



RV-Drucksache Nr. IX-59/1

Verbandsversammlung

20.02.2018

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts Neckar-Alb (reZuM NA): Abschlussbericht

Beschlussvorschlag:

1. Den Ergebnissen des Abschlussberichts zur Fortschreibung des reZuM NA wird zugestimmt.
2. Die Einzelhandels-Daten und Auswertungsergebnisse werden den Kommunen zur Verfügung gestellt.
3. Mit den Städten und Gemeinden sollen die Ergebnisse des reZuM NA besprochen werden.

Sachdarstellung/Begründung:

Das regionale Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb (reZuM NA) ist die Grundlage für die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Regionalplan 2013. Im Jahr 2011 fand eine erste Erhebung des Einzelhandels in der Region Neckar-Alb statt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Abgrenzung der zentralörtlichen Versorgungskerne und der Ergänzungsstandorte in den Ober-, Mittel- und Unterebenen. Mit der AG Wirtschaft wurden ferner Leitideen zur Einzelhandelssteuerung entwickelt, welche Grundlage für das Kapitel Einzelhandel im Regionalplan Neckar-Alb 2013 waren. Die im Rahmen des reZuM NA erarbeitete Einzelhandelsdatenbank dient der Verwaltung darüber hinaus bei der täglichen Arbeit zur Beurteilung von Vorhaben.

Im Einzelhandel hat sich seitdem Vieles verändert. Deshalb hat die Verbandsversammlung am 21.07.2015 (RV-DS Nr. IX-59) beschlossen, das reZuM NA zu aktualisieren und die Einzelhandelsdaten neu zu erheben. Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 29.11.2016 an die Imakomm Akademie vergeben. Die Erhebung der Daten erfolgte im Frühjahr und Sommer 2017, die Auswertung im Sommer und Herbst 2017 durch die Imakomm und den Regionalverband.

Mit der nun vorliegenden Neuerhebung können die Entwicklungen der letzten Jahre dargestellt werden. Darüber hinaus kann überprüft werden, ob die regionalplanerische Steuerung Erfolge erzielt hat.

Am 28.06.2017 fand ein Termin mit der AG Wirtschaft statt, bei dem die Imakomm und die Verbandsverwaltung erste Ergebnisse für die Gesamtregion vorgestellt und mit den Teilnehmern diskutiert haben.

Folgende Ergebnisse können zusammenfassend aus der Auswertung der neuen Daten zum Einzelhandel für die Region Neckar-Alb festgestellt werden:

Trends im Einzelhandel: Allgemeine Bundestrends

- Das Verkaufsflächenwachstum, welches bis ca. 2011 zu beobachten war, stagniert weitestgehend.
- Eine Abnahme der Zahl kleiner Geschäfte ist bundesweit festzustellen.
- Gleichzeitig erfolgt eine Zunahme der Verkaufsfläche einzelner Einzelhandelsgeschäfte.
- Der Online-Handel wächst weiterhin: Aktuell umfasst er ca. 10 - 15 % Anteil am Einzelhandelsumsatz. Dabei ergeben sich branchenspezifische Unterschiede (insbesondere in den Bereichen Elektrowaren, Spielwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Bürobedarf, Bücher bis zu 30 %. Bekleidung und Schuhe liegen aktuell bei ca. 12 - 15 %. Aktuell zeichnen sich Bestrebungen ab, den Anteil des Onlinehandels bei Lebensmitteln (bisher unter 1 % Umsatzanteil) zu steigern.

Entwicklung in der Region Neckar-Alb 2011 - 2017

- Ein Anstieg der Kaufkraft um ca. 13 % kann festgestellt werden. Der Einzelhandelsumsatz stieg ebenfalls, allerdings weniger stark. Nicht alle Umsätze können also vor Ort gebunden werden, die Anteile des Online-Handels nehmen zu.
- Wenig Veränderung ergibt sich bei der Summe der Verkaufsflächen und der Anzahl der Betriebe.
- Bei der regionalen Gesamtverkaufsfläche konnte der Wegfall einiger sehr großer Betriebe durch neue und vergrößerte Verkaufsflächen an anderer Stelle kompensiert werden. Bei sehr kleinen Betrieben (Lebensmittelhandwerk und inhabergeführter Einzelhandel auf kleiner Fläche) ist ein Rückgang zu beobachten. Die Größe von Lebensmittel- und Fachgeschäften nimmt tendenziell zu.
- Bezogen auf die Zentralen Orte hat sich weitestgehend die starke Position der Mittelzentren und einiger starker Unterzentren bestätigt und konnte teilweise noch ausgebaut werden.
- Einige neue Nahversorgungsmärkte sind insbesondere auch in den Kleinzentren und nicht-zentralen Orten entstanden. Hier ist die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich um 10 % bzw. 22 % gestiegen.
- Die Abwanderung von Kaufkraft der verschiedenen Sortimentsbereiche ins Internet fällt geringer aus, als gemäß Bundestrend zu erwarten wäre. Betroffen vom zunehmenden Online-Handel sind vor allem Spielwaren, Bücher und Schreibwaren. Hier ist die Verkaufsfläche in der Region um ca. 14 % zurückgegangen. Elektrowaren waren bereits 2011 im Online-Handel stark vertreten und haben seitdem nicht wesentlich weiter zugelegt. Dagegen konnten insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sportartikel trotz Internet-Konkurrenz in den Innenstädten sogar gestärkt werden. Einige lokale Geschäfte betreiben selbst einen Online-Handel. Festzustellen ist, dass mit der Zunahme solcher hybriden Verkaufsformen die Umsätze zunehmend schwerer erfassbar sind.

