläche zwischen 2007 und 2018 um rd. 425 m<sup>2</sup> bzw. 1 % angestiegen.

In den untersuchten Mitgliedskommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes sind die Entwicklungen wie folgt einzuordnen:

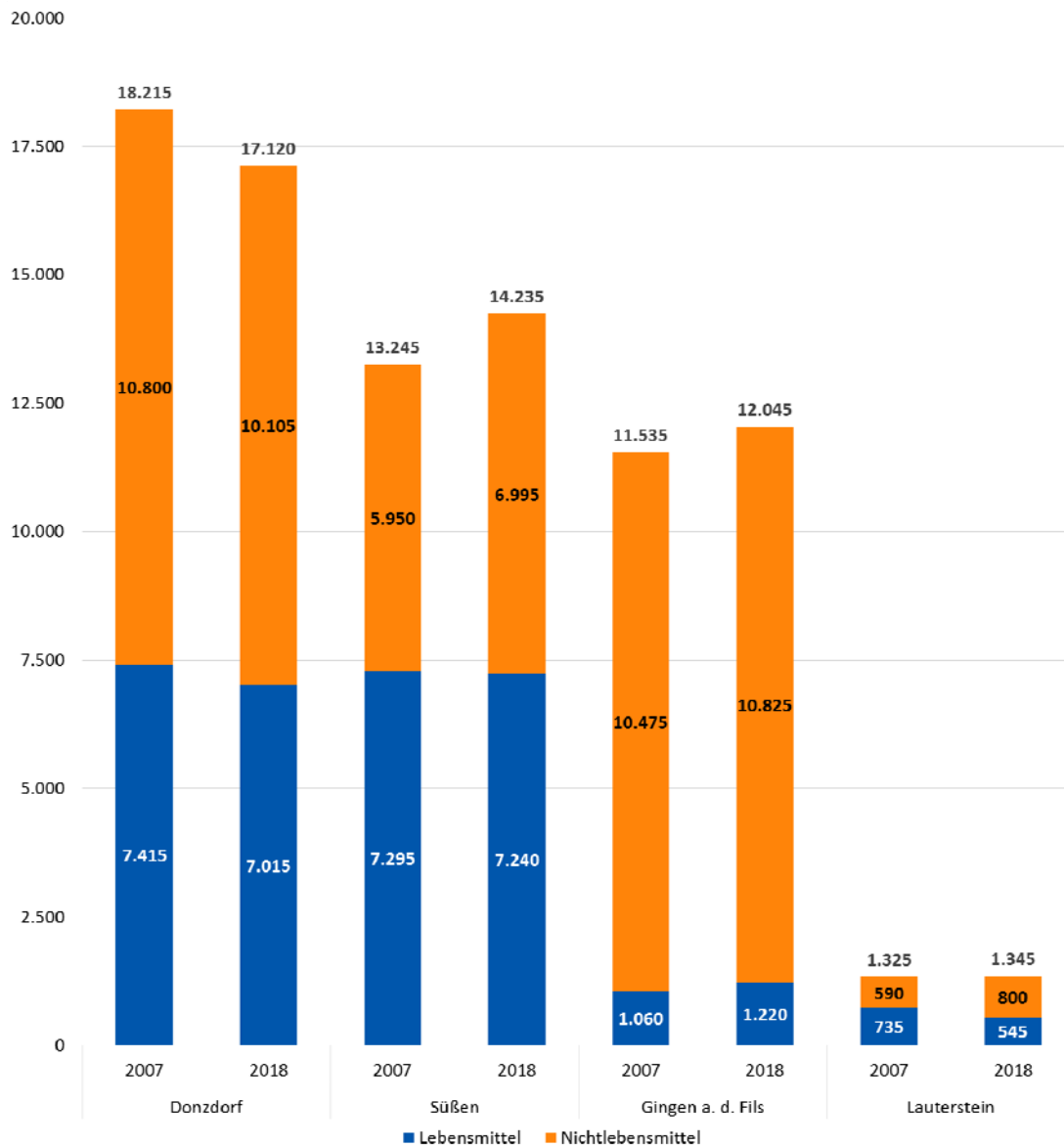
- Im Unterzentrum **Donzdorf** war im Lebensmittelbereich insgesamt ein rückläufiger Verkaufsflächenbesatz zu beobachten, welcher im Wesentlichen auf den Marktaustritt einiger Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. Metzgerei Nagel, Metzgerei Mohn, Brunna Metzgerei, Bäckerei Bauer) sowie verschiedener Spezialanbieter (u. a. Fristo Getränkemarkt, Getränke Weber, Giordano Weinhandlung) zurückzuführen ist. Ansonsten haben sich zwischenzeitlich im Nahrungs- und Genussmittelbereich insbesondere durch die Modernisierung von Netto an der Hauptstraße Veränderungen der Angebotsstrukturen ergeben. Im Nichtlebensmittelbereich sind als wesentliche Angebotsveränderungen die Neuansiedlung des Textildiscounters Kik im ehem. Fristo Getränkemarkt, der Wegfall von Schlecker sowie punktuelle Angebotsveränderungen zu nennen. Das Schuhhaus Staudenmayer konnte seine Verkaufsfläche durch einen Ausbau erweitern. In der Donzdorfer Innenstadt sowie im übrigen Stadtgebiet haben zwischenzeitlich allerdings auch einige Fachgeschäfte ihren Betrieb eingestellt (u. a. Bieg Schreib- und Spielwaren, Schuhladen Sauer, Hut Ott, Fernseh HiFi Videohaus Hofer, Hobby Foto, Stoffecke, Rechberg Apotheke, Landhandel die Grüne Acht).
- In der **Stadt Süßen** ist die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln weitgehend stabil geblieben. Die Zahl der Betriebe ist in den vergangenen Jahren leicht zurückgegangen, was im Wesentlichen auf den Marktaustritt einzelner Anbieter des Lebensmittelhandwerks bzw. Spezialanbieter (u. a. Metzgerei Lamm, Metzgerei Nagel, Bäckerei Webers, Kaiser Getränkemarkt) zurückzuführen ist. Der Aldi- Lebensmitteldiscounter konnte seine Verkaufsfläche im Zuge der Verlagerung an die Bühelstraße erweitern. Im Nichtlebensmittelbereich sind als wesentliche Angebotsveränderungen der Marktaustritt von Schlecker (2 Filialen in der Bauschstraße bzw. Heidenheimer Straße) bzw. Quick Schuh in der Heidenheimer Straße anzuführen. Im Sortiment Sport ist nach der Schließung von Sport Kölle<sup>29</sup> und Sport Lang kein Angebot mehr vorhanden. Gleiches

<sup>29</sup> Der Anbieter Sport Kölle hat zwischenzeitlich in Gingen an der Fils ein neues Geschäft eröffnet.

gilt für das Sortiment Bücher, hier hat das Fachgeschäft Debelka seinen Betrieb eingestellt. Darüber hinaus sind weitere Fachgeschäfte in der Innenstadt bzw. im sonstigen Stadtgebiet ausgeschieden (u. a. Blumeninsel Schwarz, Herrenmode by Rinus, Optik Ulrich, Schuhtechnik Vetter, Baumann Hörgeräteakustik). Hinzugekommen sind u. a. die Fachmärkte AWG und Deichmann am Fachmarktstandort Bühlstraße, das Sanitäts-haus Hartlieb, der Bioladen Roter Apfel sowie der Blumenladen Stielbruch. Andere Anbieter haben zwischenzeitlich ihren Betrieb modernisiert. So hat z. B. Blumen Pfeffer im Jahr 2012 nochmals seine Verkaufsanlage erweitert und grundlegend modernisiert. Insgesamt ist für die Stadt Süßen trotz rückläufiger Betriebszahl eine positive Verkaufs-flächenentwicklung festzuhalten.

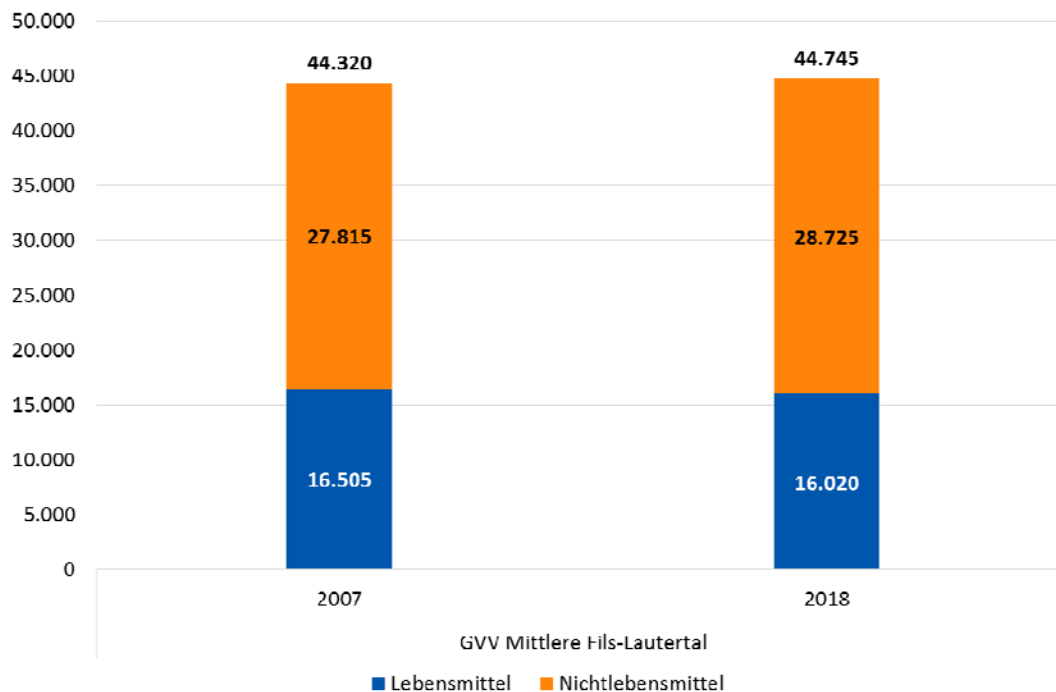
- /// In **Gingen a. d. Fils** waren im Lebensmittelbereich zwischen 2007 und 2018 flächenseitig leichte Veränderungen festzustellen. Zwar war die Betriebszahl mit der Schließung von Penny, der Bäckerei Kiene bzw. dem Getränkemarkt am Nahversorgungsstandort Hindenburgstraße zuletzt rückläufig, allerdings konnte mit der Neuansiedlung von Netto ein moderner Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Im Nichtlebensmittelbereich ist als wesentliche Angebotsveränderung die Aufgabe des Schuhhauses Hofmann festzuhalten. Der Buchsteiner Fabrikverkauf wurde im Herbst 2017 nach über 40 jährigem Bestehen geschlossen. Darüber hinaus war die Gemeinde Gingen ebenfalls durch den Marktaustritt von Schlecker betroffen. Die Fläche wurde zwischenzeitlich vom Zoohaus Dexheimer wiederbelegt. Mit der Eröffnung des Sonderpreis Baumarktes sowie dem Sportgeschäft Kölle konnte das Einzelhandelsangebot um bislang fehlende Sortimente ergänzt werden, sodass für die Gemeinde Gingen flächenseitig insgesamt eine positive Entwicklung festgehalten werden kann.
- /// In **Lauterstein** war im Lebensmitteleinzelhandel eine Abnahme der Verkaufsfläche zu beobachten, was u. a. auf die Schließung der Bäckerei Frey im Stadtteil Nenningen bzw. die Schließung der Metzgerei Schmid in Weißenstein zurückzuführen ist. Im Nichtlebensmittelbereich ist als Angebotsveränderung die Schließung eines Antik-Marktes in Weißenstein anzuführen. Das Küchenatelier K+S konnte nach Modernisierung und Umbau seine Schauräume vergrößern. Insgesamt lässt sich daher in der Stadt Lauterstein flächenseitig dennoch eine positive Entwicklung zwischen 2007 und 2018 festhalten.

**Abbildung 6: Entwicklungen des Einzelhandelsbestandes in den Mitgliedskommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal zwischen 2007 und 2018**



GMA-Darstellung 2018

**Abbildung 7: Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes im GVV Mittlere Fils – Lautertal 2007 – 2018**



GMA-Darstellung 2018

## 7. Regionale Konkurrenzsituation

Die aktuelle Situation des Einzelhandels und insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten der Mitgliedskommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal werden maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst:

So befindet sich der GVV Mittlere Fils - Lautertal im Wesentlichen im Einflussbereich des in Richtung Nordwesten gelegenen **Mittelzentrums Göppingen** (rd. 57.000 EW), welches einen wichtigen Angebotsstandort darstellt. Die zentralörtliche Funktion von Göppingen im Einzelhandel ist nach wie vor sehr bedeutend. In der Region Stuttgart zählt Göppingen zu den leistungsstärksten Mittelzentren. Besonders die Branchen Hausrat, Einrichtung, Möbel sowie Bekleidung, Schuhe, Sport, Optik / Uhren und Schmuck weisen eine hohe Zentralität auf. Unterrepräsentiert ist nur die Elektrobranche. In südöstlicher Richtung ist das **Mittelzentrum Geislingen a. d. Steige** (rd. 27.760 EW) anzuführen. Hier sind maßgeblich die Fabrikverkäufe Geislingen als Wettbewerbsstandort darzustellen. Der Werksverkauf von WMF wurde seit 2008 kontinuierlich zu einem Outlet Center mit Angeboten u. a. aus den Sortimentsbereichen Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Uhren / Schmuck ausgebaut.



Darüber hinaus sind in unterschiedlichen Teilsegmenten des Einzelhandels in die nächstgelegenen Oberzentren Kaufkraftabflüsse insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Als Hauptangebotsstandort in der Region ist hierbei das **Oberzentrum Stuttgart** zu nennen. Das Oberzentrum Ulm liegt in einer ähnlichen Distanz zum Gemeindeverwaltungsverband.

## 8. Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes

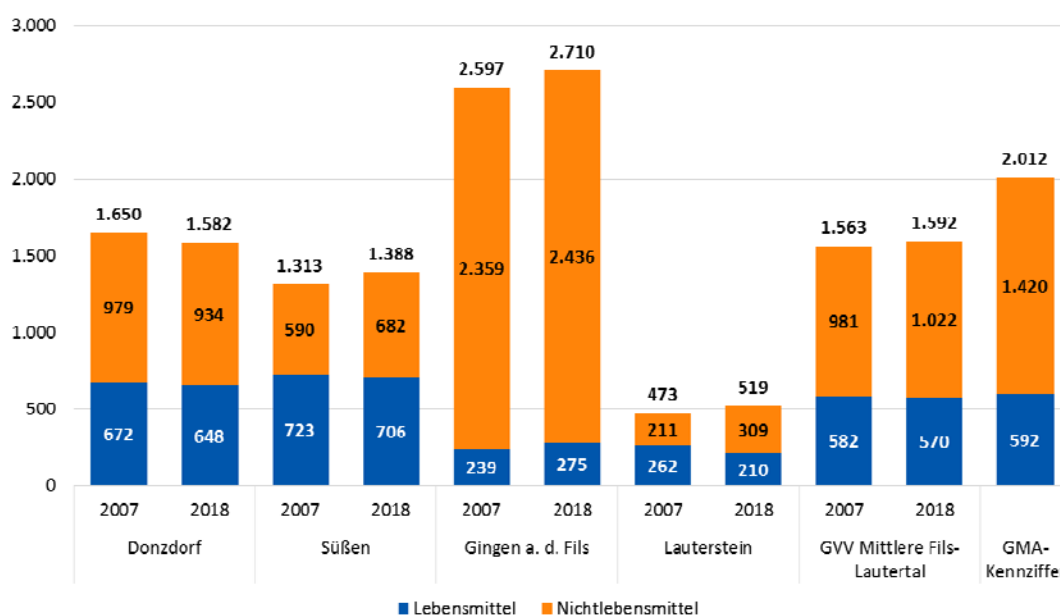
Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Einzelhandelsangebotes des GVV Mittlere Fils - Lautertal. Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

### 8.1 Verkaufsflächenausstattung

Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Mittlere Fils - Lautertal stellt sich wie folgt dar:

**Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner**



GMA-Erhebungen 2018, GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich“, Durchschnitt für Kommunen mit 20.000 – 30.000 Einwohnern.



Die Verkaufsflächenausstattung im GVV Mittlere Fils - Lautertal insgesamt ist im Vergleich zu Durchschnittswerten der GMA-Kennzifferstudie<sup>30</sup> im Nahrungs- und Genussmittelbereich und im Nichtlebensmittelbereich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Während in Donzdorf und Süßen überdurchschnittliche Werte im Lebensmittelbereich erzielt werden, wird in Gingen im Lebensmittelbereich eine unterdurchschnittliche und im Nichtlebensmittelbereich eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Lauterstein besitzt aufgrund seines vergleichsweise geringen Besatzes nur eine geringe Bedeutung. Dies lässt darauf schließen, dass Kunden aus Lauterstein sich aktuell v. a. im benachbarten Donzdorf bzw. an sonstigen Wettbewerbsstandorten in der Region versorgen.

## 8.2 Zentralitätskennziffer

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Kommune sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Mittlere Fils – Lautertal

ca. 66,4 Mio. €	:	ca. 58,5 Mio. €	=	ca. 114 %
(Umsatz)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)		(Zentralität)

Für den Bereich **Nichtlebensmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Mittlere Fils - Lautertal

ca. 60,8 Mio. €	:	ca. 101,6 Mio. €	=	ca. 60 %
(Umsatz)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)		(Zentralität)

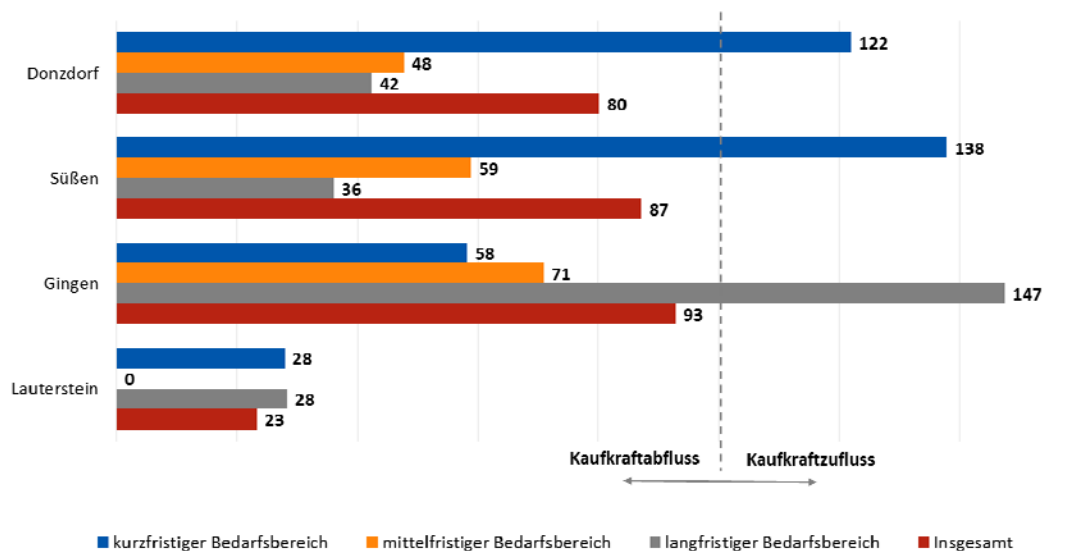
Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Zentralitätskennziffer im GVV Mittlere Fils - Lautertal

ca. 127,2 Mio. €	:	ca. 160,1 Mio. €	=	ca. 79 %
(Umsatz)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)		(Zentralität)

<sup>30</sup> Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

In den Mitgliedskommunen des GVV sind folgende Zentralitätskennziffern vorhanden:

**Abbildung 9: Zentralitätskennziffern nach Bedarfsbereichen**



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2018

Nach einzelnen Bedarfsbereichen wird deutlich, dass in **Donzdorf** im kurzfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse zu beobachten sind, was v. a. auf das bereits gute Angebot im Lebensmittelbereich (3 Discounter, 2 Vollsortimenter) zurückzuführen ist. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind hingegen Kaufkraftabflüsse festzuhalten. Insgesamt wird mit einer Zentralität von 80 ein guter Wert für ein Unterzentrum der Größe Donzdorf erzielt, welcher jedoch auch auf Sondereinflüsse (v. a. Möbel Schmid) zurückzuführen ist.

In **Süßen** sind im kurzfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse zu beobachten. In den sonstigen Branchen wird die vor Ort vorhandene Kaufkraft durch den bestehenden Einzelhandel nicht gedeckt, hier finden Kaufkraftabflüsse statt. Mit einer Zentralität von 87 wird in Süßen im Vergleich zu anderen Kommunen ohne zentralörtliche Funktion ein hoher Wert erzielt.

In **Gingen a. d. Fils** ist ausschließlich im langfristigen Bedarfsbereich von Kaufkraftzuflüssen auszugehen. Auch hier sind die Sondereinflüsse im Bereich Möbel (Wannenwetsch Küchen und Möbel) anzuführen. In den sonstigen Bedarfsbereichen wird die vor Ort vorhandene Kaufkraft durch den bestehenden Einzelhandel nicht gedeckt. Es sind Kaufkraftabflüsse festzuhalten.

In **Lauterstein** ist nur eine geringe Ausstattung im Einzelhandel vorhanden. Entsprechend bestehen umfangreiche Kaufkraftabflüsse v.a. an die benachbarte Kommunen Donzdorf bzw. ins Umland. Sowohl im Lebensmittelbereich als auch im Nichtlebensmittelbereich sind umfangreiche Kaufkraftabflüsse an umliegende Wettbewerbsstandorte festzuhalten. In Lauterstein liegt die Zentralität bei 23 und damit auf einem sehr geringen Niveau.

## **IV. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel im GVV Mittlere Fils - Lautertal**

Zur Darstellung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im GVV Mittlere Fils-Lautertal sind in einem ersten Schritt die Entwicklungspotenziale im Detail darzustellen. Dabei kommt insbesondere eine Bewertung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen eine besondere Rolle zu. Hierfür sollen im Rahmen der Analyse der Nahversorgungsstrukturen die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl aus qualitativer als auch aus quantitativer Perspektive aufgezeigt werden.

Darüber hinaus ist für die sonstigen Sortimente darzustellen, inwieweit vor dem Hintergrund der im GVV Mittlere Fils - Lautertal vorhandenen Angebots- und Kaufkraftsituation noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

### **1. Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich**

Zur Bewertung der Angebotssituation im GVV Mittlere Fils - Lautertal und in dessen Marktgebiet ist zum einen eine **quantitative Bewertung** vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen und die Daten aus dem GVV Mittlere Fils - Lautertal mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Die quantitativen Modellrechnungen können nur erste Anhaltspunkte für die Entwicklungsmöglichkeiten liefern, verdeutlichen allerdings die Möglichkeiten am Standort.

Neben einer quantitativen Bewertung ist jedoch ebenfalls zu prüfen, inwiefern in **qualitativer Hinsicht** die vor Ort jeweils vorhandenen Angebotsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und ob hier Defizite bestehen. Hierfür sind die Versorgungsstrukturen näher zu analysieren, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen.

In einem dritten Schritt sind für die drei Mitgliedskommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal konkrete **Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen** abzuleiten.

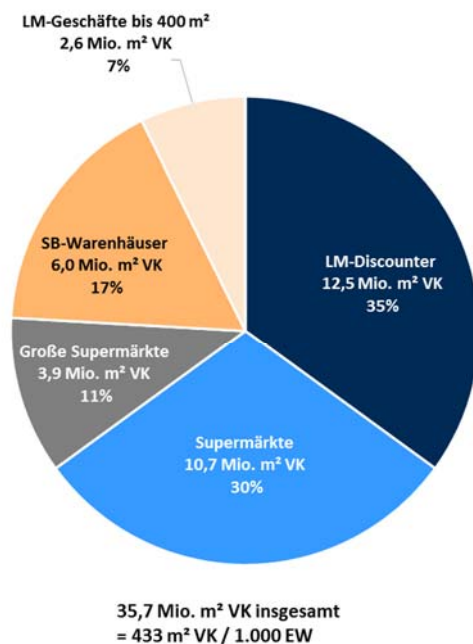
#### **1.1 Quantitative Bewertung**

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Bi-

omärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.<sup>31</sup>

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 433 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner festhalten.

**Abbildung 10: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland**



Basis: ohne Spezialgeschäfte (z.B. Biomärkte) und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

Quelle: EHI, Handel aktuell 2017, S. 80, Einwohnerzahlen: 31.12.2016 destatis.de (= 82,5 Mio.)

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation im GVV Mittlere Fils - Lautertal zeigt sich hierbei folgendes Bild:

**Tabelle 13: Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum**

	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durchschnittswert
Donzdorf	5.630	10.820	520	↑↑↑
Süßen	5.050	10.259	492	↑↑
Gingen a. d. Fils	800	4.444	180	↓↓↓
Lauterstein	--	2.590	0	↓↓↓↓↓
<b>GVV insgesamt</b>	<b>11.480</b>	<b>28.113</b>	<b>408</b>	↓
<b>BRD</b>	<b>35.700.000</b>	<b>82.500.000</b>	<b>433</b>	

Quelle: GMA-Erhebungen 2018, EHI Handel aktuell 2017, Seite 80

<sup>31</sup> Diese Daten weichen von denen aus der Kennziffernbewertung in Kapitel III. 7 ab. Dies ist auf eine unterschiedliche Methodik zurückzuführen.

Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass im GVV Mittlere Fils - Lautertal aktuell mit **rd. 408 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner insgesamt** eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden ist. Im Unterzentrum Donzdorf sowie in Süßen wird ein überdurchschnittlicher Flächenbesatz erreicht, während in Gingen der Verkaufsflächenbesatz deutlich unterdurchschnittlich ausfällt. In Lauterstein ist kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig. Die Betrachtung der Ausstattungskennziffer zeigt, dass im Unterzentrum Donzdorf und Süßen eine gute Angebotssituation vorliegt.

In der Zusammenschau mit der Zentralität im Lebensmittelbereich sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Neuansiedlungen im GVV Mittlere Fils-Lautertal begrenzt. Potenziell ist daher perspektivisch ein Fokus auf eine Modernisierung der Angebotsstrukturen zu legen.

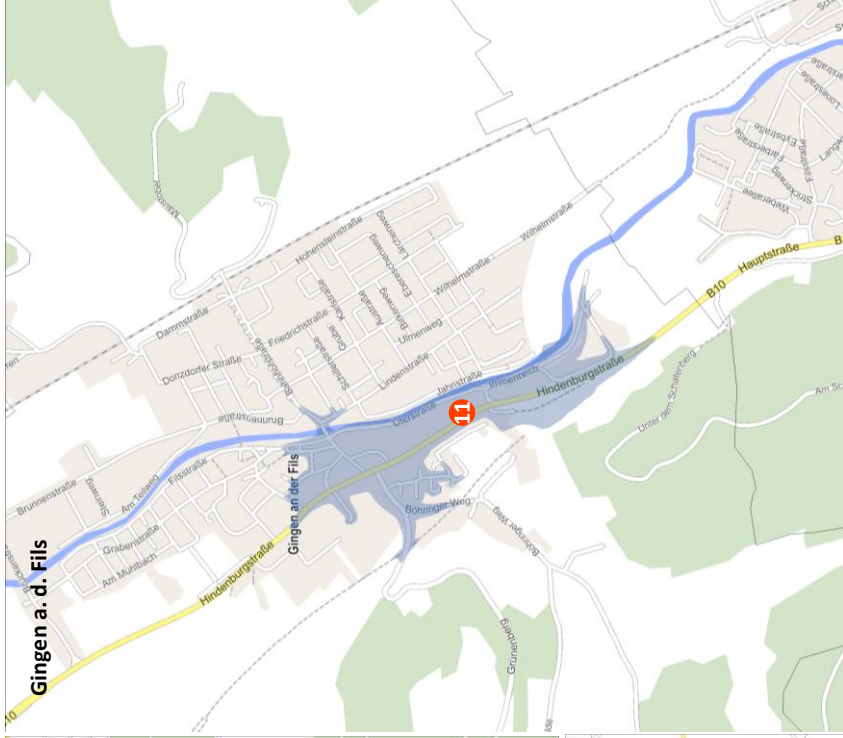
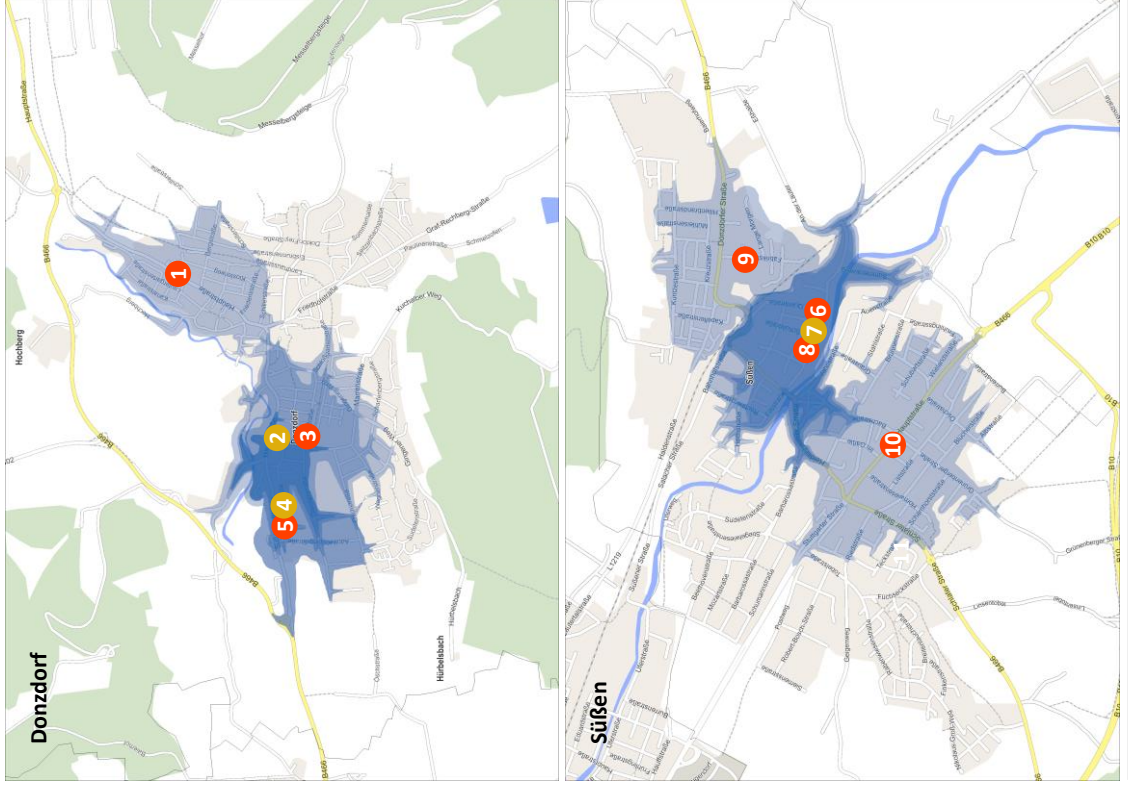
## **1.2 Bewertung der Nahversorgungssituation im GVV Mittlere Fils - Lautertal**

Im Folgenden werden die einzelnen Mitgliedskommunen des Gemeindeverwaltungsverbandes hinsichtlich ihrer Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel beurteilt.

Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Teilräume wurden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (> 400 m<sup>2</sup> VK) zunächst 700 m-Radien gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. nachfolgende Karte). Die Entfernung von 700 m wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten Gehzeit.

Die Nahversorgungssituation in den einzelnen Mitgliedsgemeinden des GVV Mittlere Fils - Lautertal wird in nachfolgender Tabelle dargestellt und bewertet.

### Karte 3: Nahversorgungsangebot im GVV Mittlere Fils-Lautertal



10-Minuten Fußweg bzw. 700 m Laufdistanz zu den strukturprägenden Lebensmittel-Märkten

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2018

**Legende**

**Betriebstyp**

- Discounter
- Supermarkt

**Donzdorf**

- 1 = Netto, Hauptstraße
- 2 = Edeka, Wagnerstraße
- 3 = Lidl, Poststraße
- 4 = REWE, Mozartstraße
- 5 = Penny, Mozartstraße

**Süßen**

- 6 = Aldi, Bühlistraße
- 7 = Edeka, Bühlistraße
- 8 = Penny, Bühlistraße
- 9 = Norma, Fabrikstraße
- 10 = Netto, Hauptstraße

**Gingen a. d. Fils**

- 11 = Netto, Hindenburgstraße



**Tabelle 14: Bewertung der Nahversorgungssituation in den Kommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal**

Stadt / Gemeinde	Einwohner 30.09.2017	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m <sup>2</sup> und Lagekategorie	Bewertung der Versorgungssituation
Donzdorf	ca. 10.820	< 400	<p><b>quantitativ:</b> überdurchschnittliche Ausstattung (520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungsmittel und Genussmittel je 1.000 Einwohner im Stadtzentrum)<sup>32</sup></p> <p><b>qualitativ:</b> ausgewogene Betriebsstruktur mit drei Lebensmitteldiscountern und zwei Anbietern aus dem Vollsortimentsbereich; durchschnittliches Getränkeangebot (Getränke Russer, Edeka Getränkemarkt) sowie ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter. In den Teilorten Reichenbach u. R., Winzingen ausschließlich Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei) teilweise mit kleinem Lebensmittelangebot.</p> <p><b>räumlich:</b> eine größere räumliche Versorgungslücke besteht ausschließlich im südöstlichen Siedlungsbereich; der Angebotsschwerpunkt liegt im westlichen Stadtgebiet. Der Netto-Markt übernimmt für die östlichen Wohnschwerpunkte eine wichtige Nahversorgungsfunktion.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Entwicklungspotenzial lediglich in der Modernisierung bestehender Anbieter gegeben. Sicherung des Angebotes in den integrierten Standortlagen (v. a. zentraler Versorgungsbereich / Nahversorgungsbereich), mittelfristig ist zur langfristigen Bestandssicherung die Modernisierung / ggf. Erweiterung der Betriebe zu empfehlen; weitere Angebotsergänzung durch spezialisierte Anbieter (z. B. Feinkost, Bio) generell wünschenswert.</p>
		400 – 800	
		> 800	

<sup>32</sup> Bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die Verkaufsfläche wurde dem Branchenschwerpunkt zugeordnet, im Bundesdurchschnitt entfallen auf Nahrungsmittel und Genussmittel rd. 433 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner (EHI, handelsdaten aktuell, 2017).

Stadt / Gemeinde	Einwohner 30.09.2017	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m <sup>2</sup> und Lagekategorie	Bewertung der Versorgungssituation
<b>Süßen</b>	ca. 10.259	<p>&lt; 400</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäckereien</li> <li>▪ Metzgereien</li> <li>▪ Tankstellen-shops</li> <li>▪ Weinhandel</li> <li>▪ intern. Lebensmittel</li> <li>▪ Bioladen</li> </ul> <p>400 – 800</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Norma (NVB)</li> <li>▪ Netto (NVB)</li> <li>▪ Aksa Supermarkt (IL)</li> <li>▪ Finkbeiner Getränkemarkt (NVB)</li> </ul> <p>&gt; 800</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ E-Center (ZVB)</li> <li>▪ Aldi (ZVB)</li> <li>▪ Penny (ZVB)</li> </ul>	<p><b>quantitativ:</b> überdurchschnittliche Ausstattung (492 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungsmittel und Genussmittel je 1.000 Einwohner im Stadt-raum)<sup>33</sup></p> <p><b>qualitativ:</b> discountlastige Betriebsypenstruktur mit vier Lebensmittel-discountern und einem Anbietern aus dem Vollsortimentsbereich; Die Anbieter am Standort Bühlastraße sind zeitgemäß aufgestellt, für die Lebensmitteldiscounters Norma und Netto ergibt sich in absehbarer Zeit ggf. ein Modernisierungsbedarf. Darüber hinaus sind ergänzende Angebote aus dem Getränkebereich (u. a. Finkbeiner), Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter (u. a. zwei intern. Lebensmittelanbieter, Wein, Bioladen, Tankstellenshops) in Süßen ansässig.</p> <p><b>räumlich:</b> Angebotsschwerpunkt am Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Bühlastraße (Edeka, Aldi, Penny). Der Netto-Markt übernimmt für die südöstlichen Wohnschwerpunkte, der Norma-Markt für die nord-östlichen Wohnschwerpunkte eine Nahversorgungsfunktion.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Entwicklungspotenzial lediglich in der Modernisierung bestehender Anbieter gegeben. Sicherung des Angebotes in den integrierten Standortlagen (v. a. in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an Nahversorgungsbereichen).</p>
<b>Gingen a. d. Fils</b>	ca. 4.444	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Getränke</li> <li>▪ Tankstellen-shop</li> <li>▪ Bäckereien</li> <li>▪ Metzgereien</li> </ul> <p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Netto (ZVB)</li> </ul>	<p><b>quantitativ:</b> insgesamt deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung (rd. 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungsmittel- und Genussmittel je 1.000 Einwohner)<sup>34</sup>; leicht positive Flächenentwicklung in den vergangenen 10 Jahren (+ 15 %) durch die Neuansiedlung des Netto-Marktes bei gleichzeitigem Wegfall von Penny sowie des Gefako Getränkemarktes am Nahversorgungsstandort Hindenburgstraße.</p> <p><b>qualitativ:</b> Das Angebot beschränkt sich auf einen modernen Netto-Lebensmitteldiscounter, darüber hinaus lediglich kleinteilige Angebote des Ladenhandwerks (4 Bäckereien, 2 Metzger) sowie Spezialanbieter (u. a. Getränkeabholmarkt, Tankstellenshop).</p>

<sup>33</sup> Bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die Verkaufsfläche wurde dem Branchenschwerpunkt zugeordnet, im Bundesdurchschnitt entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel rd. 433 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner (EHI, handelsdaten aktuell, 2017).



Stadt / Gemeinde	Einwohner 30.09.2017	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m <sup>2</sup> und Lagekategorie	Bewertung der Versorgungssituation
		<p>&lt; 400</p> <p>400 – 800</p> <p>&gt; 800</p>	
<b>Lauterstein</b>	ca. 2.590	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Getränkemarkt Auer</li> <li>■ Bäckereien</li> <li>■ Metzgerei</li> <li>■ Direktvermarkter / Hofläden</li> </ul>	<p><b>räumlich:</b> Bündelung der Angebote in der Ortsmitte bzw. am Nahversorgungsstandort Hindenburgstraße. Die Bewohner Gingsens weisen im Bereich der Nahversorgung zudem eine Einkaufsorientierung auf die Angebote im südlich angrenzenden Kuchen (u. a. REWE, Lidl, Müller) bzw. auf die Stadt Süssen auf.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Sicherung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich. Zwischenzeitlich ist mit dem Anbieter Netto am Standort Hindenburgstraße ein moderner Lebensmittelmarkt vorhanden. Grundsätzlich sind mit Blick auf die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung noch Entwicklungsspielräume vorhanden; angesichts der begrenzten Einwohnerpotenziale sollten diese ggf. zur Erweiterung des vorhandenen Netto-Marktes genutzt werden.</p> <p><b>quantitativ:</b> insgesamt deutlich unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad; in den vergangenen 10 Jahren abnehmende Flächenentwicklung (-26 %) im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch den Wegfall einzelner Anbieter. Derzeit fließt nahezu die gesamte Kaufkraft im Lebensmittelbereich an umliegende Lebensmittelstandorte (insbesondere in Richtung Donzdorf) ab.</p> <p><b>qualitativ:</b> in Lauterstein beschränken sich die Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Getränkemarkt (Auer Fruchtsaft) sowie verschiedene Direktvermarkter. Die Landbäckerei Geiger führt an ihrem Stammsitz in Weißenstein bzw. im Stadtteil Nenningen ein kleines Angebot an Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie ergänzenden Serviceangeboten (Postannahme, Toto Lotto). Die Kleinflächenkonzepte übernehmen eine wichtige Rolle in der ergänzenden Nahversorgung.</p> <p><b>räumlich:</b> die wesentlichen Anbieter finden sich in zentraler Lage.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Entwicklungspotenzial ist vor dem Hintergrund der eingeschränkten Einwohner- und Kaufkraftpotenziale begrenzt. Sicherung der bestehenden Anbieter.</p>

GMA-Zusammenstellung 2018; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVB = Nahversorgungsbereich; IL = sonstige integrierte Lage; dl. = dezentrale Lage

## **2. Entwicklungsperspektiven im Nichtlebensmittelbereich**

Neben den Entwicklungspotenzialen im Bereich der Nahversorgung – welche angesichts der in der Diskussion stehenden Veränderungen einer gesonderten Einordnung bedurften – sind bei den Nonfoodsortimenten auf Basis der Standortrahmenbedingungen, der Nachfrage- und Angebotsituation folgende Entwicklungspotenziale abzuleiten:

## Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale in den Kommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
<p><b>Gesundheit, Körperpflege</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktuell sind zwei Drogeriefachmärkte im GVV Mittlere Fils-Lautertal ansässig, darunter ein Anbieter im Unterzentrum Donzdorf (Drogerie Müller) sowie ein Anbieter in der Stadt Süssen (dm am Fachmarktstandort Bühlststraße). Darüber hinaus werden Drogeriewaren und Kosmetikartikel im Rahmen von Randsortimenten der örtlichen Lebensmittelmärkte vorgehalten, jedoch jeweils nur in eingeschränktem Umfang.</li> <li>▪ Das Angebot wird abgerundet durch verschiedene Fachanbieter in Donzdorf (Drogeriefachgeschäft Willig in der Innenstadt, 2 Apotheken, Gesundheits Donzdorf), in Süssen (3 Apotheken, 1 Sanitätshaus, Flair Parfümerie) sowie in Gingen a. d. Fils (1 Apotheke). In Lauterstein ist derzeit kein Angebot vorhanden.</li> <li>▪ Insgesamt ist damit im GVV Mittlere Fils - Lautertal eine grundsätzlich durchschnittliche Ausstattung im Bereich Gesundheit / Körperpflege festzuhalten. Der Nachholbedarf durch den Wegfall von Schlecker konnte quantitativ und qualitativ durch die vorhandenen Drogeriefachmärkte und die Randsortimente der Lebensmittelbetriebe teilweise aufgefangen werden; grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Anbieter Schlecker mit insgesamt 5 Filialen (2x Donzdorf, 2x Süssen, 1x Gingen a. d. Fils) auf einer Fläche von rd. 800 m<sup>2</sup> ansässig war.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor dem Hintergrund des flächendeckenden Schlecker Marktaustritts ist im GVV Mittlere Fils-Lautertal grundsätzlich noch ein gewisses Potenzial im Drogeriewarenbereich vorzufinden.</li> <li>▪ Mittelfristig wäre die Ansiedlung eines zusätzlichen Drogerieanbieters für die Versorgung der Kommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal wünschenswert. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten könnte dies am Standort Donzdorf und hier z. B. im Zuge der Entwicklung des Steingarten-Areals in der Innenstadt realisiert werden (vgl. z. B. Ansiedlung von Rossmann neben dem Rathausneubau in Eislingen).</li> </ul>

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
<b>Blumen, zoologischer Bedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quantitativ durchschnittliche Ausstattung bei Blumen</li> <li>▪ Im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen sind in allen Kommunen des GVV Fachgeschäfte vorhanden, diese liegen schwerpunktmäßig innerhalb der integrierten Lagen.</li> <li>▪ Im zoologischen Bedarf sind derzeit zwei stark spezialisierte Anbieter in Gingen a. d. Fils ansässig (Zoohaus Dexheimer bzw. Harry's Angelshop); daneben wird das Sortiment in den größeren Lebensmittelmärkten als Randsortiment geführt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Schnittblumen / Zimmerpflanzen besteht kein wesentlicher Handlungsbedarf.</li> <li>▪ Entwicklungspotenziale werden im zool. Bedarf gesehen. Hier wäre ein Diversifizierung / Erweiterung des Angebotes durch einen Fachmarkt für Tierbedarf (z. B. Fressnapf, Das Futterhaus, Zoo &amp; Co.) wünschenswert. Für eine Neuan siedlung kommt das Untzentrum Donzdorf in Betracht. Hier wäre auch eine Kombination aus Garten –und Zoo- markt denkbar.</li> </ul>
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insgesamt ist nur ein eingeschränktes Angebot im Bereich Zeitungen / Zeitschriften, Schreibwaren und Büchern im GVV Mittlere Fils - Lautertal vorhanden; für die Stadt Donzdorf ist in den letzten 10 Jahren eine Rückläufige Angebotsentwicklung festzuhalten (Wegfall dies &amp; das Schreibwaren, Bieg Schreib- und Spielwaren, Liebknecht Zeitschriften).</li> <li>▪ Das Sortiment <b>Bücher</b> wird derzeit nur noch durch die Buchhandlung Debelka in Donzdorf abgebildet, eine zweite Filiale in Süßen wurde zwischenzeitlich geschlossen.</li> <li>▪ Fachgeschäfte <b>für Schreibwaren</b> finden sich aktuell in Süßen (Bürobedarf &amp; Papeterie Kelsch) bzw. in Gingen (Paper-shop). Daneben werden Schreibwaren in größerem Umfang auch als Randsortiment in der Drogerie Müller in Donzdorf sowie in eingeschränktem Umfang teilweise auch als Randsortiment in den größeren Lebensmittelmärkten geführt.</li> <li>▪ Im Sortiment <b>Spielwaren</b> ist seit 2007 eine Rückläufige Angebotsentwicklung zu verzeichnen (z. B. Wegfall Bieg Schreib- und Spielwaren in Donzdorf).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diversifizierung / Erweiterung des Angebotes ist grundsätzlich möglich, insbesondere bei Büchern und Spielwaren wäre eine Ergänzung des Angebotes (v. a. in Donzdorf bzw. Süßen) wünschenswert.</li> <li>▪ Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass diese Warengruppe durch die wachsenden Marktanteile des Onlinehandels stark unter Druck geraten ist.</li> </ul>

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
<p><b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b></p>	<p>Quantitativ insgesamt unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, das Angebot ist in den verschiedenen Kommunen des GVV unterschiedlich stark ausgeprägt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der höchste Besitz in diesem Sortiment ist in der Stadt Sülzen vorhanden, wobei hier neben inhabergeführten Fachgeschäften auch verschiedene fachmarktorientierte Angebote (v. a. Fachmarktzentrum Bühlststraße) vorhanden sind. Mit der Neuansiedlung von AWG und Deichmann konnte das Angebot weiter ausgebaut werden. Im Sortiment Sport ist nach der Schließung von Sport Kölle und Sport Lang kein Angebot vorhanden.</li> <li>▪ In Donzdorf setzt sich das Angebot zusammen aus einem Textilfachmarkt, 2 Bekleidungsfachgeschäften, Fachgeschäfte für Hüte, Taschen / Koffer sowie einem Schuhgeschäft. Mit dem Textilfachmarkt KIK ist in den vergangenen Jahren ein Fachmarktconcept hinzugekommen, bei den Fachgeschäften lässt sich eine rückläufige Angebotsentwicklung festhalten (z. B. Wegfall Schuhladen Sauer, Boutique Gina, Peppino Kindermoden Fabrikverkauf). Einige Anbieter haben ihren Ladenauftritt modernisiert (Bekleidungs- und Schuhhaus Klaus) bzw. ihre Verkaufsfläche ausgebaut (Schuhhaus Staudenmayer).</li> <li>▪ In Lauterstein ist derzeit kein Angebot im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport vorhanden. Als wesentliche Anbieter in der Ortsmitte Gingen sind nach dem Wegfall des Schuhhaus Hofmann an der Hindenburgstraße bzw. des Bekleidungs- und Schuhhaus Hoffmann in der Lindenstraße derzeit noch ein Anbieter für Braut- und Abendmoden sowie das Modehaus Fischer + Stegmeier (Mode und Wäsche) zu nennen. Der Bereich Sportartikel wird mittlerweile durch den Anbieter Sport Kölle im Gewerbegebiet Immenreich abgedeckt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungspotenziale werden allenfalls im Unterezentrum Donzdorf (v. a. Fachmarktconzepte Textil) gesehen.</li> <li>▪ Ein Anbieter aus dem Sportbereich ist im Unterezentrum Donzdorf und in Sülzen derzeit ebenfalls nicht vorhanden. Angesichts der Neuansiedlung in Gingen (Sport Kölle) sowie der regionalen Wettbewerbssituation ist eine Neuansiedlung eines Sportfachmarktes allerdings als wenig realistisch einzuordnen.</li> </ul>

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
<p><b>Elektrowaren, Medien, Foto</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Bereich Elektrowaren, Medien, Foto wird das Angebot im GVV Mittlere Fils-Lautertal ausschließlich durch kleinere Fachanbieter aus den Bereichen Haustechnik, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation und Computer sichergestellt. Ein größerer Anbieter aus dem Elektronikbereich ist nicht vorzufinden. Hier wird die Angebotsituation in der Region zum einen durch Mediamarkt in Eislingen sowie durch den Euronics XXL Albmarkt in Geislingen a. d. Steige dominiert. Zusatzpotenziale sind hier nicht zu sehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung, Stärkung und ggf. Erweiterung des bestehenden Angebotes v. a. in den zentralen Versorgungsbereichen.</li> <li>▪ Branche wird zukünftig durch den Online-Handel dominiert werden.</li> </ul>
<p><b>Hausrat, Einrichtung, Möbel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insgesamt überdurchschnittliche Ausstattung in dieser Warengruppe, was auf die beiden Möbelhäuser Schmid in Donzdorf und Wannenwetsch in Gingen a. d. Fils zurückzuführen ist. Der Anbieter Wannenwetsch führt neben Möbeln in größerem Umfang auch zentrenrelevante Randsortimente (u. a. Heimtextilien, Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel, Bilder, Rahmen).</li> <li>▪ Das Angebot an kleinteiligen Fachgeschäfte war zuletzt weiter rückläufig (u. a. Wegfall Buchsteiner Fabrikverkauf Gingen, Stoff Ecke in Donzdorf, Antik Markt in Lauterstein). Küchenmöbel / -einrichtungen werden in den beiden großen Möbelhäusern geführt, in Lauterstein ist zudem ein Fachanbieter (Küchenatelier KS) ansässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine größeren Entwicklungspotenziale vorhanden. Sicherung des bestehenden Angebotes, ggf. Ergänzung um weitere Fach- und Spezialanbieter möglich.</li> </ul>
<p><b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Bau- und Heimwerkerbereich ist mit dem Sonderpreis Baumarkt in Gingen ein neuer Anbieter hinzugetreten, welcher auch ein Gartensortiment führt. In der Stadt Lauterstein ist ein kleiner Fachmarkt für Haus &amp; Garten (Ruess) ansässig. Der Anbieter führt ein breites Sortiment (u. a. Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär, Elektro, Farben, Gartenbedarf, zoologischer Bedarf, regionale Lebensmittel). Darüber hinaus sind im GVV-Gebiet teilweise stark spezialisierte Anbieter ansässig (u. a. Sanitär, Motorgeräte).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit Blick auf die kürzlich erfolgte Neuansiedlung des Sonderpreis Baumarktes in Gingen sowie der regionalen Wettbewerbssituation (u. a. Hornbach und Obi in Göppingen, Obi in Geislingen a. d. Steige) sind in diesem Sortimentsbereich keine nennenswerten Entwicklungspotenziale vorhanden.</li> </ul>

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
<p><b>Sonstige Sortimente</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Bereich Optik, Uhren, Schmuck ist aktuell in der Stadt Donzdorf ein gutes Angebot vorhanden (Optik Maurer, Hörsakustik Maurer, Durchblick die Brillengalerie, Batschat Uhren &amp; Schmuck). In Süssen sind ein Optiker sowie ein Juwelier (Batschat) anzuführen. In der Gemeinde Gingen bzw. in Lauterstein liegt derzeit kein Angebot in diesem Sortimentsbereich vor. Im Bereich sonstige Sortimente sind u. a. mehrere Fahrradfachhändler in Donzdorf (Fredri's Radshop), Süssen (2rad-Köder) und Gingen (Marchthaler Fahrräder) anzuführen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generell sind die Entwicklungsmöglichkeiten bei den Nichtlebensmittelsortimenten eng begrenzt. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung, v. a. in Verbindung mit Dienstleistungsangeboten.</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2018



## **V. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Mittlere Fils - Lautertal**

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der GVV Mittlere Fils - Lautertal ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als aktualisierte Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der Flächennutzungsplanung und vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

### **1. Städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung**

Als wesentliche übergeordnete Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung können festgehalten werden:

#### **/// Sicherung der Versorgungsfunktion des GVV Mittlere Fils - Lautertal**

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

#### **/// Schutz und Stärkung der Innenstadt / Ortskerne von Donzdorf, Süßen und Gingen a. d. Fils**

- Stärkung der Innenstadt / des Ortskern gegenüber dezentralen Lagen durch Erhalt und zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Schaffung von Investitionssicherheit in den Stadt- / bzw. Ortskernen
- Erhalt der Multifunktionalität der Stadt- bzw. der Ortskerne durch Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und kulturelle Angebote

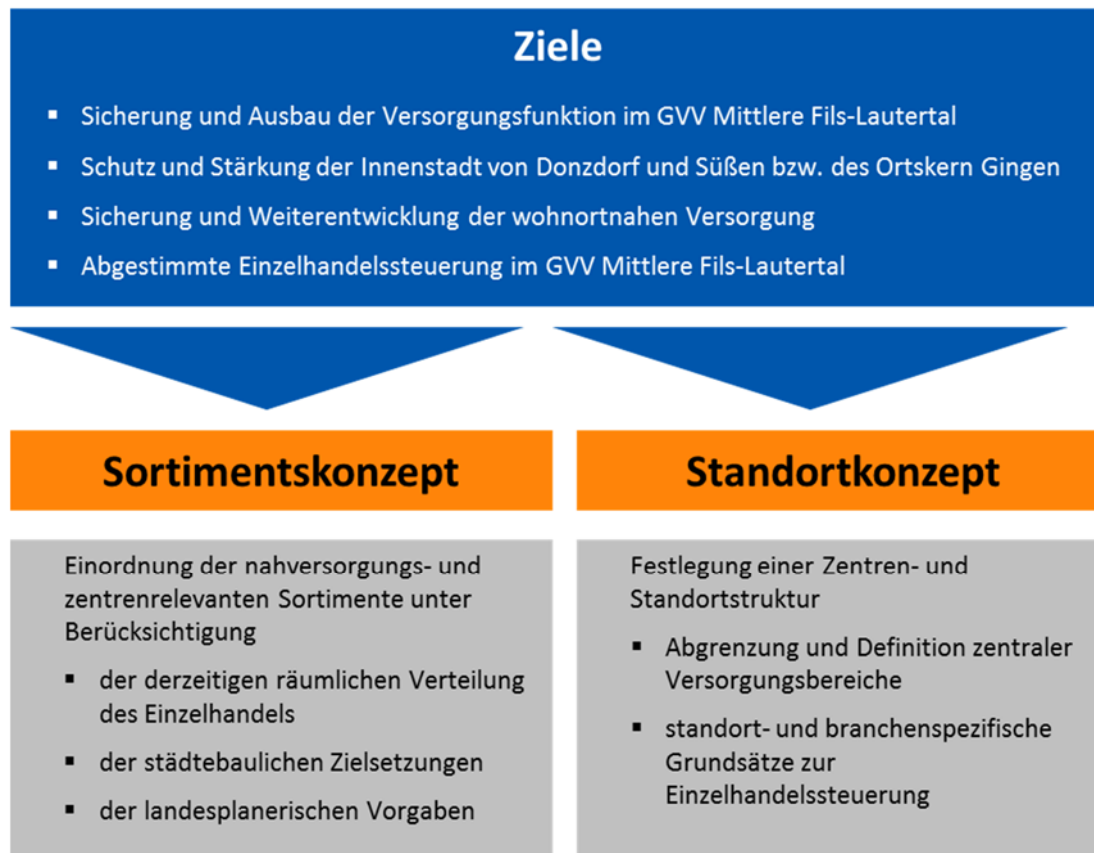
#### **/// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs**

- Erhalt und ggf. Ausbau eigenständiger Nahversorgungsstrukturen in allen Mitgliedskommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungslagen Donzdorf, Süßen und Gingen a. d. Fils durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

#### **/// Abgestimmte Einzelhandelssteuerung im GVV Mittlere Fils-Lautertal**

- Intensive Abstimmung zwischen den Mitgliederkommunen des GVV
- Frühzeitige gegenseitige Beteiligung bei Planungsprozessen.

**Abbildung 11: Ziele des Einzelhandelskonzeptes**



GMA-Darstellung 2018

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 11):

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a Bau GB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

## 2. Überprüfung des Sortimentskonzepts

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Dabei wird die im Einzelhandelskonzept der GMA im Jahr 2008 erstellte Liste (vgl. Tabelle 15) überprüft und ggf. modifiziert. Des Weiteren wurde die aktuelle Sortimentsliste der Stadt Süßen (imakomm 2012) berücksichtigt.

### 2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- /// Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- /// Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- /// Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

## 2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- // Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- // Flächenbedarf
- // Bedeutung für die Attraktivität des Ortskerns (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- // Synergieeffekte zu anderen, typischerweise im Ortskern vorhandenen Sortimenten (Kopplungseffekte)
- // städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz
- // räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Gemeindegebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant** einzustufen, wenn sie

- // Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte beitragen
- // für einen einfachen Transport geeignet sind (ohne Pkw; sog. Taschenkäufer)
- // geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- // Bestandteil des vorhandenen innerörtlichen Branchenmix sind
- // Synergien zu anderen Sortimenten im Ortszentrum aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind demnach Warengruppen zuzuordnen:

- // die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- // die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- // bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht-zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- // hohe Flächenansprüche bestehen
- // die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- // eine nur geringe Attraktivität für innerörtliche Lagen besteht (z. B. Möbel)
- // keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- // sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

### Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Ortsmitte	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	städtebauliche Zielsetzungen, räumliche Verkaufsflächenverteilung

GMA-Darstellung 2017

### 2.3 Sortimentsliste des GVV Mittlere Fils - Lautertal

Folgende Sortimentsliste gilt bislang im GVV Mittlere Fils - Lautertal:

**Tabelle 15: GMA Sortimentskonzept für den GVV Mittlere Fils – Lautertal 2008**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren, Apothekerwaren</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher</li> <li>▪ Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Bekleidung, Schuhe, Lederwaren inkl. Hüte</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe)</li> <li>▪ Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel</li> <li>▪ Haushalts- und Unterhaltungselektronik („Braune Ware“)</li> <li>▪ Fotowaren und Zubehör</li> <li>▪ Uhren / Schmuck, Optik / Hörgeräte</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf</li> <li>▪ Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Leuchten, Computer inkl. Software, Telefone, Zubehör</li> <li>▪ Teppiche / Bodenbeläge</li> <li>▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>▪ zoologischer Bedarf, Tiernahrung</li> <li>▪ Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Boote)</li> <li>▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Kfz / Motorräder und Zubehör</li> <li>▪ Bettwaren, Matratzen</li> </ul>

Quelle: GMA 2008, S. 35

**Nach einer Überprüfung der Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz lässt sich festhalten, dass keine Modifizierung der bisherigen Sortimentsliste erforderlich ist. Zur Klarstellung werden innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente lediglich die nahversorgungsrelevanten Sortimente nochmals hervorgehoben.**

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente im GVV Mittlere Fils-Lautertal dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels im GVV Mittlere Fils - Lautertal orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen

berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben angeführten Kriterien und unter Berücksichtigung konkreter örtlicher Gegebenheiten den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten Zugeordnet (vgl. nachfolgende Tabelle 16)

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels im GVV Mittlere Fils - Lautertal zukünftig gesteuert werden kann.



Tabelle 16: Sortimentskonzept für den GVV Mittlere Fils-Lautertal 2018

Kategorie	Sortimente
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelartikel</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Bekleidung, Schuhe, Lederwaren inkl. Hüte</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe)</li> <li>▪ Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel</li> <li>▪ Haushalts- und Unterhaltungselektronik („Braune Ware“)</li> <li>▪ Fotowaren und Zubehör</li> <li>▪ Uhren / Schmuck, Optik / Hörgeräte</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen</li> </ul>
<b>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> <li>▪ Apothekerwaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf</li> <li>▪ Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Leuchten, Computer inkl. Software, Telefone, Zubehör</li> <li>▪ Teppiche / Bodenbeläge</li> <li>▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>▪ zoologischer Bedarf, Tiernahrung</li> <li>▪ Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Boote)</li> <li>▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Kfz / Motorräder und Zubehör</li> <li>▪ Bettwaren, Matratzen</li> </ul>

GMA-Empfehlung 2018

Zur Einstufungen im Regionalplan Stuttgart ist auf folgenden Aspekt gesondert hinzuweisen:

- / Bei **Zooartikeln, Tiernahrung und lebenden Tieren** handelt es sich gemäß Regionalplan Stuttgart um ein innenstadtrelevantes Sortiment. Es wurde jedoch bereits in der Einzelhandelskonzeption GVV Mittlere Fils-Lautertal 2008 als nicht zentrenrelevant eingestuft. In diesem Sortiment haben sich die Angebotsstrukturen deutlich weg vom innenstadttypischen, kleinen Zoofachgeschäft entwickelt, hin zu Zoofachmärkten. Sowohl Heimtierfachmärkte als auch Futtermittelfachmärkte sind Märkte mit Verkaufsflächen ab ca. 400 m<sup>2</sup>, die sich vornehmlich an autokundenorientierten Standorten befinden, welche es dem Kunden erlauben, größere Gebindegrößen und sperrige Artikel bequem abzutransportieren. Hinzu kommt, dass moderne Zoofachmärkte auch einen zunehmend hohen Flächenbedarf für breite Sortimente an sperrigen Artikeln (z. B. Futtersäcke, Transportbehälter, Käfige, Aquarien, Hundebetten, Katzenkörbe, Katzentoiletten), tiergerechte Ausstellungsflächen (z. B. Freiflugvolieren, Kleintiergehege, Terrarien) sowie für Aktionsflächen (z. B. Streichelzoo, Kinderspielgeräte, Probier-Aktionen) benötigen. Dies bringt hohe Anforderungen an Flächen- und Parkplatzbedarf mit

sich. Derzeit führen in Gingen a. d. Fils zwei Anbieter (Zoo Dexheimer, Harry's Angels-hop) das Sortiment. Hierbei handelt es sich um Fachgeschäfte mit stark spezialisiertem Sortiment (v. a. Fischzucht, Zubehör) das nicht von jedem Bürger benötigt wird. Insofern stellen die Anbieter auch keine Leitbetriebe für den innerörtlichen Einzelhandel dar, sodass vor auch dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung in dieser Branche eine Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

### 3. Überprüfung des Standortkonzeptes

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzeptes eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen im GVV Mittlere Fils - Lautertal in eine Zentren- und Standortstruktur. Dazu werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt. Nachfolgende fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“ soll zur besseren Verständlichkeit der Einordnung dienen.

#### 3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:<sup>34</sup>

**§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

**§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

**§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

**§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

<sup>34</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW<sup>35</sup> verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht<sup>36</sup> bestätigt wurden.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.<sup>37</sup>

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>38</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>39</sup>

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 12).

<sup>35</sup> Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

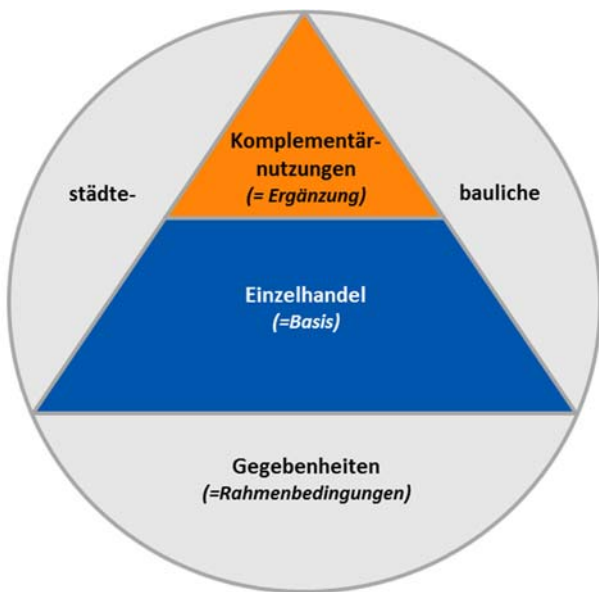
<sup>36</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 – 4 C 2/08.

<sup>37</sup> D. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

<sup>38</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>39</sup> D. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 12: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



**Einzelhandel / Komplementärnutzungen:**

- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

**städtebauliche Gegebenheiten:**

- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).

GMA-Darstellung 2018

**3.2 Standortkonzept für den GVV Mittlere Fils-Lautertal**

Auf Basis der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Bestandsanalyse und der prognostizierten Entwicklungspotenziale im Einzelhandel kann folgendes zukunftsorientiertes Standortkonzept für den GVV Mittlere Fils-Lautertal abgeleitet werden:

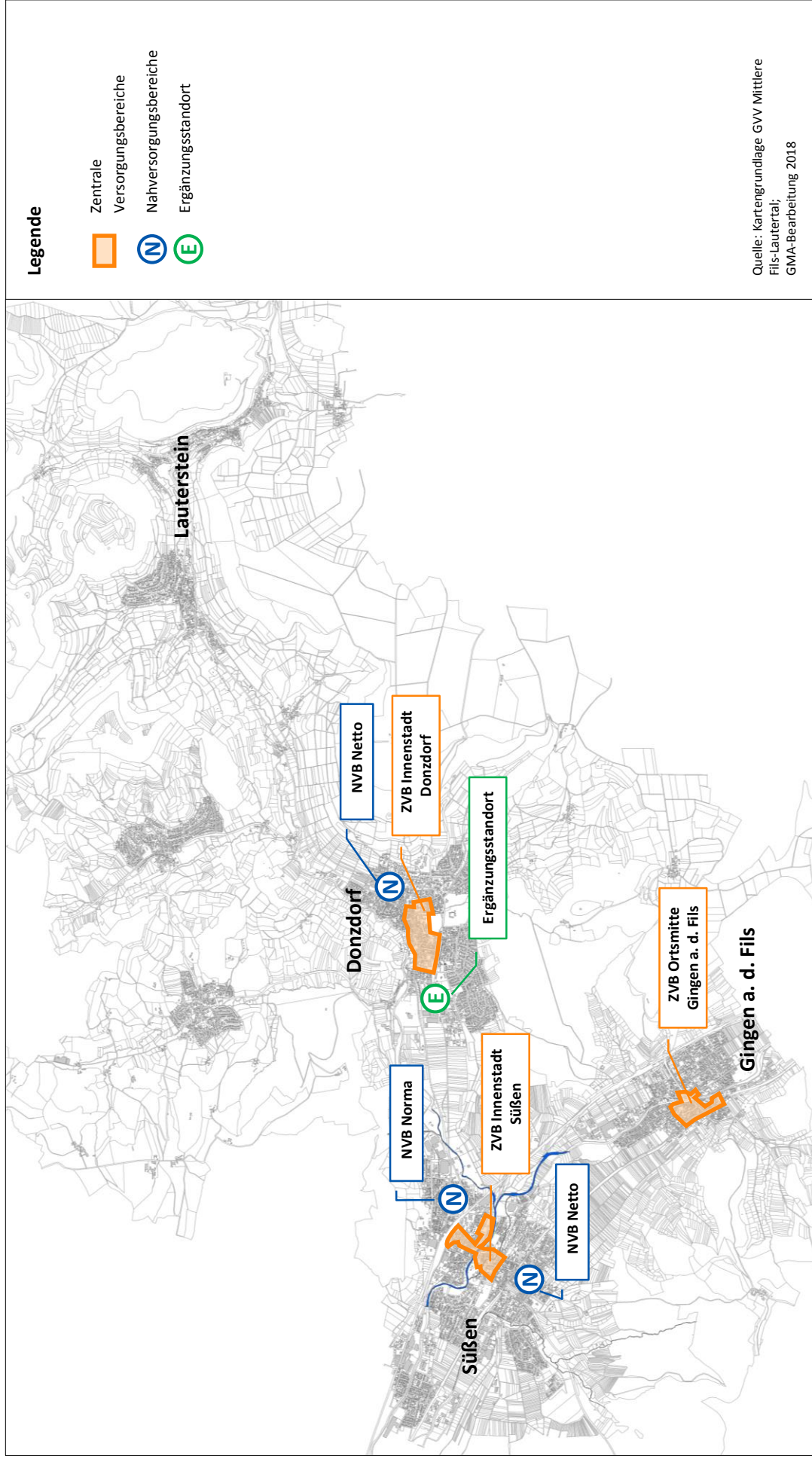
Abbildung 13: Standortkonzept GVV Mittlere Fils - Lautertal

Zentraler Versorgungsbereich	Nahversorgungsstandorte	Bestandsstandorte	Ergänzungsstandort
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenstadt Donzdorf</li> <li>- Innenstadt Süßen</li> <li>- Ortsmitte Gingen a. d. Fils</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Netto Hauptstraße Donzdorf</li> <li>- Norma Fabrikstraße Süßen</li> <li>- Netto Hauptstraße Süßen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort Gewerbegebiet „Immenreich“ Gingen a. d. Fils</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriegebiet „Stellfelbe“ in Donzdorf</li> </ul>
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO	solitär oder im Standortverbund gelegene wohnortnahe Lebensmittelmärkte mit wichtiger Nahversorgungsfunktion	autokundenorientierter Standort des groß- und kleinflächigen im wesentlichen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2018

Als **zentrale Versorgungsbereiche** sind die Innenstädte von Donzdorf und Süßen sowie die Ortsmitte von Gingen a. d. Fils zu klassifizieren. In Lauterstein wird aufgrund des fehlenden Zentrenansatzes kein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die zentralen Versorgungsbereiche gelten als schutzwürdige Einkaufslagen gem. BauGB. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> VK) mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf diesen Standortbereich gelenkt werden.

## Karte 4: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im GVV Mittlere Fils-Lautertal





- Die drei **Nahversorgungsstandorte in Donzdorf und Süßen** bilden jeweils Standorte, welche der wohnortnahen, fußläufigen Nahversorgung dienen und zumeist solitär aber auch im Verbund mit weiteren Einzelhandelsbetrieben stehen. Diese Lagekategorie unterliegt zwar nicht dem Schutz eines zentralen Versorgungsbereiches, sollte dennoch in ihrem Bestand gesichert werden bzw. die dort vorhandenen Anbieter bei Bedarf modernisiert werden. Die Einordnung ist nicht abschließend, ggf. ist bei Verlagerung oder Angebotsergänzungen im GVV-Gebiet zu prüfen, inwieweit am jeweiligen Standort die Voraussetzung für einen Einordnung als Nahversorgungsstandort vorliegt.
- Bei dem **Ergänzungsstandort** in Donzdorf handelt es sich um eine vorwiegend auto-kundenorientierte Lage mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben aus dem Fachmarktbereich besteht. Aufgrund der Gewerbegebietslage, sowie der vorgesehenen Funktionsteilung zwischen den Zentren als Standorte für zentrenrelevante Sortimente und dem Ergänzungsstandort, sollte dieser Bereich zukünftig ausschließlich der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich einnehmen.

### 3.3 Unterzentrum Donzdorf

#### 3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Donzdorf“

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgte auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und berücksichtigt ebenfalls mögliche Entwicklungsflächen. Sie ist weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen kann von der Parzellengrenze abgewichen werden, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen deckt. Im Ergebnis kann das in Karte 5 abgegrenzte Gebiet innerhalb der Innenstadt von Donzdorf als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich bildet einen Schwerpunkt des Handelsbesatzes der Stadt Donzdorf. Ergänzt wird das Angebot in der Innenstadt durch eine Vielzahl an Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und öffentliche Einrichtungen etc.). Die Innenstadt von Donzdorf erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße zwischen Wagnerstraße im Westen und Schubartweg im Nordosten. Darüber hinaus setzt sich der zentrale Versorgungsbereich in den angrenzenden Bereichen (u. a. Wöhrplatz, Scherbenmarkt, Ledergasse, Poststraße) fort. In Richtung Süden schließt der zentrale Versorgungsbereich mit dem Verlauf der ehemalige Bahnlinie bzw. der Schlossgartenanlage ab. Der GMA-Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht weitgehend der im Regionalplan Region Stuttgart



2009 erfolgten Abgrenzung für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG). Der Bereich wurde im Südosten etwas verkürzt, um bei der Einzelhandelssteuerung die gewünschten Konzentrationseffekte zu erreichen, im Nordosten wurde das Schuhhaus Staudenmayer in die Abgrenzung hineingenommen. Als potenzielle **Entwicklungsflächen**, die perspektivisch für die Ansiedlung größerer Handelsformate herangezogen werden könnten, sind in der historischen Innenstadt nur in begrenztem Umfang vorhanden. Das „**Steingartenareal**“ ist bereits seit Jahren im Gespräch. Das zentral gelegene Areal zwischen Schlosstraße und Steingartenschule ist als multifunktionaler Raum für Handel, Dienstleistung und innerstädtischem Wohnen von Interesse.

- /// In Bezug auf die **Einzelhandelsfunktion** des Hauptzentrums sichern ein Lebensmittel-discounter, ein Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt, eine Fachdrogerie, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, zwei Apotheken sowie Anbieter für Blumen die Nahversorgung. Auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** entfallen rd. 60 % der innerstädtischen Verkaufsfläche. Etwa 30 % der Verkaufsfläche sind dem **mittelfristigen Bedarfsbereich** zuzuordnen. Hier sind eine Buchhandlung sowie Anbieter für Bekleidung und Schuhe anzuführen. Der **langfristige Bedarfsbereich** wird u. a. durch Anbieter aus den Bereichen Elektro, Optik / Akustik, Uhren und Schmuck, Geschenkartikel sowie einem Fahrradfachhandel abgedeckt. Einziger mittelflächiger Anbieter im historischen Ortskern ist das Schuhhaus Staudenmayer welcher als nördlicher Ankerbetrieb fungiert. Ansonsten wird der historische Innenstadtbereich im Wesentlichen durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt. Größere Handelsformate wurden angesichts der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der historischen Innenstadt am westlichen Ende zwischen Wagnerstraße und Heuweg entwickelt. Hier fungieren die Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl sowie ein Textilfachmarkt als Magnetbetriebe.
- /// Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche **Komplementärnutzungen** ergänzt, hierzu zählen verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Kreditinstitute, Post, Ärzte, Diakonie, Frisöre, Reisebüro, Versicherungsmakler), gastronomische Angebote (u. a. Restaurants, Eiscafé, Imbisse), Kultur- und Freizeitangebote (u. a. Kirche, Stadthalle, Stadtbücherei) sowie weitere frequenzbringende öffentliche Einrichtungen (u. a. städtische Verwaltung, Musikschule, Polizei, Feuerwehr). Damit stellt die Innenstadt Donzdorf einen **multifunktionalen Standortbereich** dar.
- /// Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich ist durch einen guten Angebotsmix gekennzeichnet. Die Fachgeschäfte erweisen sich mehrheitlich als noch zeitgemäß bzw. wurden bereits modernisiert (z. B. Metzgerei Holl, Bekleidungshaus Klaus), vereinzelt ist ein Modernisierungsbedarf erkennbar. Die Angebotssituation war zuletzt weiter rückläufig. Durch die Betriebsschließung einzelner Fachgeschäfte sind **Leerstände** hinzugekommen, die sich negativ auf die Attraktivität der Innenstadt auswirken. Teilweise konnten die Leerstände durch Dienstleistungsbetriebe oder Handel

wiederbelegt werden. Einzelne Ladenlokale wie die ehemalige Schlecker-Filiale, Hut Ott Am Scherbenmarkt sowie das ehemalige Schreib- und Spielwarengeschäft Bieg (Kirchstraße Nr. 1) sind weiterhin ungenutzt. Hier trägt z. T. die geringe Flächendimensionierung oder schlechte Bausubstanz zum Desinteresse potenzieller Investoren bei. Andere Betriebe haben die Möglichkeit zur Verlagerung und Modernisierung genutzt (z. B. Schlossgärtnerei im ehem. Widmann-Markt an der Poststraße, Optik Maurer).

In **städtebaulicher Hinsicht** ist der Donzdorfer Stadtkern durch seine historische kleinteilige Struktur gekennzeichnet, wird aber auch durch großmaßstäbliche Gebäude aus den 70er Jahren durchsetzt, darunter die Stadthalle Donzdorf sowie das Gebäude der Volksbank. Eine größere Platzsituation ergibt sich im Bereich des früheren Marktplatzes sowie am Wöhrplatz und angrenzendem Scherbenmarkt. Der Bereich wird durch den Verlauf der Hauptstraße durchschnitten und ist dadurch wenig erlebbar. Mit der Errichtung der Umgehungsstraße im Jahr 2010 wurde die Innenstadt deutlich vom Durchgangsverkehr entlastet. Kurz- bis mittelfristig ist zu empfehlen, weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Verweil- und Aufenthaltsqualität zu ergreifen. Im Rahmen eines 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs zur Neuordnung der Stadtmitte Donzdorf wurden bereits erste Ideen zur Aufwertung des zentralen Bereiches erarbeitet.

Zusammenfassend ist folgender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Donzdorf“ vorhanden:

**Tabelle 17: Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Donzdorf**

	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>13</b>	<b>3.160</b>
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>7</b>	<b>1.630</b>
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>11</b>	<b>500</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>31</b>	<b>5.290</b>

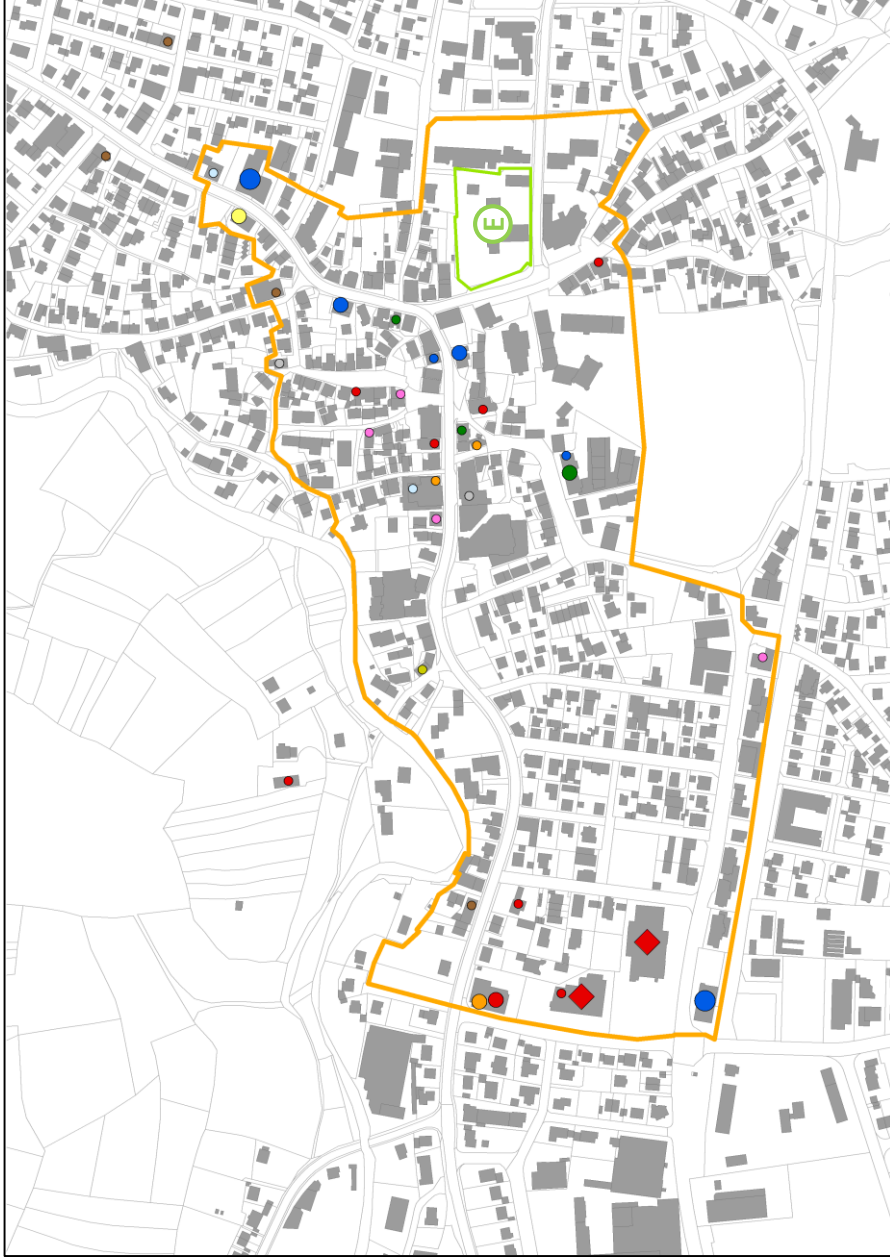
GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte gerundet)

**Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Komplementärnutzungen (Auswahl)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ größer 800 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 400 bis unter 800 m<sup>2</sup></li> <li>▪ kleiner 400 m<sup>2</sup></li> </ul>	Edeka, Lidl Edeka Getränkemarkt, KIK, Schuhmoden Staudenmayer Modehaus Fischer & Stegmaier, Bekleidungshaus Klaus, Debelka Bücher, Batschat Uhren & Schmuck, Blumen Klinger Schlossgärtnerei, Euronics Hummel, Drogerie Willig Metzgerei Holl, Schloss Apotheke, Optik Maurer, Hörakustik Maurer, Fredi's Radshop
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dienstleister</li> <li>▪ Gastronomie</li> <li>▪ Kulturelle Einrichtungen</li> <li>▪ öffentliche Einrichtungen</li> </ul>	u. a. Kreditinstitute, Post, Ärzte, Frisör, Versicherungen, Reisebüro Restaurants, Eiscafé, Imbisse Stadthalle, Stadtbücherei, Kirche / Gemeindehaus Stadtverwaltung, Polizei, Feuerwehr

GMA-Aufnahmen 2018

### Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Donzdorf“



**Legende**

ZVB „Innenstadt Donzdorf“

**Branchen**

- Nahrungsmittel- und Genussmittel
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

**Größenklassen**

- über 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 800 m<sup>2</sup> bis < 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis < 400 m<sup>2</sup> VK
- < 100 m<sup>2</sup> VK

Städtebauliche Kriterien	
integrierte Lage	
fußläufige Erreichbarkeit	
gute ÖPNV-Anbindung	
ausreichende PKW-Erreichbarkeit	
keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten	
Funktionale Kriterien	
Versorgung über den Nahbereich hinaus	
Handelsbesatz mit Magnetfunktion	
Branchenmix	
ergänzender kleinteiliger Einzelhandel	
ergänzende Komplementärnutzungen	
Dichte, Nähe, Längenausdehnung	
funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen	
Stabilität / Leistungsfähigkeit	
Entwicklung / Potenzialflächen	
<b>Einstufung als zentraler Versorgungsbereich?</b>	

Entwicklungsfläche

Quelle: Kartengrundlage Stadt Donzdorf; GMA-Bearbeitung 2018

**Zusammenfassend** lässt sich für den Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Donzdorf festhalten, dass nahezu sämtliche Sortimentsbereiche durch überwiegend kleinflächig strukturierte Spezialanbieter und Fachgeschäfte abgedeckt sind. Es fehlen im historischen Stadtkern allerdings größere frequenzbringende Magnetbetriebe. Die größeren Lebensmittelmärkte liegen am westlichen Rande des Innenstadtbereiches. Neben dem Einzelhandel als strukturprägendem Element in der Innenstadt von Donzdorf ist des Weiteren auf eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, Ärzten, Kreditinstituten, kirchlichen und städtischen Einrichtungen sowie gastronomischen Betrieben hinzuweisen. Insgesamt ist somit im Stadtkern von Donzdorf ein guter Nutzungsmix aus unterschiedlichen, das Stadtbild prägenden Nutzungen vorhanden. Durch die nun gegebene Möglichkeit zur Neuordnung der Ortsmitte Donzdorf wird sich die Ausgangslage am Standort deutlich verbessern.

### 3.3.2 Nahversorgungsstandort

Als Nahversorgungsstandort wird der bestehende Netto-Markt an der Hauptstraße im nördlichen Donzdorfer Stadtgebiet eingestuft, welcher trotz seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine wichtige auch fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt. Der Lebensmitteldiscounter wurde umfassend modernisiert und ist aktuell zeitgemäß aufgestellt. Um diesen auch zukünftig im Bestand zu sichern, sollten dem Lebensmittelmarkt perspektivisch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Modernisierungen und ggf. Angebotserweiterungen gegeben werden. Weitere Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind an diesem Standort nicht zu empfehlen.


### 3.3.3 Ergänzungsstandort Industriegebiet „Stellfelbe“

Der Standortbereich „**Stellfelbe**“ befindet sich am westlichen Rand der Stadt Donzdorf und wird im einschlägigen Bebauungsplan als Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiet ausgewiesen. Hier sind ein großflächiger Möbelmarkt (Möbel Schmid), sowie wichtige nahversorgungsrelevante Betriebe, darunter die Lebensmittelmärkte REWE und Penny sowie ein Drogeriefachmarkt (Müller) ansässig. Bei dem Möbelanbieter handelt es sich um einen gewachsenen mittelständischen Betrieb, der sich bereits seit langem an diesem Standort befindet und die Angebotsstruktur des Unterzentrums Donzdorf maßgeblich prägt. Trotz der überwiegend autokundenorientierten Lage übernehmen die Lebensmittelmärkte REWE und Penny sowie der Drogeriefachmarkt eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Stadt Donzdorf sowie das Umland (v. a. Lauterstein). Im Ergebnis trägt auch der Standortbereich Stellfelbe zur Gewährleistung und Sicherung der Versorgungsfunktion des Unterzentrums Donzdorf bei. Zukünftig ist für den Standortbereich „Stellfelbe“ eine restriktive Ansiedlungspolitik zu empfehlen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sollten im Industriegebiet „Stellfelbe“ **keine weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist zu überprüfen bzw. ggf. eine Anpassung vorzunehmen.

**Karte 6: Ergänzungsstandort „Stellfelbe“**








**Legende**

 Ergänzungsstandort

**Branchen**

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Gesundheit, Körperpflege
-  Blumen, zool. Bedarf
-  Bücher, PBS, Spielwaren
-  Bekleidung, Schuhe, Sport
-  Elektrowaren, Medien, Foto
-  Hausrat, Einrichtung, Möbel
-  Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf
-  Optik, Uhren, Schmuck
-  Sonstiger Einzelhandel

**Größenklassen**

-  über 1.500 m<sup>2</sup> VK
-  800 m<sup>2</sup> bis < 1.500 m<sup>2</sup> VK
-  400 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> VK
-  100 m<sup>2</sup> bis < 400 m<sup>2</sup> VK
-  < 100 m<sup>2</sup> VK

Quelle: Kartengrundlage Stadt Donzdorf;  
GMA-Bearbeitung 2018



### 3.4 Süßen

#### 3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Stadt Süßen hat zuletzt im Jahr 2012 ein Einzelhandelskonzept durch das Büro imakomm erstellen lassen.<sup>40</sup> In vorliegendem Konzept wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wie folgt vorgenommen:<sup>41</sup>

- *„Der nördliche Teil der Heidenheimer Straße sowie die Bauschstraße weisen einen Besatz mit vor allem inhabergeführten bzw. kleinteiligen Einzelhändlern auf.*
- *Die Bühlstraße stellt einen vorrangigen Fachmarktstandort dar, der allerdings klare Austauschbeziehungen zu den restlichen Innenstadtbereichen aufweist (...).*
- *Der Einzelhandelsbesatz nimmt in den Randbereichen der Innenstadt deutlich ab. Dies macht sich v. a. bemerkbar im nördlichen Teil (ab Langestraße), im südlichen Teil (ab Bauschstraße) der Heidenheimer Straße sowie südlich der Bauschstraße (Johann Georg-Fischer-Straße bzw. Bachstraße).*
- *Der Bereich Marktstraße / Kirchstraße besitzt die höchsten innerstädtischen Aufenthaltsqualitäten.*
- *In den Randbereichen zeigt sich weiterhin eine deutliche Steigerung der Wohnnutzungen, die aber auch in weiteren Bereichen der Innenstadt v. a. in den Obergeschossen gegeben ist.“*

In Bezug auf die **Einzelhandelsfunktion** des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Süßen hat sich insbesondere der Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Bühlstraße in den vergangenen Jahren positiv weiterentwickelt. Mit der Standortverlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters von der dezentralen Lage am Baierhofweg in den zentralen Versorgungsbereich hinein, wurde den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen. Das Angebot an der Bühlstraße wurde zudem um einen Bekleidungs- und ein Schuhfachmarkt (AWG, Deichmann) ergänzt. Dieser Bereich stellt eine wichtige Ergänzung zu den ansonsten kleinteiligen Angeboten in der Innenstadt dar. Die Fachmärkte dienen als Frequenzbringer und tragen zur Belebung der Innenstadt bei. Entlang der nördlichen Heidenheimer Straße, Bauschstraße sowie angrenzender Bereiche ist der Einzelhandel dagegen überwiegend kleinteilig strukturiert und wird vorwiegend durch inhabergeführte Fachgeschäfte dargestellt. Insgesamt ist in der Süßener Innenstadt ein guter Branchen- und Anbietermix vorhanden, welcher sowohl durch ein vielfältiges Angebot an inhabergeführten Fachgeschäften (u. a. Lebensmittel, Apothekenwaren, Bekleidung, Schuhe, Spiel- und Schreibwaren, Elektro) als auch

<sup>40</sup> Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist derzeit in Bearbeitung. Gegebenenfalls ist später eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorzunehmen.

<sup>41</sup> Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Süßen, imakomm AKADEMIE GmbH (Mai 2012).



durch größere Fachanbieter mit Magnetfunktion (2 Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt, Bekleidungs- und Schuhfachmärkte) gekennzeichnet ist.

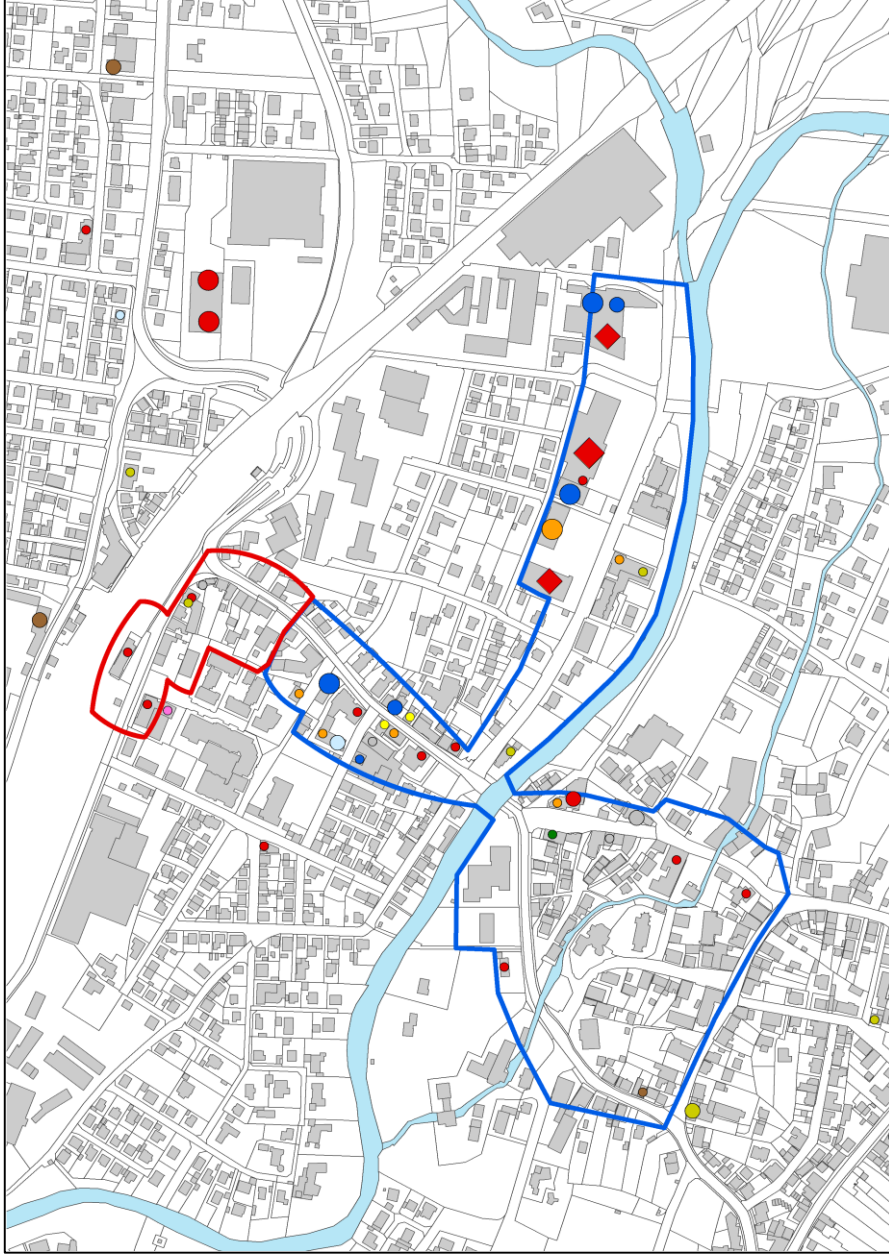
Neben dem Einzelhandel sind für die Vitalität der Innenstadt weitere Nutzungen von Bedeutung. So wird die Innenstadt durch zahlreiche ergänzende Nutzungen geprägt. Das Spektrum an **Komplementärnutzungen** umfasst in der Innenstadt Süßen u. a. öffentliche und kulturelle Einrichtungen (u. a. Rathaus, Städtische Bücherei, Musikschule, Bürger- und Jugendhaus), Dienstleister (u. a. Kreditinstitute, Ärzte, Frisör, Fahrschulen, Versicherung) und gastronomische Einrichtungen.

In **städtebaulicher Hinsicht** liegen in der Innenstadt Süßen bereits heute attraktiv gestaltete Bereiche vor. Mit dem Ausbau der B 10 sowie dem Neubau der Ortsumfahrung B 466 wird die Innenstadt Süßen spürbar vom Verkehr entlastet. Wie in Donzdorf eröffnet dies die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung des Innenstadtbereiches. Die Stadt Süßen hat daher in den vergangenen Jahren ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, darauf aufbauend wurde das Sanierungsgebiet „Entwicklung Heidenheimer Straße + Umfeld“ ausgewiesen. Für die Zukunft gilt es die städtebauliche Weiterentwicklung der Innenstadt voranzutreiben. Hierbei sollten die einzelnen Innenstadtbereiche weiter miteinander vernetzt und die Aufenthaltsqualitäten weiter verbessert werden.

### 3.4.2 Nahversorgungsstandorte

Als Nahversorgungsstandorte werden in Süßen die Bereiche Donzdorfer Straße (Norma, Finkbeiner Getränkemarkt) und Hauptstraße (Netto) eingestuft. Im vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Süßen wurde zudem der Standort „Im deutschen Hof“ als Potenzialstandort für die Nahversorgung ausgewiesen. Der Norma-Markt an der Donzdorfer Straße übernimmt für die nördlichen Stadtbereiche eine wichtige Versorgungsfunktion. Eine Modernisierung des Anbieters wäre aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten grundsätzlich positiv zu bewerten. Gleiches gilt für den Nahversorgungsstandort an der Hauptstraße, hier übernimmt ein Netto-Lebensmitteldiscounter eine fußläufige Versorgungsfunktion für die südlichen Wohnschwerpunkte der Stadt Süßen. Auch diesem Standort sollte eine Modernisierung zur langfristigen Bestandssicherung ermöglicht werden. Sofern keine Weiterentwicklung am bestehenden Standort möglich sein, kann auch eine Verlagerung eine mögliche Handlungsoption darstellen.

### Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Süßen“



- Legende**
- ZVB „Innenstadt Süßen“<sup>1</sup>
  - Vorschlag Ausweitung

- Branchen**
- Nahrungs- und Genussmittel
  - Gesundheit, Körperpflege
  - Blumen, zool. Bedarf
  - Bücher, PBS, Spielwaren
  - Bekleidung, Schuhe, Sport
  - Elektrowaren, Medien, Foto
  - Hausrat, Einrichtung, Möbel
  - Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf
  - Optik, Uhren, Schmuck
  - Sonstiger Einzelhandel

- Größenklassen**
- über 1.500 m<sup>2</sup> VK
  - 800 m<sup>2</sup> bis < 1.500 m<sup>2</sup> VK
  - 400 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> VK
  - 100 m<sup>2</sup> bis < 400 m<sup>2</sup> VK
  - < 100 m<sup>2</sup> VK

Städtebauliche Kriterien
integrierte Lage
fußläufige Erreichbarkeit
gute ÖPNV-Anbindung
ausreichende PKW-Erreichbarkeit
keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten
Funktionale Kriterien
Versorgung über den Nahbereich hinaus
Handelsbesatz mit Magnetfunktion
Branchenmix
ergänzender kleinteiliger Einzelhandel
ergänzende Komplementärnutzungen
Dichte, Nähe, Längenausdehnung
funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen
Stabilität / Leistungsfähigkeit
Entwicklung / Potenzialflächen
<b>Einstufung als zentraler Versorgungsbereich?</b>



Quelle: Kartengrundlage Stadt Süßen  
GMA-Bearbeitung 2018

<sup>1</sup> Abgrenzung gemäß Entwurf des Einzelhandelskonzept für die Stadt Süßen 2018

### 3.5 Gingen a. d. Fils

#### 3.5.1 Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Gingen“

Als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Gingen (und somit auch als schutzwürdiger Bereich im Sinne des BauGB) ist weiterhin die Ortsmitte von Gingen zu bestimmen. Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb dieses Standortbereiches konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrationseffekte einstellen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte Gingen“ wird im GMA-Vorschlag von folgenden Grenzen definiert:

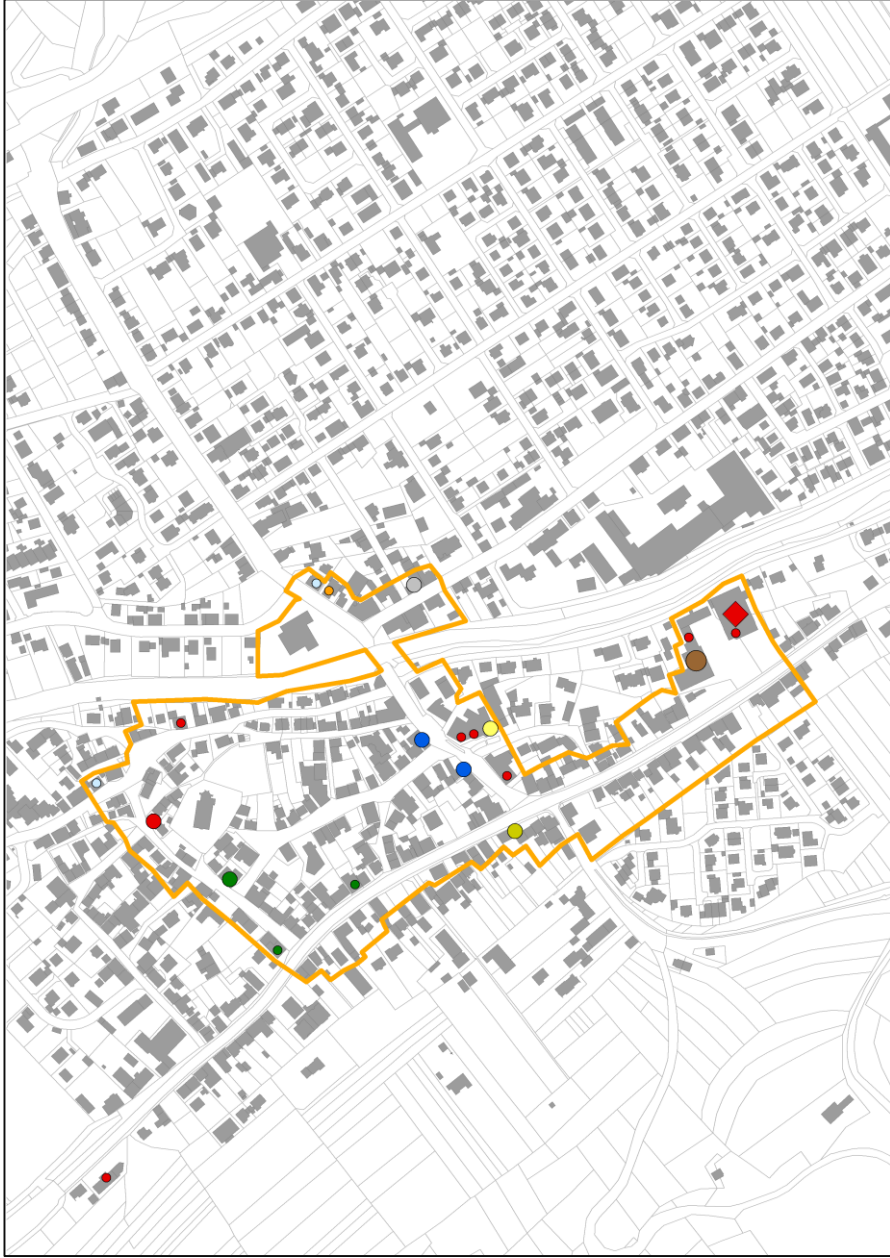
- /// im Westen durch den Verlauf der Hindenburgstraße,
- /// im Norden reicht er bis auf Höhe der Großen Gasse heran,
- /// im Osten grenzen die Grabenstraße den zentralen Versorgungsbereich ab, darüber hinaus liegen östlich der Fils Teile der Bahnhofstraße bis Höhe Brunnenstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches,
- /// den südlichen Eckpunkt bildet das Grundstück Hindenburgstraße 161 mit dem Lebensmitteldiscounter Netto.

Den Kern des zentralen Versorgungsbereiches bilden die Bahnhofstraße sowie die davon abgehende Pfarrstraße mit den daran angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie den öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Ortsbücherei, Volkshochschule). Zum anderen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich im Süden bis zur Hindenburgstraße 161, wo der Lebensmitteldiscounter Netto (als einziger Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich) sowie ein Sonderpreis Baumarkt ansässig sind. Nach der Schließung des Penny-Marktes konnte die Nahversorgungslage in Nähe des Ortskerns durch die Neuansiedlung eines modernen Netto-Marktes gesichert werden. Die freigewordene Fläche des Penny-Lebensmitteldiscounters konnte im vergangenen Jahr durch den genannten Bau- und Gartenmarkt wiederbelegt werden.

Der Einzelhandelsbesatz ist dabei wie folgt zu charakterisieren:

- /// Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist neben dem Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich) insbesondere ein Angebot im Lebensmittelhandwerk (u. a. Bäckerei Kiene, Bäckerei Korn, Metzgerei Reichart, Metzgerei Häcker & Messerle), einen kleinen Getränkeabholmarkt sowie eine Apotheke anzuführen. Der Bereich Blumen und zoologischer Bedarf wird durch die Blumenstube Bosch, Harry's Angelshop sowie dem Zoohaus Dexheimer abgebildet.

**Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Gingen a. d. Fils“**



**Legende**

ZVB Ortsmitte Gingen a. d. Fils“

**Branchen**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

**Größenklassen**

- über 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 800 m<sup>2</sup> bis < 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis < 400 m<sup>2</sup> VK
- < 100 m<sup>2</sup> VK

Städtebauliche Kriterien	
integrierte Lage	
fußläufige Erreichbarkeit	
gute ÖPNV-Anbindung	
ausreichende PKW-Erreichbarkeit	
keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten	
Funktionale Kriterien	
Versorgung über den Nahbereich hinaus	
Handelsbesatz mit Magnetfunktion	
Branchenmix	
ergänzender kleinteiliger Einzelhandel	
ergänzende Komplementärnutzungen	
Dichte, Nähe, Längenausdehnung	
funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen	
Stabilität / Leistungsfähigkeit	
Entwicklung / Potenzialflächen	
<b>Einstufung als zentraler Versorgungsbereich?</b>	

Quelle: Kartengrundlage Stadt Gingen;  
GMA-Bearbeitung 2018



- Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** ist ein Papershop (u. a. Schreibwaren, Zeitschriften, Deko- und Geschenkartikel, Postagentur, Toto Lotto) anzuführen. Der Bereich Bekleidung wird durch das Modehaus Fischer & Stegmaier (Mode und Wäsche für Damen, Männer und Kinder) sowie ein Fachgeschäft für Brautmoden abgebildet. Ein Angebot im Bereich Schuhe ist seit der Schließung des Schuhhauses Hofmann in Gingen nicht mehr vorhanden. Im Sortimentsbereich Elektro ist ebenfalls ein Angebot vorzufinden (Elektro Burkhardt, GP Mediagate). Daneben bestehen Anbieter für Gardinen, Fahrräder sowie Bau- und Heimwerkerbedarf (Sonderpreis Baumarkt).

Das Einzelhandelsangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Gingen“ ist mit Ausnahme des Netto-Marktes sowie des angrenzenden Sonderpreis Baumarktes überwiegend durch inhabergeführte Fachgeschäfte vertreten und ist zumeist kleinflächig strukturiert. Mit dem Modehaus Fischer & Stegmaier ist in der Pfarrstraße auch eine mittelgroße Betriebseinheit vorhanden. Neben der Einzelhandelsfunktion wird die Situation im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Gingen“ ebenfalls durch verschiedene **Komplementärnutzungen**, welche den Einzelhandelsbesatz ergänzen, geprägt. Zur Steigerung der Frequenz tragen öffentliche Einrichtungen (u. a. Gemeindeverwaltung, Ortsbücherei), die Kreditinstitute Volksbank und Sparkasse, eine Postagentur (Papershop) sowie weitere dienstleistungs- und gastronomische Angebote bei. In den Randbereichen sind verstärkt Wohnnutzungen vertreten.

In **städtebaulicher Hinsicht** besitzt der Bereich Bahnhofstraße / Pfarrstraße die höchste innerörtliche Aufenthaltsqualität. Die Hindenburgstraße ist stark durch den Durchgangsverkehr geprägt, sodass in diesem Bereich keine Einkaufsatmosphäre entstehen kann. Mit dem Ausbau der B 10 wird sich die Verkehrssituation im Ortskern deutlich entlasten. Mit der nun erfolgten Fertigstellung der B 10-Ortsumfahrung ergeben sich Möglichkeiten für eine Neugestaltung der Hindenburgstraße und städtebaulichen Aufwertung des Ortskerns.

### 3.5.2 Bestandsstandort Immenreich (Möbel Wannewetsch, Bäckerei, Sport Kölle)

Dieser Standortbereich im Gewerbegebiet Immenreich im Süden der Gemeinde Gingen wird im Wesentlichen durch das Möbelhaus Wannewetsch belegt. Hierbei handelt es sich um einen gewachsenen Anbieter, der hier langjährig ansässig ist und die Angebotsstruktur der Gemeinde Gingen maßgeblich prägt. Neben dem Möbel-Kernsortiment führt das Unternehmen als Randsortimente Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Heimtextilien, Deko- und Geschenkartikel, Bilder / Rahmen in einer qualifizierten Fachabteilung (Wannewetsch Boutique). Damit führt das Möbelhaus in dezentraler Lage auch innenstadtrelevante Sortimente<sup>42</sup>. Mit der Bäckerei Kauderer sowie dem Sportfachgeschäft Kölle sind weitere zentrenrelevante Anbieter im Gewerbegebiet Immenreich hinzugegetreten. Für den dezentralen Standort sollten zukünftig nur Sortimente aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich zugelassen werden. Da die Entwicklungspotenziale für den Gingenener Einzelhandel insgesamt nur noch begrenzt sind, ist eine konsequente und

<sup>42</sup> Einstufung gemäß Sortimentsliste für den GVV Mittlere Fils-Lautertal 2018.

umfassende Stärkung und Sicherung der innerörtlichen Einzelhandelslage zu verfolgen. Dies bedeutet, dass in dezentralen Lagen ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen erfolgen sollte. Für die Standortlage bestehen bislang keine Einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

### **3.6 Lauterstein**

In Lauterstein wird aufgrund des fehlenden Zentrenansatzes kein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Stadt Lauterstein verfügt aufgrund ihres begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials kaum über Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel. Zukünftig ist hier weiterhin ein Schwerpunkt auf die Modernisierung der vorhandenen Betriebe i. S. einer langfristigen Bestandsicherung zu setzen. Angebotsergänzungen v. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind weiterhin wünschenswert, jedoch mit Blick auf die Ausstattung im benachbarten Donzdorf sowie des eingeschränkten Kaufkraftpotenzials kaum realisierbar. Mit der Landbäckerei Geiger in Nenningen sowie dem Spar Markt Geiger in Weißenstein ist derzeit in beiden Stadtteilen ein Nahversorgungsmodell (Kombination aus Bäckerei, Lebensmitteln sowie ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten, z. B. Drogeriewaren / Zeitschriften und Serviceangeboten, u. a. Postagentur / Toto Lotto) vorhanden.

Weitere Entwicklungspotenziale i. S. von Neuansiedlungen sind in der Stadt Lauterstein weiterhin nicht auszumachen. Um den Druck auf die wenigen Angebote in den Ortsmitten von Nenningen und Weißenstein nicht zu erhöhen, ist weiterhin ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in dezentralen Gewerbegebietslagen zu empfehlen.

## **4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>43</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- ///** Ausschluss zentrenrelevanter / nachversorgungsrelevanter Sortimente
- ///** Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen von Einzelfallbewertungen durch eine gutachterliche Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen unter Beachtung der Regelungen des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Mittlere Fils - Lautertal zu erbringen.

<sup>43</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.



#### 4.1 Steuerungsempfehlungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Auf die zentralen Versorgungsbereiche sollen perspektivisch die zentrenrelevanten Sortimente gelenkt werden um die Standortbereiche weiter aufzuwerten und so auch den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu stärken. Die Analyse der Potenziale hat allerdings gezeigt, dass nur punktuelle Ergänzungsmöglichkeiten bestehen. Somit ist verstärkt auf den Erhalt des bestehenden Einzelhandelsbesatzes abzustellen. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Donzdorf und Süßen, welche bereits heute durch einen Mix unterschiedlichster Nutzungen geprägt sind, sollte auch in Zukunft der Aspekt der Multifunktionalität unterschiedlichster Nutzungsarten weiter hervorgehoben werden.

#### 4.2 Steuerungsempfehlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

##### **Nahversorgungsstandorte und sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen**

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Standorte, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Insbesondere die ausgewiesenen **Nahversorgungsstandorte in Donzdorf und Süßen** übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere. Diese Standorte sind zu sichern und unter Beachtung der sonstigen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und der Landes- und Regionalplanung zukunftsfähig aufzustellen.

##### **Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels:**

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte am **Ergänzungsstandort „Stellfelbe“** die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An diesem Standort sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.

##### **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)**

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber sind im GVV Mittlere Fils - Lautertal auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen weshalb ein genereller Einzelhandels-

ausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in manchen Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

**Ausnahme:** Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden.<sup>44</sup> Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb des GVV Mittlere Fils - Lautertal zu erwarten. Sofern die genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.<sup>45</sup>

### **Randsortimente und Bestandsbetriebe**

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei Einzelhandelsbetrieben** mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B.

<sup>44</sup> Als Beispiele können Elektroinstallationsbetriebe genannt werden, die an ihrem Firmensitz auch in begrenztem Umfang Elektrogeräte verkaufen. Des Weiteren kann der Verkauf von Baustoffen am Standort eines Bauunternehmens unter diese Regelung fallen.

<sup>45</sup> Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente<sup>46</sup> auf maximal 3 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 350 m<sup>2</sup> VK erforderlich.<sup>47</sup>

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

## 5. Maßnahmen der Bauleitplanung

Die Standortempfehlungen sind zukünftig in Baurecht umzusetzen, entweder durch Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen oder durch Erstellung neuer Bebauungspläne. Dabei sollen individuelle Festsetzungen durch einheitliche Sortimentslisten (differenziert nach nahversorgungs-, innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten) ersetzt werden. Es ist auf eine einheitliche Verwendung der Festsetzungen sowie auf Anwendung der Randsortimentsregel zu achten, jeweils auf Basis der aktuellen Sortimentsliste und einer einheitlichen Verkaufsflächen-Definition.

Der nachfolgenden Tabelle sind die einzelhandelsrelevanten Bebauungspläne zu den Bestandsstandorten und die Empfehlungen der GMA hierzu zu entnehmen.

---

<sup>46</sup> Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

<sup>47</sup> Vorgabe aus dem Regionalplan für die Region Stuttgart, Z 2.4.3.2.4 Standorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

**Tabelle 18: Donzdorf – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf**

Bebauungsplan	BauNVO	Festsetzungen	Aussagen zum Einzelhandel	Handlungsbedarf
„Am Klosterweg“; 1997 mit Änderungen zuletzt 2004	1990	GE MI	keine Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf; Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten*,**
„Grabenwiesen“; 1974 mit Änderungen zuletzt 1982	1977	GE	keine Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf; Anpassung an die aktuelle BauNVO, Ausschluss von Einzelhandel**
„Grabenwiesen Erwei- terung (ehemalige Gärt- nerer)“; 2009	1990	GE GE <sub>E</sub>	Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungs- relevanten Sortimenten sind auch in einer Größenord- nung unter 1.200 m <sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m <sup>2</sup> Ver- kaufsfläche gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzu- lässig (...) Ausnahmsweise kann zentren- bzw. nahversorgungsrele- vanter Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Ver- bindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet.	Kein Handlungsbedarf; ggf. Abgleich mit der aktuellen Sortimentsliste
„Grabenwiesen II“; 1979 mit Änderungen zuletzt 2008	1990	GE	Keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig.	Handlungsbedarf: Ausschluss von Einzelhandel**
„Grabenwiesen III“; 1992 mit Änderungen zuletzt 2004	1990	GE	Keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig.	Handlungsbedarf: Ausschluss von Einzelhandel**
„Grabenwiesen IV“; 2002	1990	GE	Keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig.	Handlungsbedarf: Ausschluss von Einzelhandel**
„Grabenwiesen V“; Entwurf 2000, Stand § 33 I BauGB	1990	GE	Keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig.	Handlungsbedarf: Ausschluss von Einzelhandel**
„Marren IV“; 1977 mit Änderungen zuletzt 2007	1990	WA GE <sub>E</sub>	Keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig.	Handlungsbedarf: Ausschluss von Einzelhandel**

Bebauungsplan	BauNVO	Festsetzungen	Aussagen zum Einzelhandel	Handlungsbedarf
„Industriegebiet I (Stellfelbe)“; 1964 mit Änderungen 1985	1962	GI GE MI	Keine	Handlungsbedarf: Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten
„Sportplatzstraße / Mozartstraße“; 2006	1990	GE MI priv. Grünfläche	Im MI 2 und GE sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen.	Kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Anpassung an die aktuelle Sortimentsliste *,**
„Haupt- / Wagner- / Poststraße und Heuweg“; 2006	1990	SO MI	Im SO: Einzelhandel bis max. 1.200 m <sup>2</sup> VK zulässig	Kein akuter Handlungsbedarf
„Gewerbegebiet West“; 2008	1990	GE	Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch in einer Größenordnung unter 1.200 m <sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig; Ausnahmsweise kann zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet.	Kein Handlungsbedarf
„Gewerbegebiet West II“; 2016	1990	GE	Einzelhandelsbetriebe sind auch in einer Größenordnung unter 1.200 m <sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig	Kein Handlungsbedarf

**Gewerbliche Baufläche (Planung) Angabe gemäß Entwurf des FNP 2035 für den GVV Mittlere Fils-Lautertal**

IKG „Gewerbepark Lautertal“	--	--	--	Bei Aufstellung, Ausschluss von Einzelhandel
-----------------------------	----	----	----	--

\* Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sollte sich dabei an der im Einzelhandelskonzept aufgestellten Liste (vgl. Tabelle 15) richten und zumindest zukünftig in allen Bebauungsplänen einheitlich verwendet werden.

\*\* Ausnahmsweise kann (auch zentrenrelevanter) Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet (sog. „Annexhandel“).

Quelle: GMA-Aufstellung und Empfehlungen 2018 (Basis Angaben der Stadt Donzdorf)

**Tabelle 19: Lauterstein – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf**

Bebauungsplan	BauNVO	Festsetzungen	Aussagen zum Einzelhandel	Handlungsbedarf
„Gewerbegebiet Bahnhof Weißenstein“	1990	GE	keine Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf, Anpassung an aktuelle BauNVO, Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten <sup>*,**</sup>
<b>Gewerbliche Baufläche (Planung) Angabe gemäß Entwurf des FNP 2035 für den GVV Mittlere Fils-Lautertal</b>				
„Obere Wiese“	--	--	--	Bei Aufstellung, Ausschluss von Einzelhandel

\* Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sollte sich dabei an der im Einzelhandelskonzept aufgestellten Liste (vgl. Tabelle 15) richten und zumindest zukünftig in allen Bebauungsplänen einheitlich verwendet werden.

\*\* Ausnahmsweise kann (auch zentrenrelevanter) Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet (sog. „Annexhandel“).

Quelle: GMA-Aufstellung und Empfehlungen 2018 (Basis Angaben der Stadt Lauterstein)

**Tabelle 20: Süßen – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf**

Bebauungsplan	BauNVO	Festsetzungen	Aussagen zum Einzelhandel	Handlungsbedarf
„Schelmenwasen Erweiterung, 1. Änderung“; 10.04.2014	1990	GE	<p><b>„Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweis Ziffer C 1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, nur an der Stätte der Produktion, Verarbeitung oder Dienstleistung und in der Fläche untergeordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10 % der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden betragen.</li> </ul>	Kein Handlungsbedarf
„Schelmenwasen und Schelmenwasen II“, 3. Änderung“; 29.04.2010	1990	GE	<p><b>„Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sowie die unter Hinweis Ziffer C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, soweit sie nicht nachfolgend unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden.</li> </ul> <p><b>Ausnahmsweise zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche soweit die unter Hinweis C1 aufgeführten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, nur an der Stätte der Produktion, Verarbeitung oder Dienstleistung und in der Fläche untergeordnet. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10 % der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel (inkl. Bekleidung) sofern diese einer Anlage für sportliche Zwecke zugeordnet, in der Fläche untergeordnet und</li> </ul>	Kein Handlungsbedarf



				baulich in die Gewerbegebäude integriert sind. Untergeordnete Flächen sind die, die nicht mehr als 10 % der betrieblichen Nutzfläche in Gebäuden überschreiten.	
„Salacher Straße,“ (2001) <sup>48</sup>	1990	GE SO WA		bisher: im GE Einzelhandel ausgeschlossen	Kein Handlungsbedarf
„Bühlstraße-Erweiterung I – Süd; 2. Änderung“; 10.01.2013	1990	MI		Im Erdgeschoss sind zulässig gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO: - Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m <sup>2</sup> ; nicht zulässig im Sinne des sind § 1 Abs. 5 BauNVO sind: - Tankstellen.	kein Handlungsbedarf
„Bühlstraße-Erweiterung II – Nord, 3. Änderung“; 06.12.2012	1990	SO		<b>SO – Sonstiges Sondergebiet - Fachmarktzentrum</b> Im SO-Gebiet ist ein <b>Fachmarktzentrum</b> mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.163 m <sup>2</sup> zulässig (1) Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) 964 m <sup>2</sup> (2) Textilfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) 799 m <sup>2</sup> - Hauptsortiment Bekleidung 649 m <sup>2</sup> VK - Nebensortiment Heimtextilien 50 m <sup>2</sup> VK - Nebensortiment Haushalt 100 m <sup>2</sup> VK (3) Schuhfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) 400 m <sup>2</sup> - Hauptsortiment Schuhe/Lederwaren 320 m <sup>2</sup> VK - Nebensortiment Sportbekleidung (inkl. untergeordnet Sportschuhe) 80 m <sup>2</sup> VK	Kein Handlungsbedarf
„Ehem. Kammgarnspinnerei, Teilgebiet I – Süd“; 2003	1990	GE MI		Im MI: Einzelhandel ausgeschlossen Im GE: Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen	Kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Abgleich mit aktueller Sortimentsliste**

<sup>48</sup> Aktuell läuft ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Salacher Straße; geplante Festsetzungen: WA und SO für Lebenshilfe.

„Ehem. Kammgarnspinnerei, Teilgebiet III“; 2006	1990	WA MI	Einzelhandel ausgeschlossen	Kein Handlungsbedarf
„Wiesgärten“; 2005	1990	GE MI	Einzelhandel ausgeschlossen	Kein Handlungsbedarf
„Wiesgärten-Erweiterung“; 2005	1990	GE	Einzelhandel ausgeschlossen	Kein Handlungsbedarf
„Zwischen Heidenheimer Straße und Mühlbach“; 19.11.2009	1990	WA MI	Im WA: kein Einzelhandel zulässig Im MI: Einzelhandelsbetriebe zulässig	Kein Handlungsbedarf
„Letten, Reute, Eichholz“; 14.08.1986	1977		Keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3	Handlungsbedarf: Ausschluss von Einzelhandel**

**Gewerbliche Baufläche (Planung) Angabe gemäß Entwurf des FNP 2035 für den GVV Mittlere Fils-Lautertal**

IKG „Auen“	--	--	--	Bei Aufstellung, Ausschluss von Einzelhandel
------------	----	----	----	--

\* Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sollte sich dabei an der im Einzelhandelskonzept aufgestellten Liste (vgl. Tabelle 15) richten und zumindest zukünftig in allen Bebauungsplänen einheitlich verwendet werden.

\*\* Ausnahmsweise kann (auch zentrenrelevanter) Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet (sog. „Annexhandel“).

Quelle: GMA-Aufstellung und Empfehlungen 2018 (Basis Angaben der Stadt Süßen)

**Tabelle 21: Gingen a. d. Fils – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf**

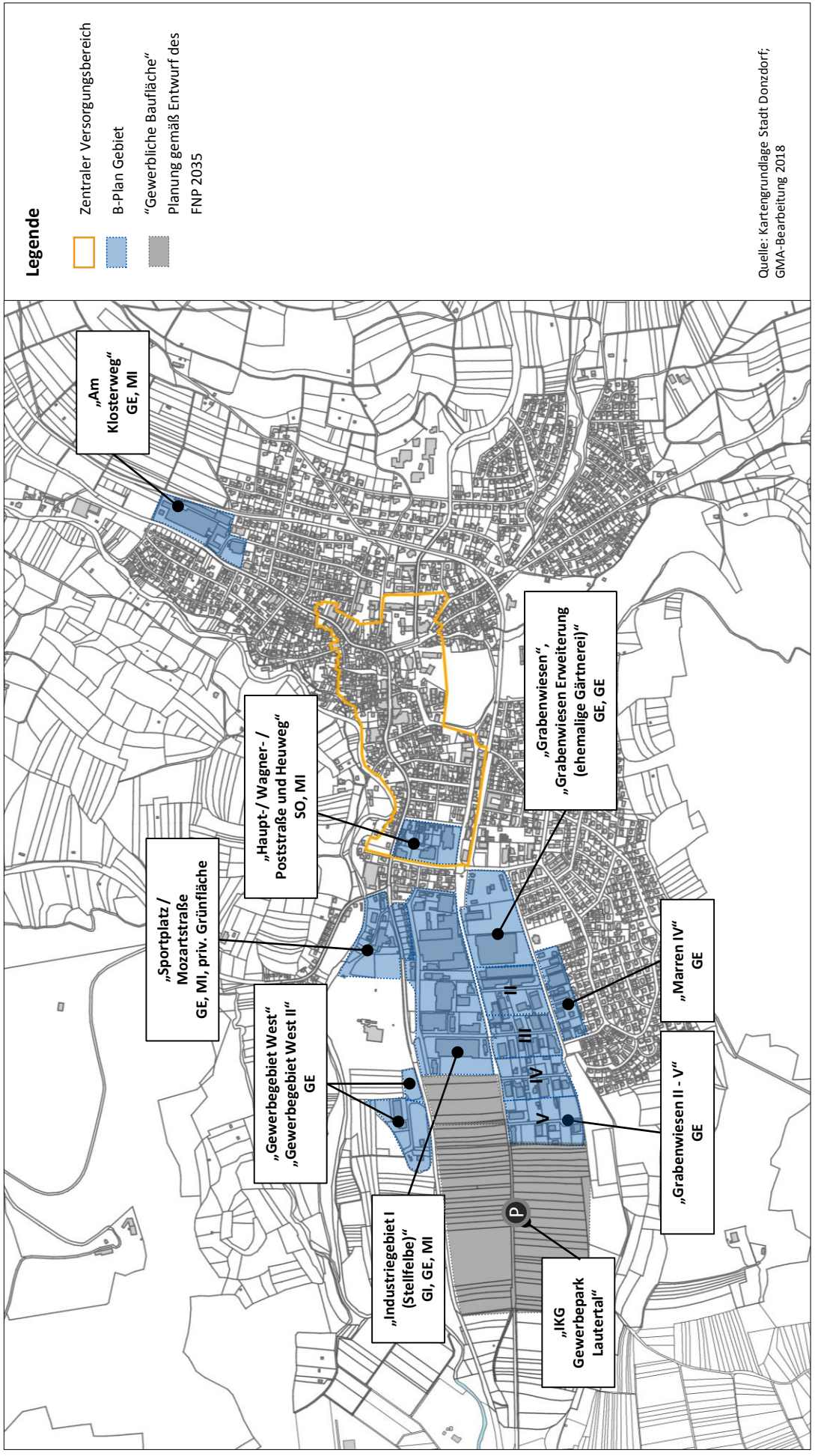
Bebauungsplan	BauNVO	Festsetzungen	Aussagen zum Einzelhandel	Handlungsbedarf
„Gewerbegebiet Ost“; (1980 mit Änderungen zuletzt 1997)	1990	GE	keine Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf, Anpassung an aktuelle BauNVO, Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten* **
„Schortteile I“; (1966 mit Änderungen zuletzt 1999)	1990	GE	keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf, Ausschluss von Einzelhandel**
„Schortteile II“; (1972 mit Änderungen zuletzt 1994)	1990	GE	keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf, Ausschluss von Einzelhandel**
„Schortteile III“; (1979 mit Änderungen zuletzt 1995)	1990	GE	keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf, Ausschluss von Einzelhandel**
„Untere Schortteile IV“; (2000)	1990	GE	keine Einzelhandel als Gewerbebetriebe aller Art bis zu einer BGF von 1.200 m <sup>2</sup> grundsätzlich zulässig	Handlungsbedarf, Ausschluss von Einzelhandel**
„Untere Schortteile V“; (in Planung)	--	GE (lt. FNP)	--	Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2011; bei Auf- stellung Ausschluss von Einzelhandel**
„Gewerbegebiet Halde“; (in Planung)	--	GE MI	--	Bei Aufstellung, Ausschluss von Einzelhandel**
Zw. B 10 / B 466 neu / Auenstraße; (in Pla- nung)	--	GE	--	Bei Aufstellung, Ausschluss von Einzelhandel

\* Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sollte sich dabei an der im Einzelhandelskonzept aufgestellten Liste (vgl. Tabelle 15) richten und zumindest zukünftig in allen Bebauungsplänen einheitlich verwendet werden.

\*\* Ausnahmsweise kann (auch zentrenrelevanter) Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet (sog. „Annexhandel“).

Quelle: GMA-Aufstellung und Empfehlungen 2018 (Basis Angaben der Gemeinde Gingen a. d. Fils)

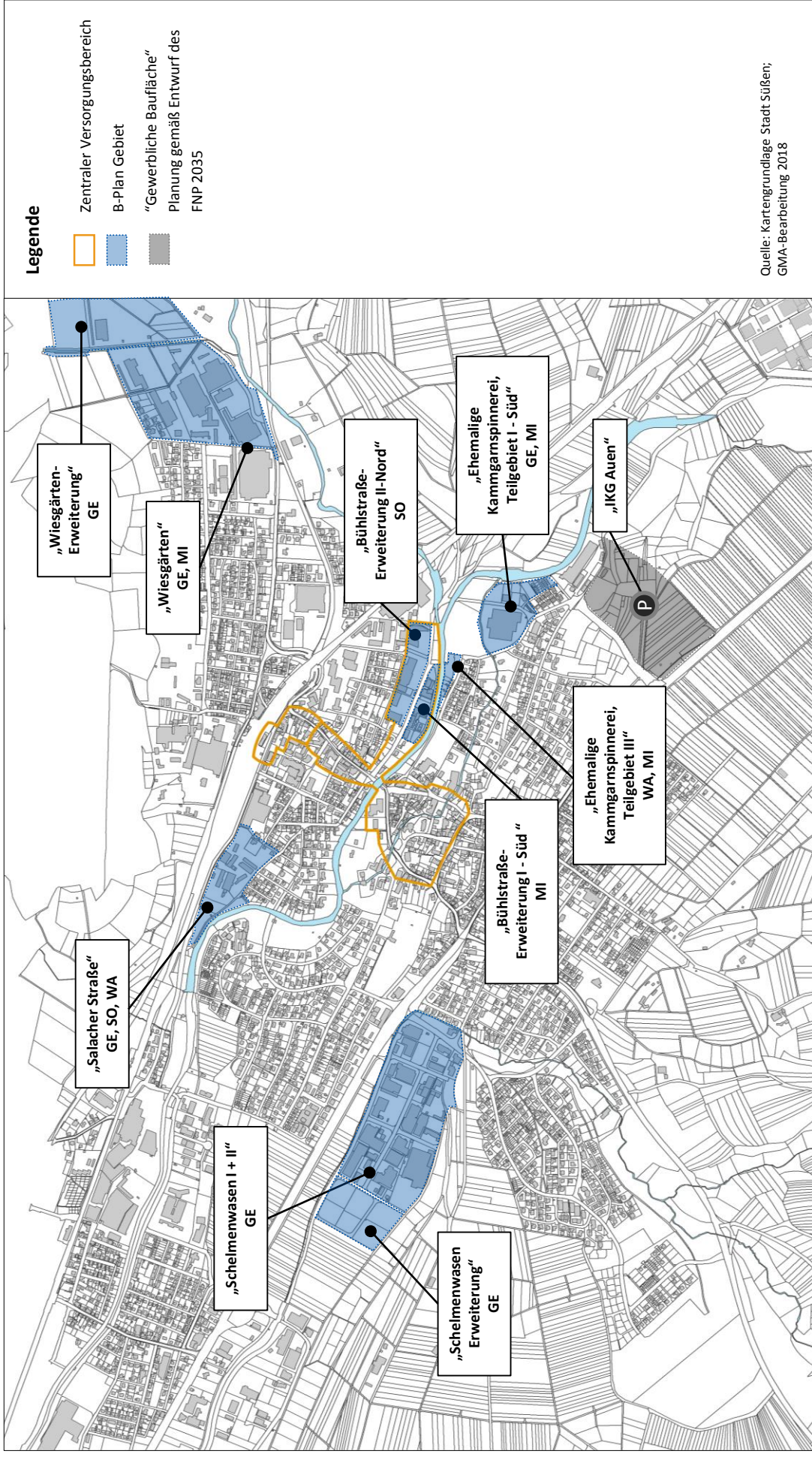
## Karte 9: Bebauungspläne Stadt Donzdorf



Quelle: Kartengrundlage Stadt Donzdorf, GMA-Bearbeitung 2018

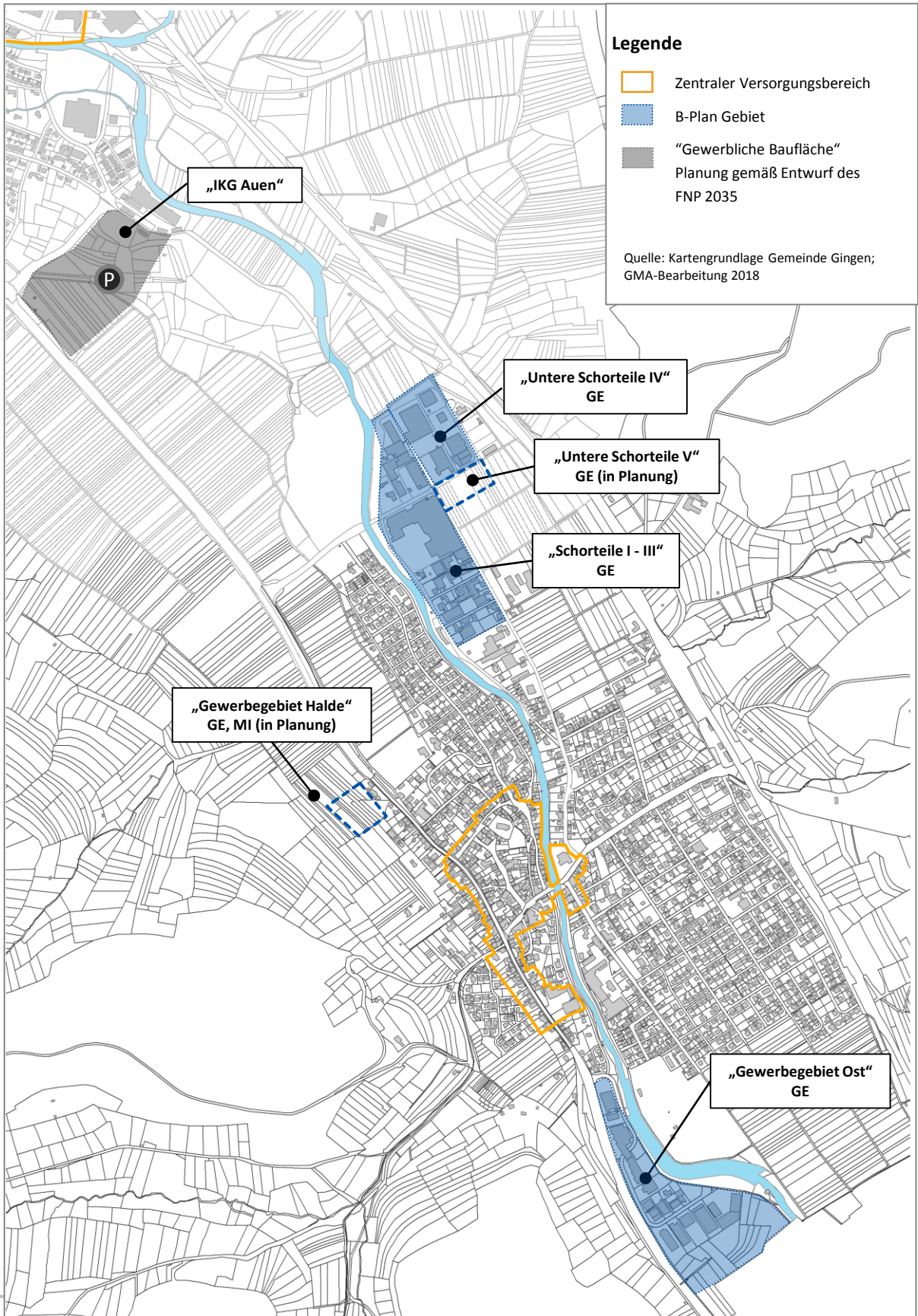


## Karte 10: Bebauungspläne Stadt Süßen



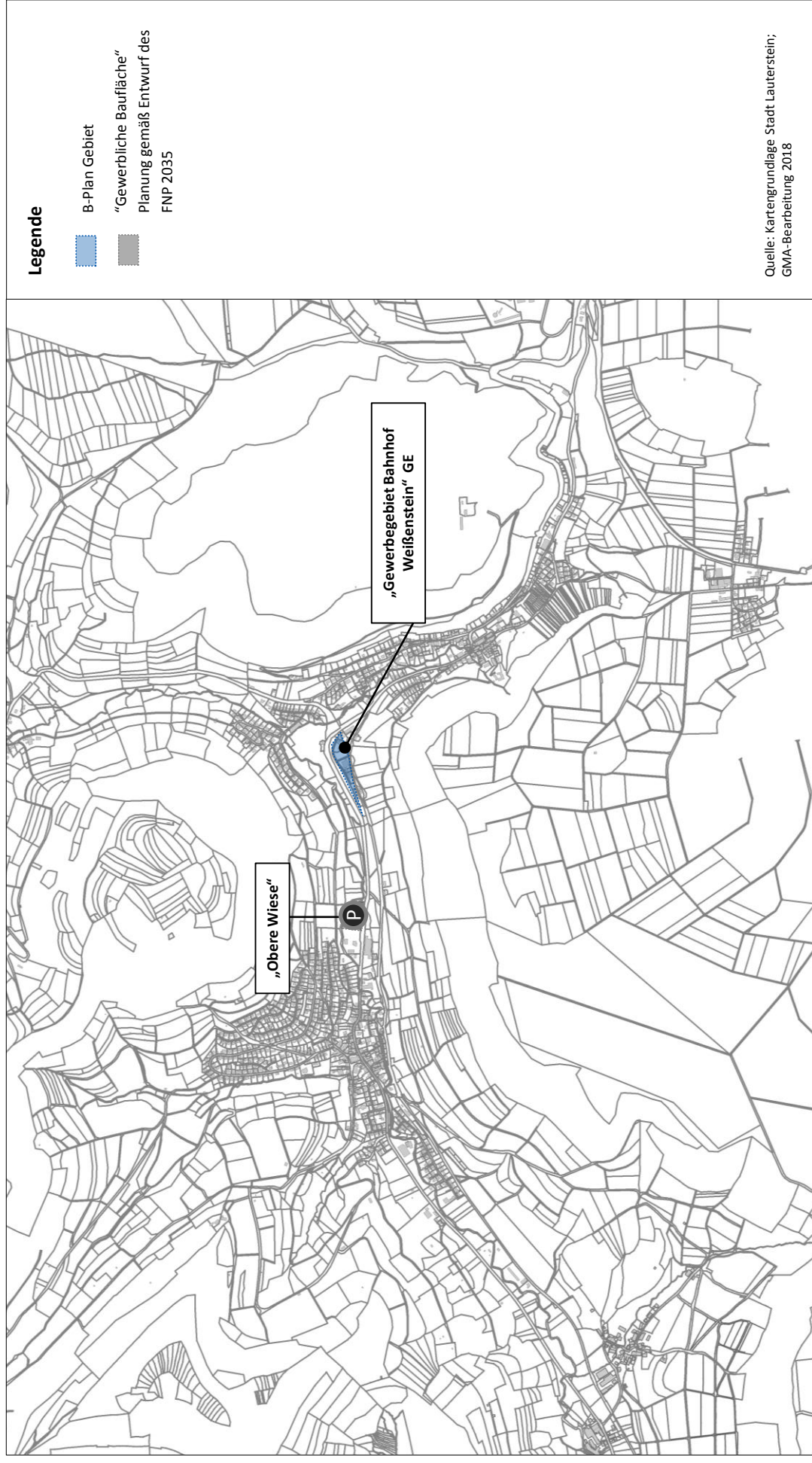


**Karte 11: Bebauungspläne Gemeinde Gingen a. d. Fils**





## Karte 12: Bebauungspläne Stadt Lauterstein



## 6. Empfehlungen zur Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit dem GVV Mittlere Fils - Lautertal erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

/// **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die Verbandsversammlung des GVV Mittlere Fils - Lautertal<sup>49</sup>** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele des GVV Mittlere Fils - Lautertal für die Einzelhandelsentwicklung
- Abgrenzung und Definition zentraler Versorgungsbereiche
- Sortimentsliste
- Steuerungsempfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung

/// **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Verbandsversammlung beschlossen worden ist.<sup>50</sup> Zudem sind die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

**Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung im GVV Mittlere Fils - Lautertal zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.**

<sup>49</sup> Die Stadt Süßen lässt derzeit ihr Einzelhandelskonzept durch die imakomm AKADEMIE GmbH fortschreiben. Der Gemeinderat Süßen soll das Konzept noch in diesem Jahr als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließen.

<sup>50</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

## Glossar

Definitionen verschiedener Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels<sup>51</sup>

### **Convenience Store**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

### **Ethnischer Lebensmittelmarkt**

Als ethnische Lebensmittelmärkte werden Lebensmittelmärkte bezeichnet, die i. d. R. nicht von Deutschen, sondern von Migranten / Ausländern geführt werden und überwiegend ausländische Lebensmittelspezialangebote führen. Als Beispiel kann ein Asiamarkt angeführt werden.

### **Lebensmittelfachgeschäft**

Ein Lebensmittelfachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitätenfachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

### **Lebensmitteldiscounter**

Ein moderner Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche von 800 – 1.400 m<sup>2</sup><sup>52</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment<sup>53</sup> sowie ein regelmäßig wechselnde Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>54</sup> führt.

### **Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter**

Ein Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

<sup>51</sup> Definitionen gemäß EHI Retail Institut: handelsdaten aktuell 2017, Köln bzw. GMA-eigene Definitionen.  
<sup>52</sup> Ältere Lebensmitteldiscounter weisen z. T. niedrigere Verkaufsflächengrößen auf.  
<sup>53</sup> GMA-Anmerkung: Nonfood I-Waren sind Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.  
<sup>54</sup> GMA-Anmerkung: Nonfood II-Waren sind Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

## /// **Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

## /// **SB-Warenhaus**

Das Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) ist ein großflächiger (mindestens 5.000 m<sup>2</sup>), meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspreispolitik anbietet. Der Standort ist grundsätzlich auto-kundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren.

## **Verkaufsfläche (VK)**

„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen, Stellplätze für Einkaufswagen (vgl. hierzu auch BVerwG Urteile 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005 sowie Urteil Az. 4 C1/16 vom 09.11.2015, Beschluss vom 20.01.2015, Az. 2 C 2327/13).

## **Differenzierung kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf**

Sortimente lassen sich aufgrund von Nachfragehäufigkeit und Beschaffungsrhythmus kategorisieren. Unterschieden werden insbesondere:

- /// **Kurzfristiger Bedarf:** Waren (und Dienstleistungen) mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Diese Sortimente werden, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, regelmäßig (periodisch) und mitunter täglich nachgefragt.
- /// **Mittelfristiger Bedarf:** Waren (und Dienstleistungen) mit mittelfristigem Beschaffungsrhythmus, die regelmäßig, aber nicht täglich nachgefragt werden (aperiodisch). Hierzu zählen Sortimente wie beispielsweise Bücher, Spielwaren oder Bekleidung, Schuhe, Sport.
- /// **Langfristiger Bedarf:** Waren (und Dienstleistungen) mit langfristigem Beschaffungsrhythmus, die seltener nachgefragt werden (aperiodisch). Hierzu zählen beispielsweise Elektrogeräte, Möbel sowie Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf.

## Verzeichnisse Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des GVV Mittlere Fils - Lautertal und zentralörtliche Struktur in der Region	22
Karte 2:	Einzelhandelsverteilung im GVV Mittlere Fils-Lautertal	39
Karte 3:	Nahversorgungsangebot im GVV Mittlere Fils - Lautertal	50
Karte 4:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im GVV Mittlere Fils-Lautertal	70
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Donzdorf“	74
Karte 6:	Ergänzungsstandort „Stellfelbe“	76
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Süßen“	79
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Gingen a. d. Fils“	81
Karte 9:	Bebauungspläne Stadt Donzdorf	94
Karte 10:	Bebauungspläne Stadt Süßen	95
Karte 11:	Bebauungspläne Gemeinde Gingen a. d. Fils	96
Karte 12:	Bebauungspläne Stadt Lauterstein	97

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	9
Tabelle 2:	Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	15
Tabelle 3:	Einwohner im GVV Mittlere Fils-Lautertal	21
Tabelle 4:	Entwicklung der Einwohnerzahlen im GVV Mittlere Fils - Lautertal zwischen 2011 und 2017 sowie Prognose bis 2030	23
Tabelle 5:	Pendlerbewegungen im GVV Mittlere Fils - Lautertal	25
Tabelle 6:	Kaufkraftpotenziale im GVV Mittlere Fils – Lautertal	27
Tabelle 7:	Kaufkraftprognose 2025	29
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Donzdorf	30
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Süßen	33
Tabelle 10:	Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Gingen a. d. Fils	35
Tabelle 11:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Lauterstein	37
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand im GVV Mittlere Fils - Lautertal	38
Tabelle 13:	Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum	48

Tabelle 14:	Bewertung der Nahversorgungssituation in den Kommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal	51
Tabelle 15:	GMA Sortimentskonzept für den GVV Mittlere Fils – Lautertal 2008	64
Tabelle 16:	Sortimentskonzept für den GVV Mittlere Fils-Lautertal 2018	66
Tabelle 17:	Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Donzdorf	73
Tabelle 18:	Donzdorf – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf	87
Tabelle 19:	Lauterstein – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf	89
Tabelle 20:	Süßen – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf	90
Tabelle 21:	Gingen a. d. Fils – Einzelhandelsrelevante Festlegungen in den B-Plänen der Gewerbegebiete und zukünftiger Handlungsbedarf	93
<b>Abbildungsverzeichnis</b>		
Abbildung 1:	Untersuchungsdesign	7
Abbildung 2:	Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2005 – 2015	11
Abbildung 3:	Umsatzanteile des Onlinehandels nach Sortimenten	12
Abbildung 4:	Aktuelle Konsumtrends im deutschen Einzelhandel	13
Abbildung 5:	Wirtschaftsstruktur im GVV Mittlere Fils – Lautertal	24
Abbildung 6:	Entwicklungen des Einzelhandelsbestandes in den Mitgliedskommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal zwischen 2007 und 2018	42
Abbildung 7:	Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes im GVV Mittlere Fils – Lautertal 2007 – 2018	43
Abbildung 8:	Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner	44
Abbildung 9:	Zentralitätskennziffern nach Bedarfsbereichen	46
Abbildung 10:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland	48
Abbildung 11:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	61
Abbildung 12:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	69
Abbildung 13:	Standortkonzept GVV Mittlere Fils - Lautertal	69



**Übersichtsverzeichnis**

Übersicht 1:	Zusammenfassung der Strukturdaten des GVV Mittlere Fils – Lautertal	25
Übersicht 2:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale in den Kommunen des GVV Mittlere Fils - Lautertal	55
Übersicht 3:	Kriterien der Zentrenrelevanz	64

**Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Stadtmitte Hauptstraße	30
Foto 2:	Stadtmitte Wöhrplatz	30
Foto 3:	Standort Wagnerstraße Edeka / Apotheke	31
Foto 4:	Standort Wagnerstraße Lidl-Markt	31
Foto 5:	Nahversorgungsstandort Netto-Markt	31
Foto 6:	Industriegebiet „Stellfelbe“ REWE, Penny, Müller	31
Foto 7:	Innenstadt, Heidenheimer Straße, Modehaus Rieker	34
Foto 8:	Innenstadt, Bauschstraße, Zweirad Köder	34
Foto 9:	FMZ Bühlstraße, Neuansiedlung Aldi, AWG, Deichmann	34
Foto 10:	FMZ Bühlstraße, E-Center Gebauer	34
Foto 11:	Netto-Markt, Hauptstraße	34
Foto 12:	Norma-Markt, Fabrikstraße	34
Foto 13:	Ortsmitte Bahnhofstraße	36
Foto 14:	Ladenzeile Bahnhofstraße	36
Foto 15:	Modehaus Fischer & Stegmaier	36
Foto 16:	Hindenburgstraße / B 466	36