Evaluierung der Wirksamkeit der Einzelhandelssteuerung

Durch die Neuerhebung der Einzelhandelsstandorte und Verkaufsflächen ist eine Evaluierung der Wirksamkeit des reZuM NA und der Regelungen im Regionalplan 2013 möglich. Die maßgeblichen Ziele der regionalplanerischen Einzelhandelssteuerung sind:

1. eine möglichst gut erreichbare Nahversorgung für alle Gruppen der Bevölkerung,
2. der Schutz und die Weiterentwicklung lebendiger Ortsmiten.

Davon abgeleitet sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben: Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot.

Zu 1. Nahversorgung

Entsprechend dem allgemeinen Trend hat die Anzahl kleiner Lebensmittelgeschäfte, insbesondere im Lebensmittelhandwerk, auch in der Region Neckar-Alb abgenommen (Bäckereifachgeschäfte -6 %, Fleischereihandwerk -8 %). Gleichzeitig hat die durchschnittliche Größe der Geschäfte zugenommen. In zahlreichen Gemeinden und Stadtteilen konnte die Nahversorgung durch einen neuen Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (bis 800 m²) oder durch einen großflächigen Vollsortimenter verbessert werden. Von der Verbesserung der Nah-

versorgung haben vor allem die kleineren Städte und Gemeinden profitiert: Unterzentren +8 % Verkaufsfläche, Kleinzentren +10 % und Orte ohne zentralörtliche Funktion sogar mit +22 % mehr Verkaufsfläche.

Die neuen Märkte sind auch fußläufig von den Wohngebieten gut erreichbar. Gleichzeitig stellen die regionalplanerischen Regelungen sicher, dass die Verkaufsflächen und die damit erzielten Umsätze nicht so groß werden, dass benachbarte Orte keine Nahversorgung mehr erreichen können. Durch die Modernisierung von Geschäften, bei angemessener Verkaufsflächenerweiterung, konnten Nahversorgungsstandorte gesichert werden.

Für die Bewohner vieler Städte und Gemeinden konnte die Nahversorgung mit einem umfangreichen Lebensmittelsortiment in den vergangenen Jahren somit verbessert werden. Zugenommen hat auch die Anzahl der Hofläden, Direktvermarkter und Verkaufsautomaten mit regionalen Produkten.

Zu 2. Lebendige Innenstädte

Gemäß LEP 2002 und Regionalplan Neckar-Alb 2013 gehören zentrenrelevante Sortimente (z. B. Bekleidung, Bücher, Spielwaren) in die Innenstädte. Großflächige Geschäfte und Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind deshalb nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne zulässig.

Gerade diese innenstadtrelevanten Sortimente sind andererseits stark von der Abwanderung ins Internet bedroht. Deshalb ist es umso erfreulicher, dass insbesondere die prägenden Innenstadt-Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sportartikel in den Innenstädten der Ober- und Mittelzentren gestärkt werden konnten. Insgesamt hat der Anteil der Verkaufsflächen in den Innenstädten um 9 % zugenommen. Auch im, in intensiver Konkurrenz zum Onlinehandel stehenden, Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sportartikel ist eine Steigerung des Anteils um 6 % in den zentralörtlichen Lagen zu verzeichnen.

Weniger positiv ist die Entwicklung in den Ortsmitten einzelner kleinerer Städte und Gemeinden. Wenn Geschäfte schließen, können vielerorts keine Nachfolger gefunden werden, insbesondere wenn das Angebot insgesamt und die Kundenfrequenz eher gering ist.

Insgesamt erfolgte jedoch die Verlagerung vom stationären Handel zum Online-Handel weniger stark als gemäß Bundesdurchschnitt zu erwarten wäre. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Innenstädte in der Region Neckar-Alb eine hohe Attraktivität besitzen und gerne aufgesucht werden.

Sonstige Ergebnisse

- Es erfolgt zunehmend eine frühzeitige und konstruktive Abstimmung mit Kommunen, Investoren, Landratsämtern sowie Regionalverband und Regierungspräsidium.
- Zahlreiche Kommunen haben neue Einzelhandelskonzepte und Nahversorgungskonzepte erstellt, einige betreiben zusätzlich ein Leerstandsmanagement.
- Zahlreiche Kommunen setzen auf eine konsequente Innenstadtentwicklung und konnten damit Aufenthaltsqualität und Einzelhandelsangebot stärken.
- Viele Bebauungspläne wurden angepasst. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren wurden Regelungen zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten getroffen.
- Mit der Neuregelung für Lebensmittelmärkte (rechtskräftig seit August 2017) kann die fußläufige Nahversorgung in den zentralen Orten sichergestellt und weiterentwickelt werden.

Weiteres Vorgehen:

Die Kommunen erhalten die neu erhobenen Daten vom Regionalverband und können diese für eigene Konzepte und Projekte verwenden (Stadtentwicklungs-, Einzelhandels-, Nahversorgungskonzept, Handelsmonitoring, Leerstandsmanagement). Die Daten dürfen selbstverständlich nur anonymisiert und kumuliert veröffentlicht werden. Um die Daten des reZuM NA weiterhin aktuell zu erhalten, sind die Kommunen aufgefordert, Änderungen an den Regionalverband zurückzu-

melden. Den Städten und Gemeinden werden Gespräche zu den Ergebnissen des reZuM NA angeboten.

Die Imakomm Akademie und die Verbandsverwaltung stellen die wichtigsten Ergebnisse der Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts in der Verbandsversammlung vor.

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft