Kon-zept

09/2019

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Kümmersbruck






STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Kümmersbruck

ENDBERICHT

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Annika Heinlein, M. Sc.

Leipzig, 23.09.2019

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Einführung**	**4**
2	**Rechtliche Rahmenvorgaben**	**6**
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	**Methodik**	**10**
4	**Markt- und Standortanalyse**	**12**
4.1	Trends im Einzelhandel	12
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	18
4.3	Nachfragesituation	21
4.4	Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung	23
4.5	Umsatz und Zentralität	25
4.6	Nahversorgungsanalyse	28
4.7	Zwischenfazit	32
5	**Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**	**34**
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	34
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kümmersbruck	44
6	**Einzelhandelsentwicklungskonzept für Kümmersbruck**	**46**
6.1	Zentrenkonzept	46
6.2	Nahversorgungskonzept	60
6.3	Sortimentsliste	63
6.4	Steuerungsleitsätze	67
7	**Schlusswort**	**72**

1 Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Gemeinde Kümmersbruck zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Kleinstädten wie Kümmersbruck in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Gemeinde Kümmersbruck hat in der Funktion als Grundzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Kümmersbruck. Hier gilt es, die Neue Mitte Vilstalstraße in ihrer Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Gemeinde zu sichern und für die Standortbereiche Dorfplatz und Rathaus Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesen Zielen zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Kümmersbruck eine bedeutende Rolle.

Die Gemeinde Kümmersbruck beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 sowie der Ziele und Grundsätze des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord 2014.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Kümmersbruck inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Kümmersbrucker

Einzelhandelsstandortes unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Kümmersbruck
- Ableitung übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Kümmersbruck
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches von Kümmersbruck
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Neue Mitte Vilstalstraße“ sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in der Kerngemeinde und den Ortsteilen
- Aufstellung einer für Kümmersbruck ortstypischen Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Kümmersbruck zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das vorliegende Konzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und in den laufenden ISEK Prozess für die Gemeinde Kümmersbruck eingebunden. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Kümmersbruck Berücksichtigung finden.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung[1]. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.[2]

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

[1] Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

[2] Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Das vorliegende Konzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Kümmersbruck wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern in der Fassung vom 1. März 2018 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Kümmersbruck Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[1.1.1 Z]** „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen."
- **[1.1.1 G]** „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden."
- **[5.3.1 Z]** „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
  - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
  - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe."

- **[5.3.2 Z]** „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen."
- **[5.3.3 Z]** „Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
  - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

  der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen."
- **[5.3.4 Z]** „Wenn Gemeinden mit mindestens einem Zentralen Ort einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bilden, sind Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend liegen, in allen Gemeinden des Siedlungszusammenhangs zulässig; 5.3.1 Satz 2 Spiegelstrich 2 bleibt unberührt. Dabei dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs zusätzlich auf 7,5 v.H. der nach 5.3.3 maßgeblichen Kaufkraft einer zentralörtlich nicht niedriger eingestuften Gemeinde innerhalb des gemeinsamen Siedlungszusammenhangs zurückgreifen."

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Bayern in der Fassung vom 01.03.2018 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Gemeinde Kümmersbruck relevante Regionalplan der Planungsregion Oberpfalz-Nord in der Fassung vom 01.04.2014[3] beinhaltet folgendes regionalplanerisches Ziel, das bei der weiteren Bearbeitung dieses Konzeptes zu beachten sind:

- **[1.2 Z]** „Als Unterzentren zur Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs werden die nachfolgenden Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeindenamen Doppelzentren bezeichnen:
  - [...] Kümmersbruck [...]."

[3] In Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff „Unterzentrum", der im Regionalplans in 1.2 (Z) Verwendung findet nicht mehr aktuell ist und daher im weiteren Bericht der Begriff „Grundzentrum" verwendet wird.

Das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf gesamtgemeindlicher Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

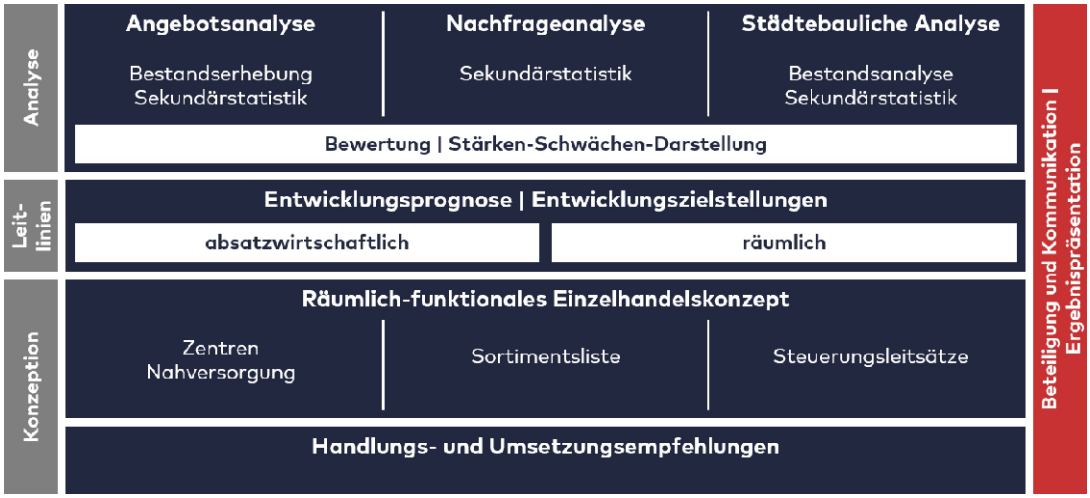


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands-erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	08/2018[4]	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Sekundär-statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Bürgerwerk-statt	Durchführung durch u.a. Stadt + Handel	02/2019	Prozessbegleitende Bürgerwerkstatt (Teilnahme: Verwaltung, Politik, Multiplikatoren, Träger öffentlicher Belange)	Diskussion der Ergebnisse der Analysephase sowie der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

[4] Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Kümmersbruck. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder" und „Folgeeffekt" nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Kümmersbruck sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit[5], an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.[6] Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.[7] Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeu-

[5] LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

[6] 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

[7] 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

tung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen") wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte und Gemeinden wie Kümmersbruck so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust". Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse
Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte" Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch" ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann

durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel" eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher" je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren

Städten und Gemeinden wie Kümmersbruck beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, NKD u. ä.) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen (siehe Abbildung 4). Eine adäquate, wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nur schwer zu erreichen.

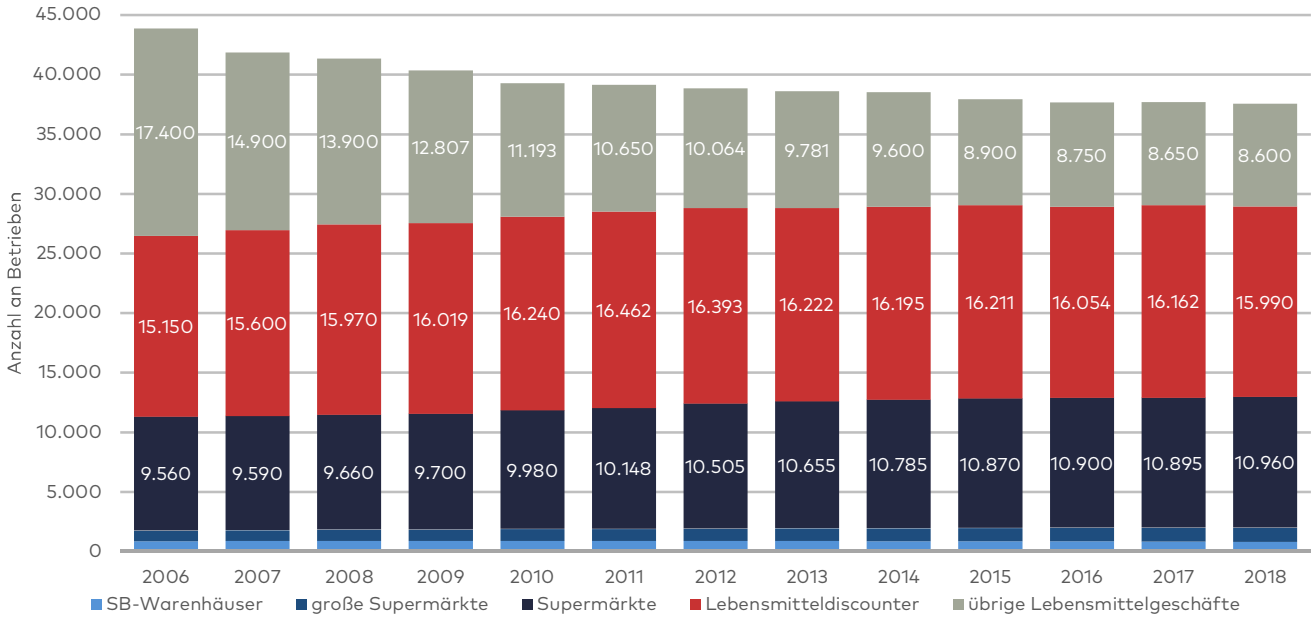


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich insbesondere auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung (i.d.R. min. 10.000 – 20.000 Einwohner) fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot vorzuhalten, da vor allem grenzrentable Standorte im ländlichen Raum von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Lebensmittelmärkte kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis

1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen[8] (siehe Abbildung 5). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

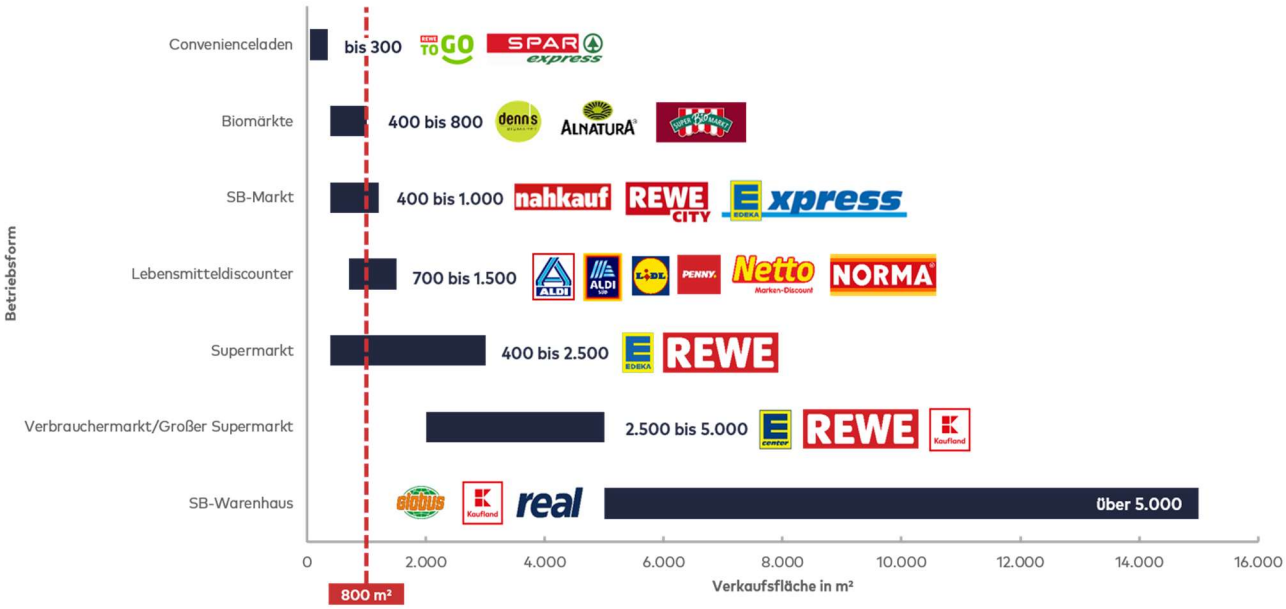


Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten
Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser" mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und

[8] Die Werte gelten insbesondere für Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsflächenansprüche von Supermärkten sind i. d. R. deutlich höherer (sofern es sich nicht im City- oder Metropolfilialkonzepte handelt).

für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.[9] Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.



Abbildung 6: Standortentwicklung in Kleinstädten

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Stadt + Handel, pixabay, © cirquedesprit/Fotolia, Stadt + Handel.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK[10]/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsag-

[9] In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

[10] GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

glomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 7). Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

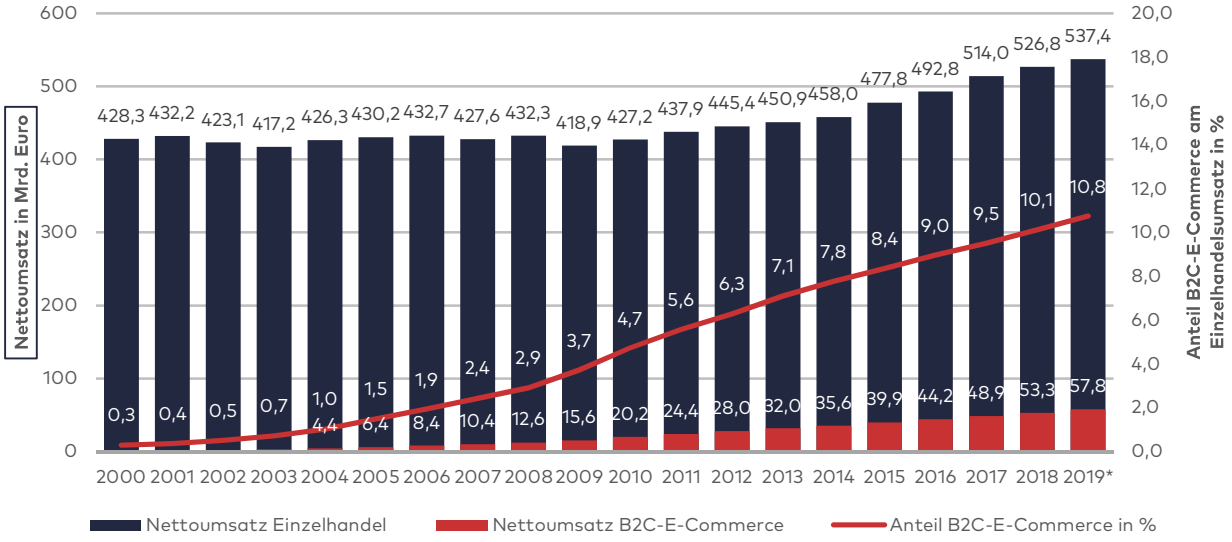


Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mir rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1).[11] Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für kleinere Städte und Gemeinden wie Kümmersbruck werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine

[11] Vgl. HDE/IFH 2017.

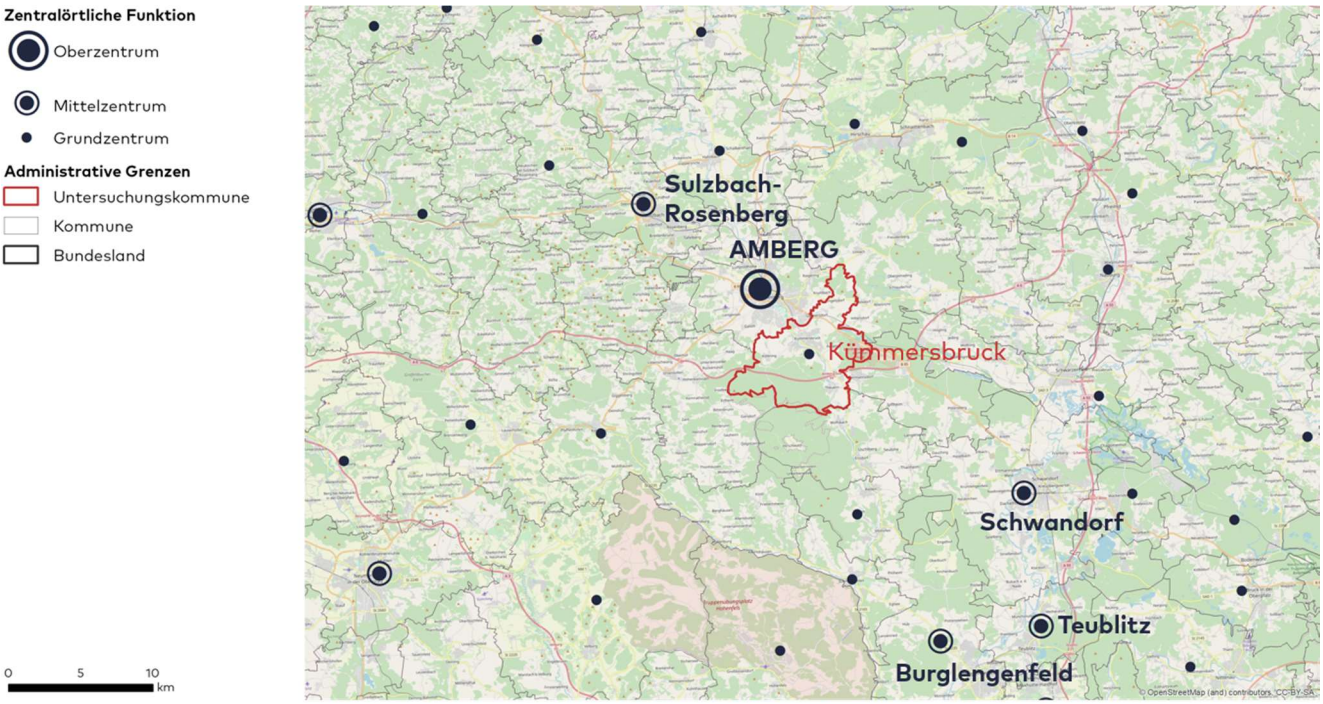
Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Einwohner im grundzentralen Kongruenzraum	9.799

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)	Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)
Sulzbach-Rosenberg (20 min) Schwandorf (22 min) Teublitz (30 min) Burglengenfeld (28 min)	Amberg (7 min)



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtgemeinde

Einwohner	9.799
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-0,9 %

Einwohner nach Ortsteilen

Kümmersbruck (Kernort)	3.311 (34 %)
Haselmühl	2.825 (29 %)
Lengenfeld	1.199 (12 %)
Theuern	1.008 (10 %)
übrige Ortsteile	1.456 (15 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	adäquate verkehrliche Anbindung an die umliegenden Regionen über die B85 und die A6
Öffentlicher Personennahverkehr	keine vorhandene Anbindung an das Regionalbahnnetz, jedoch Bedarfsdeckung durch ein umfassendes Busliniennetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Gemeinde Kümmersbruck (01.01.2017); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Bayern (10.01.2019) und Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune; Zentralörtliche Funktionen: Landesentwicklungsprogram Bayern (01.03.2018); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 NACHFRAGESITUATION

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Gemeinde Kümmersbruck verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 58,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.934 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.391 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Kümmersbruck differenziert nach Warengruppen sowie Fristigkeit auf.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	23,4	2.391
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3,4	344
Blumen, zoologischer Bedarf	1,1	115
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,8	181
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**29,7**	**3.031**
Bekleidung	5,5	558
Schuhe/Lederwaren	1,5	150
Pflanzen/Gartenbedarf	0,9	87
Baumarktsortiment i. e. S.	4,7	479
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,7	73
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,4	140
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,1	117
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**15,7**	**1.604**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,2	119
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,6	65
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,6	63
Möbel	3,2	327
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1,8	181
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4,1	414
Uhren/Schmuck	0,8	79
Sonstiges	0,5	51
Langfristiger Bedarfsbereich	**12,7**	**1.299**
Gesamt	**58,1**	**5.934**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[12] beträgt in Kümmersbruck rd. 101 und liegt damit leicht unter dem Durchschnitt von Bayern (rd. 105), jedoch leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Nachbarkommunen verfügen

[12] Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

überwiegend über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sowohl gegenüber dem Bundes- als auch dem Landesdurchschnitt. Ausnahmen bilden die nordöstlich und östlich angrenzenden Gemeinden Freudenberg und Ebermannsdorf (siehe Abbildung 8).

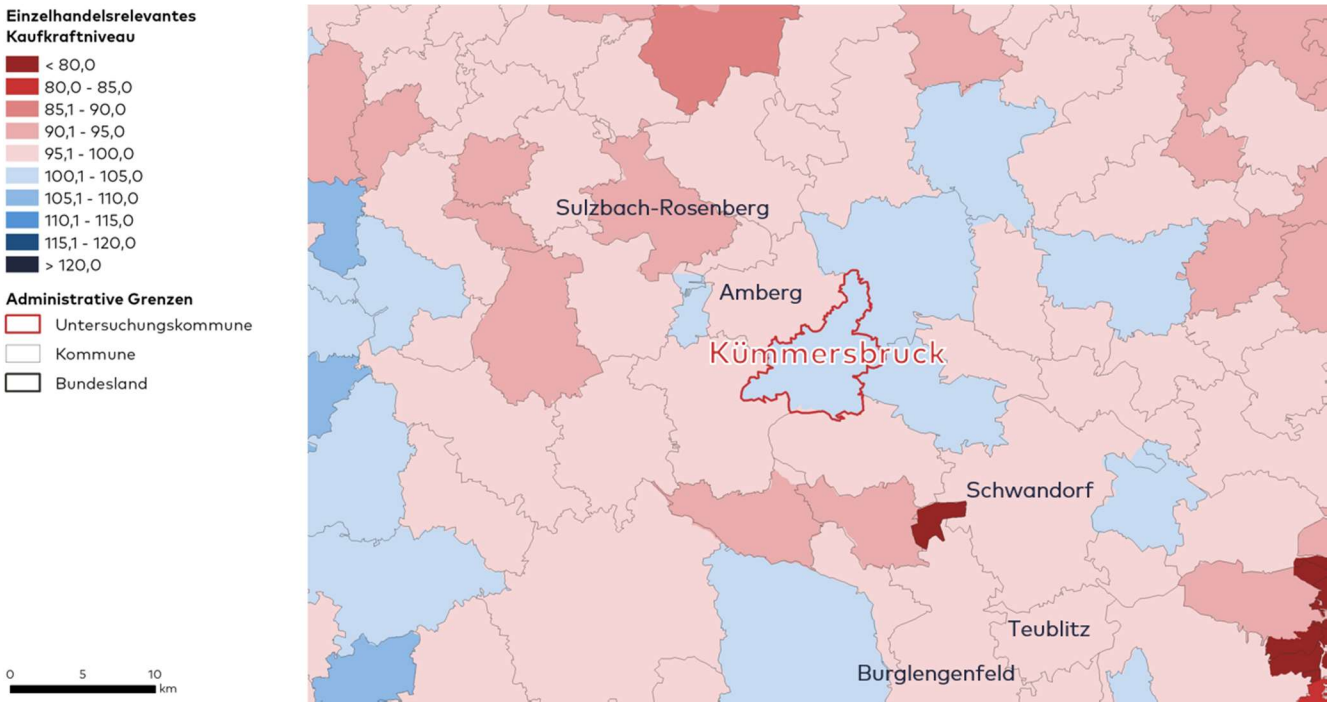


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Kümmersbruck und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

4.4 BETRIEBS- UND VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG

Im Gemeindegebiet von Kümmersbruck wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (08/2018) insgesamt 36 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.300 m² verfügen (siehe nachfolgende Tabelle). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Kümmersbruck mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,65 m² je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner[13]) liegt.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Kümmersbruck

Strukturdaten	Erhebung 08/2018
Einwohner	9.799
Anzahl der Betriebe	36
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.300
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,65

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2018; Einwohner: Gemeinde Kümmersbruck (Stand 01/2017); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

[13] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Kümmersbruck Einzelhandelsbetriebe mit rd. 98 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 61 % im ZVB, rd. 37 % in sonstigen städtebaulich integrierte Lagen) verortet sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 2 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 9 stellt die in Kümmersbruck erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

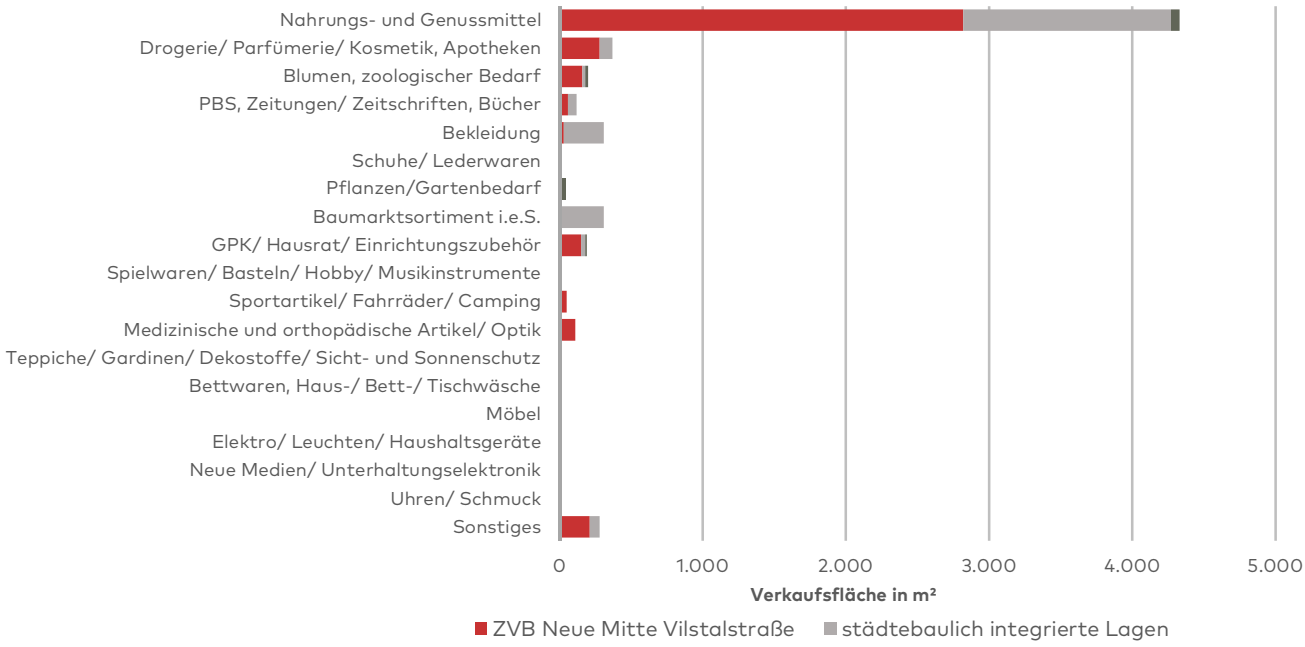


Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Kümmersbruck nach Warengruppen und Lagebereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Kümmersbruck 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Kümmersbruck ist hinsichtlich der Verkaufsfläche insbesondere durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Rewe, Netto, Norma, Diska), die im Gemeindegebiet vorzufinden sind. Darüber hinaus sind lediglich kleinflächige Betriebe in Kümmersbruck vorzufinden.
- Die Gemeinde Kümmersbruck weist lediglich einen geringen Besatz der klassischen innerstädtischen Leitsortimente (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) auf. Diese sind nahezu ausschließlich an städtebaulich integrierten Standorten verortet. Lediglich ein geringer prozentualer Anteil der entsprechenden sortimentsspezifischen Verkaufsfläche ist im ZVB Neue Mitte Vilstalstraße zu finden. Das Einzelhandelsangebot ist in diesen Warengruppen überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Neue Mitte Vilstalstraße durch Anbieter von Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v.a. Netto, Norma, Diska).

- Daneben wird das Angebot auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches v. a. durch Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten. Eine Ausnahme bildet ein Bekleidungsfachmarkt, der außerhalb des ZVB Neue Mitte Vilstalstraße im Standortverbund mit einem Lebensmittelsupermarkt liegt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Kümmersbruck hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als deutlich unterdurchschnittlich für ein Grundzentrum zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen als überaus positiv zu bewerten.

4.5 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze[14] im Einzelhandel von Kümmersbruck basiert auf allgemein und für die Gemeinde Kümmersbruck spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählt insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Kümmersbruck.
- Im Rahmen einer Desktop-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Kümmersbruck beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentsspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 26,8 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzel-

[14] Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

handelsrelevanten Kaufkraft von rd. 58,1 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität[15] von rd. 0,46. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Kümmersbrucks als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zum angrenzenden Oberzentrum Amberg als unterdurchschnittlich zu bewerten. Wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Kümmersbruck je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

[15] Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 3: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kümmersbruck

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.400	20,1	23,4	0,86
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	400	1,9	3,4	0,56
Blumen, zoologischer Bedarf	200	0,7	1,1	0,65
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	100	0,6	1,8	0,36
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**5.100**	**23,4**	**29,7**	**0,79**
Bekleidung	300	1,0	5,5	0,19
Schuhe/Lederwaren	<100	0,0	1,5	0,03
Pflanzen/Gartenbedarf	<100	0,1	0,9	0,10
Baumarktsortiment i. e. S.	300	0,8	4,7	0,18
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	200	0,2	0,7	0,23
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	<100	0,0	1,4	0,02
Sportartikel/Fahrräder/Camping	<100	0,2	1,1	0,15
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**1.000**	**2,4**	**15,7**	**0,15**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	0,6	1,2	0,54
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	<100	0,0	0,6	0,02
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	<100	0,0	0,6	0,05
Möbel	<100	0,1	3,2	0,02
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	<100	0,0	1,8	0,02
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	<100	0,1	4,1	0,03
Uhren/Schmuck	<100	0,0	0,8	0,03
Sonstiges	<100	0,1	0,5	0,23
Langfristiger Bedarfsbereich	**200**	**1,0**	**12,7**	**0,08**
Gesamt	**6.300**	**26,8**	**58,1**	**0,46**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2018; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro , Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 0,86 bzw. rd. 0,56 deutliche Kaufkraftabflüsse in die Umgebung bzw. eine unzureichende Bindung der eigenen Kaufkraft festgestellt werden (siehe Abbildung 10). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer

Zentralität von rd. 0,79 auch insgesamt ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen, was u. a. auf das Fehlen eines Drogeriefachmarktes, lediglich einen Lebensmittel Vollsortimenter im Gemeindegebiet sowie auf die Konkurrenzsituation durch das angrenzende Oberzentrum Amberg zurückzuführen ist. Kümmersbruck erfüllt somit durch seine Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs seinen grundzentralen Versorgungsauftrag aktuell nicht vollumfänglich.

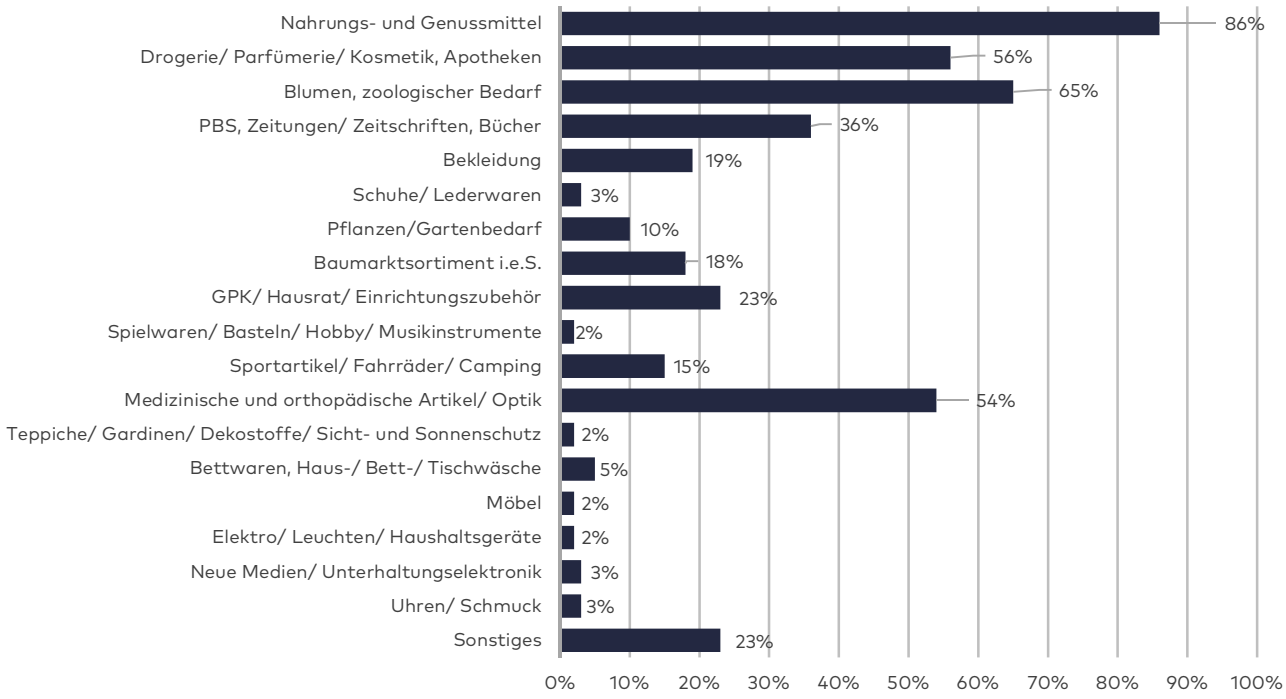


Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Kümmersbruck
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro , Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Kümmersbruck mit rd. 0,15 und rd. 0,08 noch deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen als unterdurchschnittlich zu bezeichnen sind. Die höchsten Werte werden dabei in der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 0,54) erreicht und sind auf entsprechende Angebotsstrukturen zurückzuführen. Typische innerstädtische Leitsortimente wie z. B. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sind mit Zentralitäten von rd. 0,19 und rd. 0,03 für ein Grundzentrum überaus schwach ausgeprägt und auf fehlende entsprechende Fachmarktstrukturen bzw. größere Fachgeschäfte zurückzuführen.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Kümmersbruck im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kümmersbruck

Kümmersbruck weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 4.400 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 400 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken[16] auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,45 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,04 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Gemeinde im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner[17] und im Bereich der Drogeriewaren jedoch deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner[18].

Die Zentralität von rd. 0,86 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,56 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten nur unzureichend in der Gemeinde gebunden werden kann und dass darüber hinaus kaum Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – zufließt. Tabelle 4 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 4: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kümmersbruck

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	9.799 (-0,9 %)					
)Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	4.400			400		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,45			0,04		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,86			0,56		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	67 % ZVB	33 % siL	1 % niL	78 % ZVB	24 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 18x sonstige Lebensmittelanbieter*			0x Drogeriefachmarkt 2x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	🟢			🔴		
Qualitative Nahversorgungssituation	🟢			🔴		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2018; Einwohner: Gemeinde Kümmersbruck (Stand: 01/2017); ZVB-Abgrenzung: EHK Kümmersbruck 2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren.

Insgesamt sind im Gemeindegebiet vier strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei einem weiteren Betrieb handelt es sich um einen Supermarkt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt sowie 17 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen

[16] Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

[17] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

[18] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Kümmersbruck hinsichtlich des Betriebstypenmix als discountorientiert zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 32 % bzw. rd. 0,13 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 68 % bzw. rd. 0,26 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter deutlich entgegen dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 60 % bzw. rd. 0,13 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 40 % bzw. rd. 0,15 m² je Einwohner) steht (siehe dazu Abbildung 11).[19]

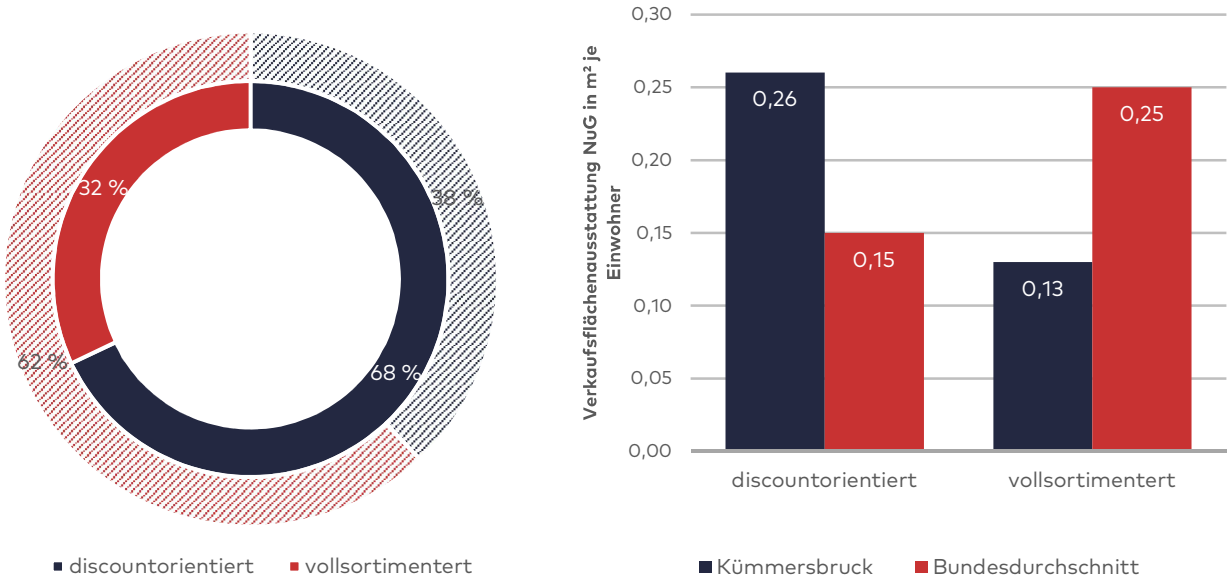


Abbildung 11: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2018, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Gemeinde Kümmersbruck; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird hauptsächlich durch die oben genannten Lebensmittelmärkte (hier jedoch nur als Randsortiment) sichergestellt. Zwei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Kümmersbruck vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Gemeinde Kümmersbruck ist Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als **leicht überdurchschnittlich** und im Bereich Drogeriewaren als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **Optimierungspotenzial** hinsichtlich der Versorgung mit Gütern aus dem vollsortimentierten Bedarfsbereich sowie mit Waren aus dem Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, insbesondere in Form eines Drogeriefachmarktes. Zudem ist der Marktauftritt einzelner Betriebe nicht mehr marktgängig. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Kümmersbruck

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R.

[19] Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte durch Nahversorgungsradien von 500 m und 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (siehe Abbildung 12). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.[20] In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

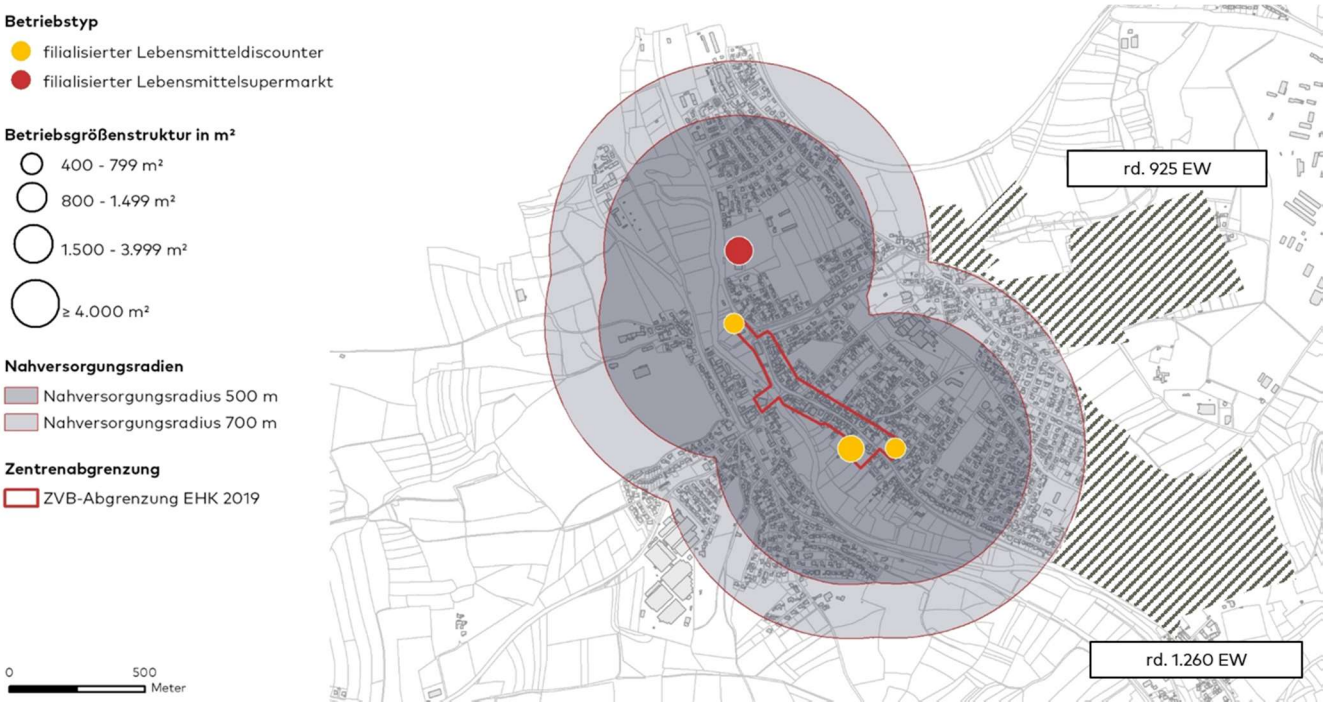


Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation von Kümmersbruck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Kümmersbruck 2019; Kartengrundlage: Gemeinde Kümmersbruck.

In Kümmersbruck ist eine Konzentration der strukturprägenden Betriebe auf die Vilstalstraße festzustellen. Die B 85 stellt als Ausfallstraße die zentrale Pendelstrecke in das unmittelbar angrenzende Oberzentrum Amberg dar und weist somit einen erhöhten Durchgangsverkehr auf. Abbildung 12 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Kümmersbruck in südöstlichen und östlichen Siedlungsbereichen des Kernortes Kümmersbruck zwar **ein gewisses Optimierungspotenzial** zu erkennen ist. Diese verfügen mit rd. 925 bzw. 1.260 Einwohnern jedoch nicht über die nötige Mantelbevölkerung für eine Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes und werden daher von den Betrieben im ZVB Neue Mitte Vilstalstraße mitversorgt.

In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Ortsteilen sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden (maximal rd. 1.000 Einwohner), da für die Etablierung eines

[20] Eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von 700 bis 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

marktgängigen Lebensmittelmarktes (bspw. Super-markt/Lebensmitteldiscounter) i.d.R. eine Mantelbevölkerung von min. 3.500 eher 5.000 Einwohner benötigt wird. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Ortsteile durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Kümmersbruck dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Gemeinde Kümmersbruck übernimmt als **Grundzentrum** die Versorgungsfunktion für 9.799 Einwohner im eigenen Gemeindegebiet (grundzentraler Kongruenzraum).
- Im Hauptort Kümmersbruck wohnen rd. 34 % der Einwohner von Kümmersbruck. Darüber hinaus ist die Gemeinde Kümmersbruck in mehrere kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortsteile** gegliedert.
- Die Gemeinde Kümmersbruck nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Raum ein, ist aber von mehreren leistungsstarken Mittel- und Oberzentren (u. a. Amberg, Sulzbach-Rosenbach, Schwandorf) umgeben. Das nächste Oberzentrum ist Amberg, welches direkt östlich an die Gemeinde Kümmersbruck angrenzt. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 85 ist von einem eher **starken Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Nachfragesituation und Einzugsgebiet

- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer liegt mit rd. 101** leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100, jedoch unter dem Durchschnitt von des Freistaats Bayern (rd. 105).

Angebotssituation und Zentralität

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,65 m² je Einwohner **deutlich unter dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Das Einzelhandelsangebot in Kümmersbruck ist somit insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **unterdurchschnittlich** für ein Grundzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch die für ein Grundzentrum **geringe Einzelhandelszentralität** von rd. 0,46 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe sehr differenziert ausfällt.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Kümmersbruck sind **nahezu ausschließlich städtebaulich integriert**. Lediglich rd. 2 % der Verkaufsfläche ist an städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 0,86 bzw.

rd. 0,56 **deutliche Kaufkraftabflüsse** in die umliegenden Kommunen bzw. eine **unzureichende Bindung der eigenen Kaufkraft** festgestellt werden.

- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,15 bzw. rd. 0,08 ebenfalls **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, die in dem leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld, den Entwicklungen des Online-Handels und in dem grundzentralen Versorgungsauftrag von Kümmersbruck begründet sind.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Gemeinde Kümmersbruck mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,45 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als **angemessen** und rd. 0,04 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) als discountorientiert zu bewerten. Es besteht darüber hinaus Optimierungsbedarf in Bezug auf die zum Teil nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmitteldiscounter. Zudem besteht Optimierungspotenzial in Hinblick auf das Angebot in der Warengruppe der Drogeriewaren (Drogeriemarkt)
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Kümmersbruck **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen. Außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches ist zwar keine wohnortnahe Versorgung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Ortsteile über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Lebensmittelmarkt-Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber somit für die **Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen** in Kümmersbruck auf der einen Seite und der **Sicherung des ZVB Neue Mitte Vilstalstraße als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Gemeinde** auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Kümmersbruck zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung"** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kümmersbruck korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. ZVB Neue Mitte Vilstalstraße) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso müssen Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde Kümmersbruck gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Kümmersbruck werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

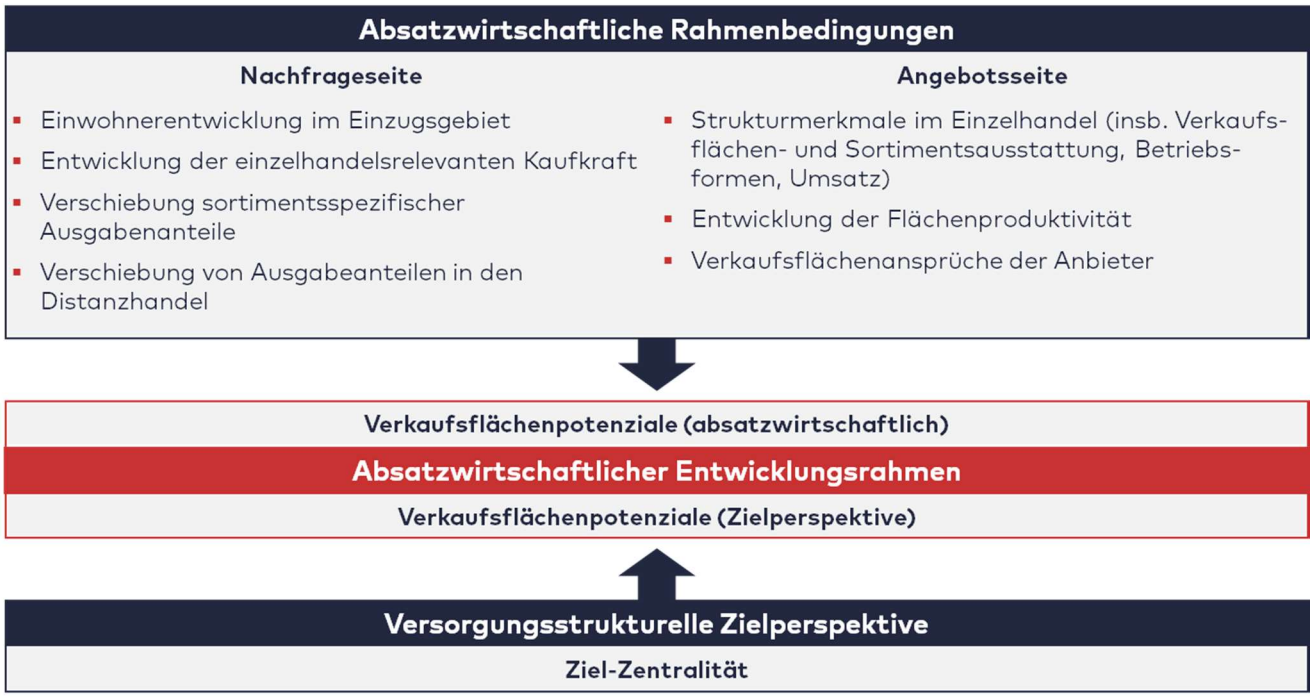


Abbildung 13: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihre zugeordneten Einzugsgebiete wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Kümmersbruck werden Prognosedaten des bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des bayerischen Landesamtes für Statistik berücksichtigt einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang um rd. -0,2 % bis zum Prognosejahr 2024. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung weicht mit einem Rückgang um rd. -1,6 % leicht davon ab. Für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale wird ein gemittelter Wert der Prognosedaten (rd. -0,9 %) verwendet.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

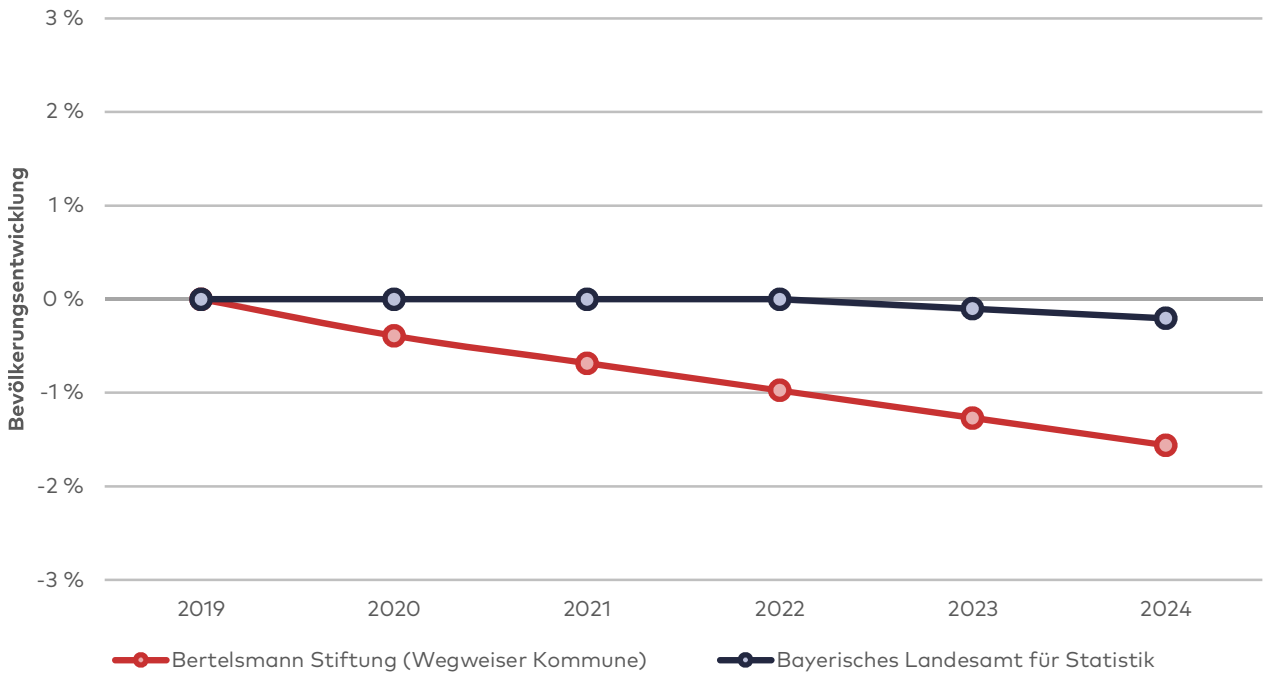


Abbildung 14: Einwohnerprognose für Kümmersbruck
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im gesamtdeutschen Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2018 bei rd. 525,0 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 16 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 14 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Da

sich die Online-Ausgaben im gleichen Zeitraum deutlich erhöht haben (s. u.), fällt der Effekt für den stationären Einzelhandel geringer aus.

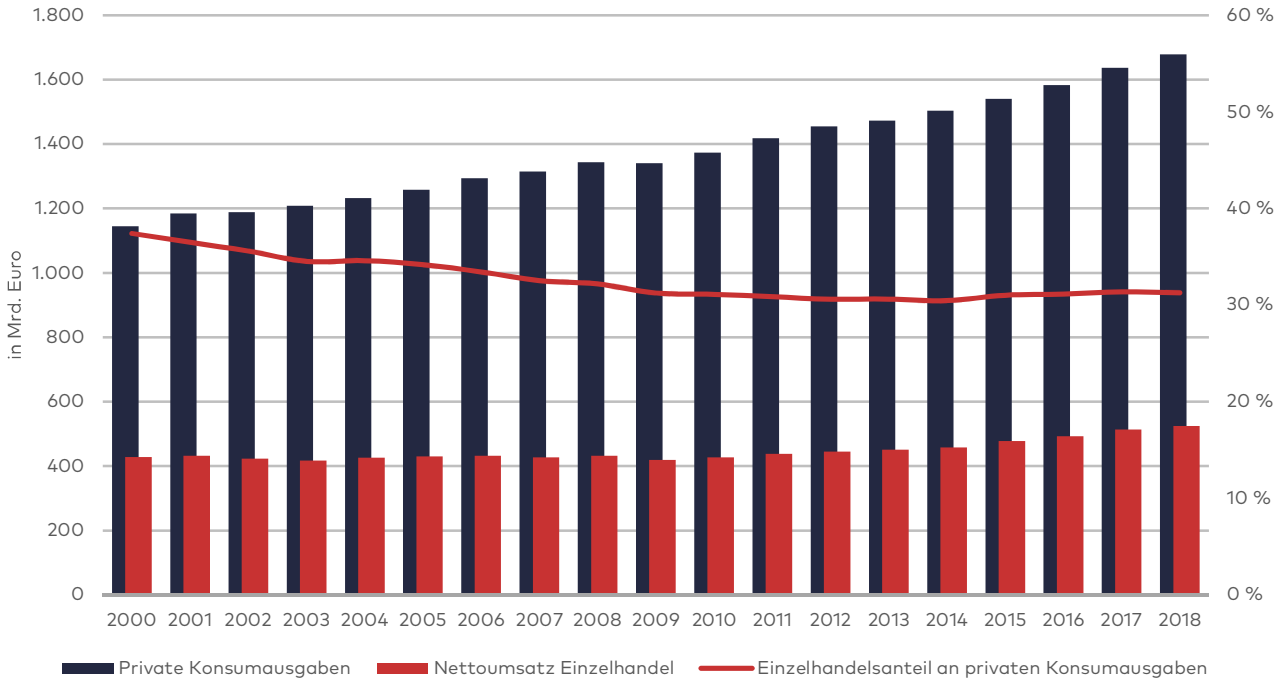


Abbildung 15: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgesetzt werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigen wird, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller

Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, so dass die Flächenproduktivität insgesamt aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 16).

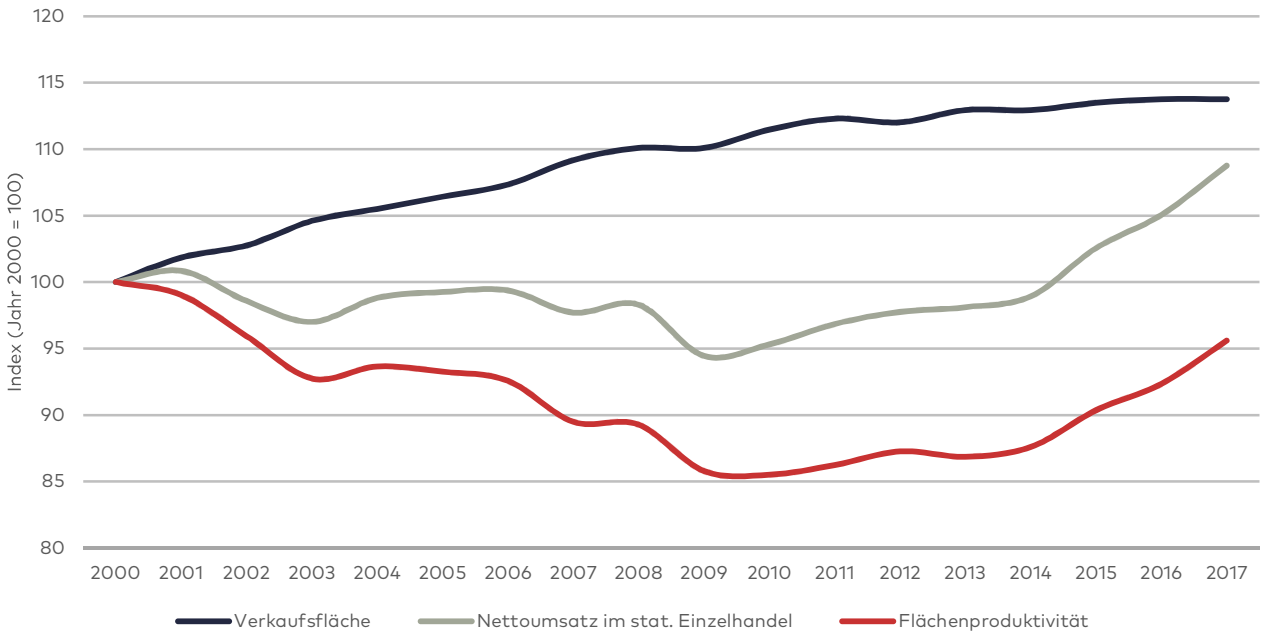


Abbildung 16: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

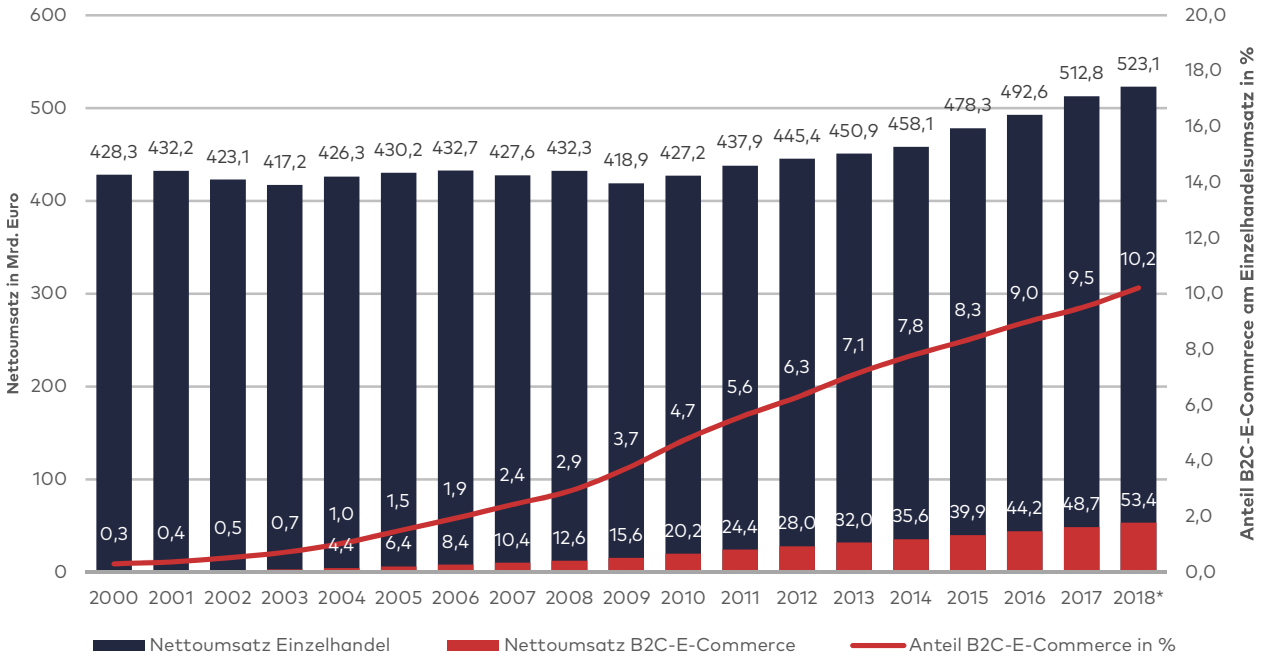


Abbildung 17: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerding stark unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

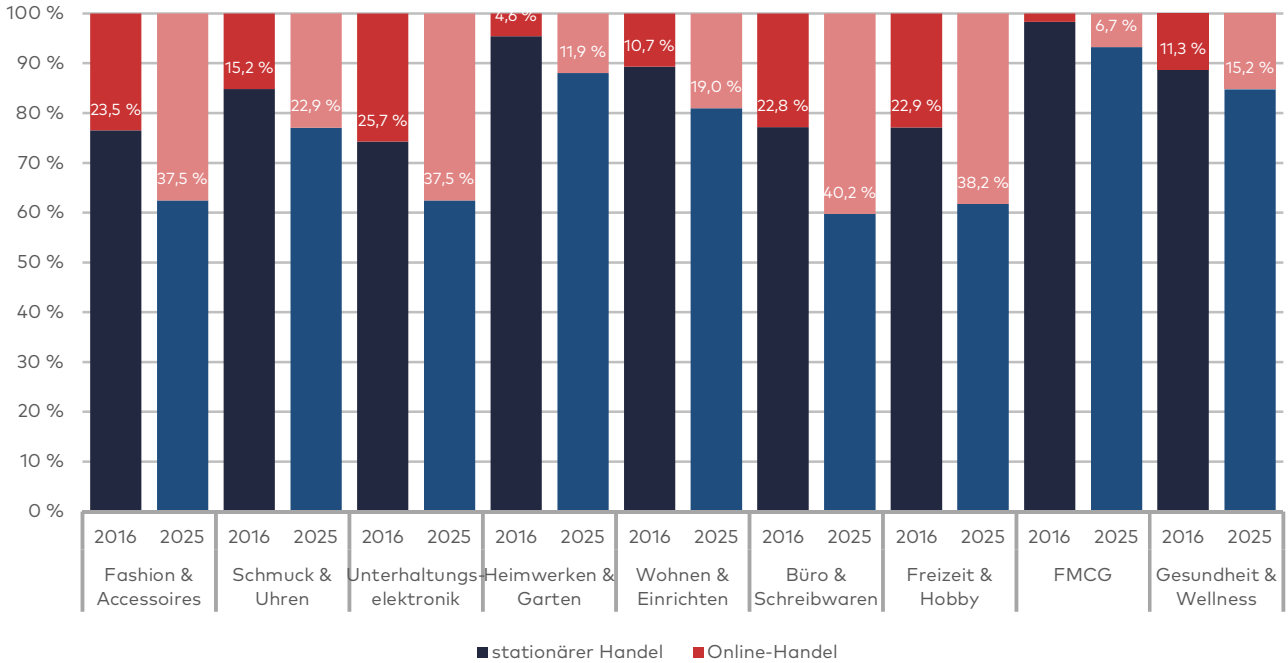


Abbildung 18: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FCMG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen insbesondere den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die derzeitige Einzelhandelszentralität der Gemeinde Kümmersbruck beträgt rd. 0,46, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,00 gemeindeentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Grundzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine Ziel-Zentralität zwischen 0,15 und 0,30 als gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Grundzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren im weiteren und des attraktiven Oberzentrums im näheren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten Ziel-Zentralität (siehe Abbildung 19) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils" der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr, siehe nachfolgende Graphik gelber bis roter Bereich) als Erfüllung des gemeindeentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

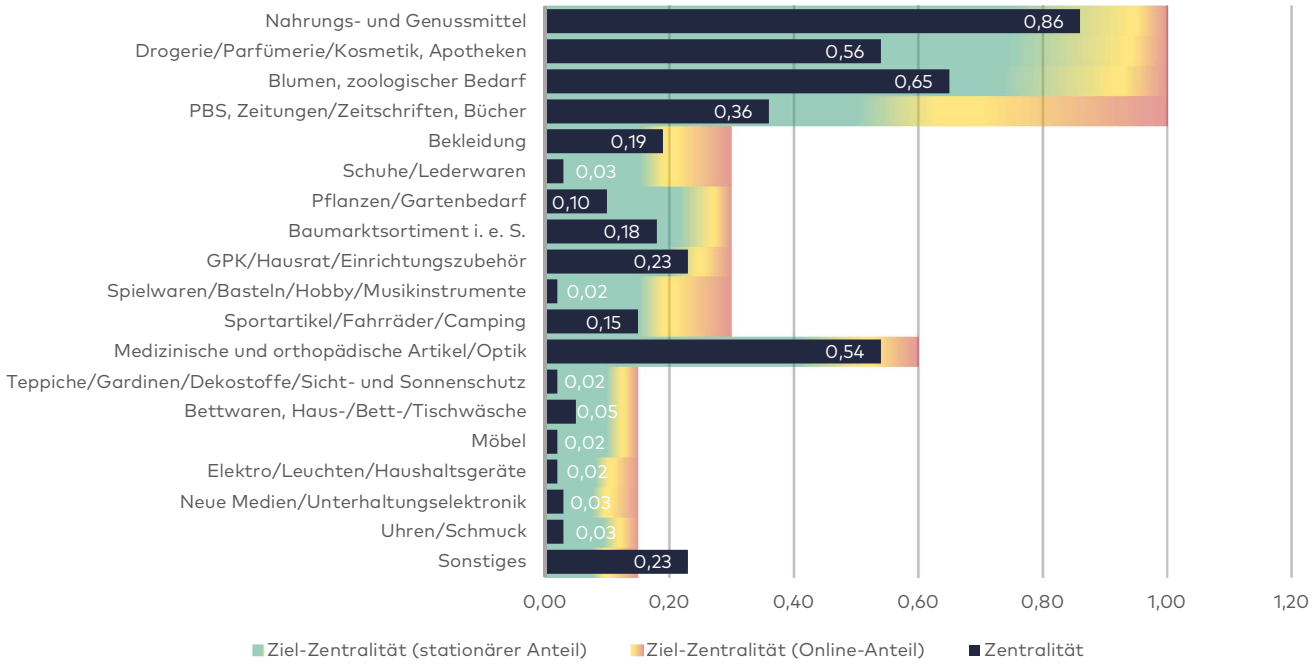


Abbildung 19: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Gemeinde Kümmersbruck ergeben sich damit gemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf sowie in der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 5 zu entnehmen.

Tabelle 5: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Kümmersbruck

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Kümmersbruck bis 2024
Demografische Entwicklung	↓	leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	↑	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Entwicklung des Online-Handels	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	↑	sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Kümmersbruck

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Gemeinde Kümmersbruck bis 2024 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 6 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 6: Verkaufsflächenpotenziale für die Gemeinde Kümmersbruck bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs-spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	□
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	■	■	□
Blumen, zoologischer Bedarf	■	■	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	□	□
Bekleidung	■	■	□	□
Schuhe/Lederwaren	■	■	□	□
Pflanzen/Gartenbedarf	■	□	□	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	□	□
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	■	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	■	□	□	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	□	□	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	□	□	□
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	□	□	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	□	□	□
Möbel	■	□	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	□	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	□	□	□
Uhren/Schmuck	■	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft", „kleiner Fachmarkt" und „großer Fachmarkt". Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Le-

bensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte) bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 6 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Gemeinde Kümmersbruck übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Kümmersbruck aktuell mit den bestehenden Ausstattungskennwerten im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken nur bedingt gerecht.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an gemeindeentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgung) erfolgen. Die Verkaufsflächenpotenziale im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sollten zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes genutzt werden. Trotz der Berücksichtigung der prognostizierten leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und bei Zugrundelegung verschiedener durchschnittlicher Flächenproduktivitäten[21] kann insgesamt ein klarer Entwicklungsrahmen für eine betriebliche Neuansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes aufgezeigt werden.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann das vorhandene Verkaufsflächenpotenzial für Arrondierungen bestehender Anbieter oder Sortimentsergänzungen in den Lebensmittelmärkten genutzt werden. Für die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher bestehen darüber hinaus Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines kleineren Fachgeschäftes.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Baumarktsortimente i.e.S. – bestehen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte.

Weitere Potenziale in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich höchstens in Form von Arrondierungsspielräumen.

Für Kümmersbruck bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Kümmersbruck in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,

[21] Die durchschnittliche Flächenproduktivität differiert je nach Betriebstyp und Anbieter z. T. deutlich.

- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich von Kümmersbruck einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung" darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kümmersbruck korrespondieren und sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR KÜMMERSBRUCK

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Kümmersbruck bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtgemeinde:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Kümmersbruck.
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Neue Mitte Vilstalstraße:** Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Neue Mitte Vilstalstraße in Kümmersbruck entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Kernort Kümmersbruck durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgung) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten

Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen durch alternative Nahversorgungsangebote.

Abbildung 20 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Gemeinde Kümmersbruck.

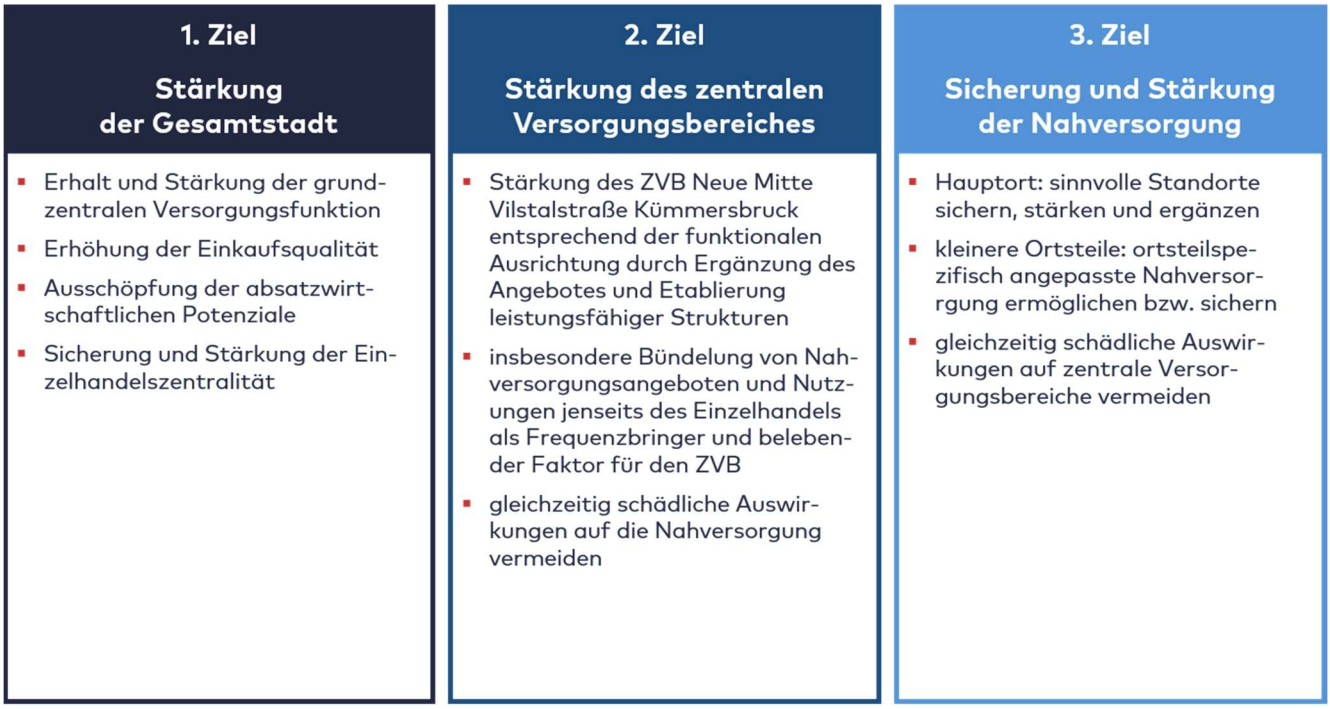


Abbildung 20: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kümmersbruck
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Kümmersbruck) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6 Einzelhandelsentwicklungs-konzept für Kümmersbruck

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Kümmersbruck entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches sowie dessen künftige räumliche und funktionale Festlegung.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich – je nach Größe und Struktur einer Kommune – ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum oder Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 21). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtgemeindliche Standortsystem.

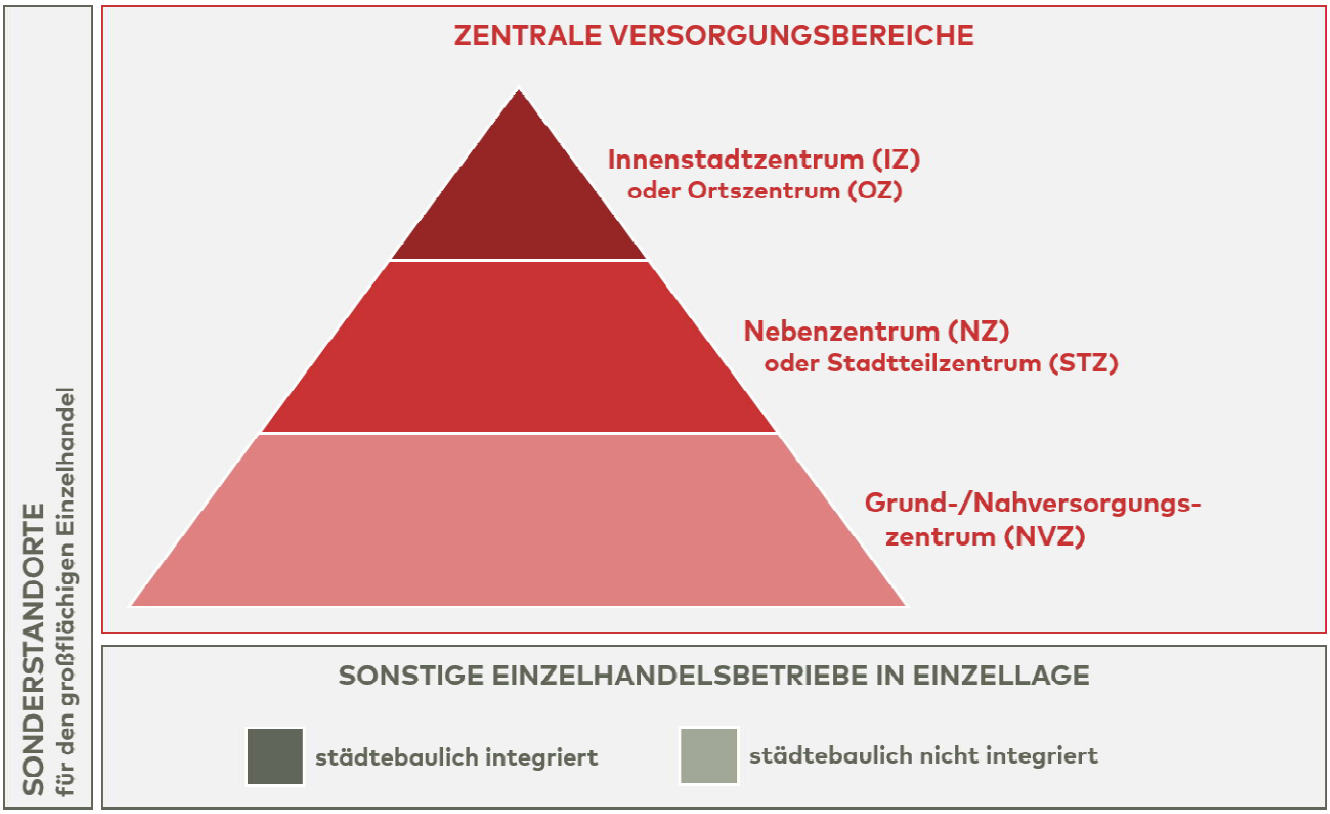


Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:[22]

1. **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

[22] Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.[23]

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[24]

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.[25]

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.[26]

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.[27]

[23] Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.
[24] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.
[25] Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.
[26] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.
[27] Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.[28]

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 22 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

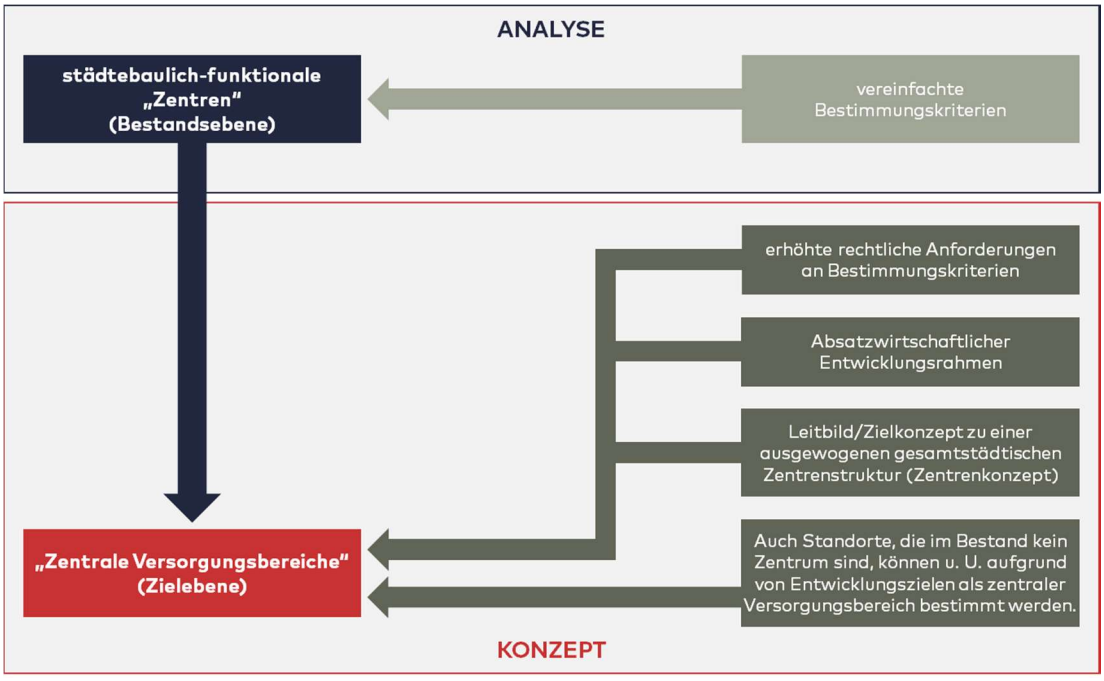


Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

[28] Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[29]

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.[30]

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

[29] Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

[30] Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Kümmersbruck

In Kümmersbruck kann mit dem ZVB Neue Mitte Vilstalstraße ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Darüber hinaus lassen zwar vereinzelt Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der städtebaulichen Integration, der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich.

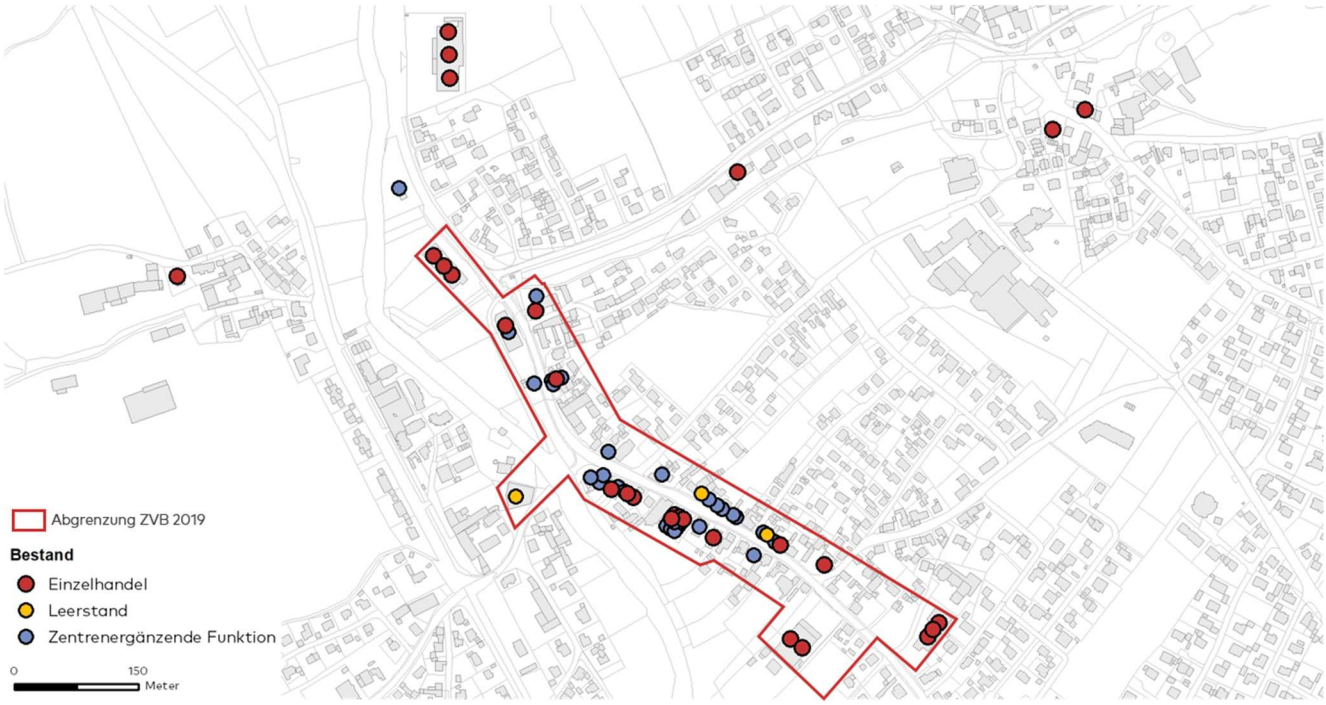
6.1.3 ZVB Neue Mitte Vilstalstraße Kümmersbruck

Der ZVB Neue Mitte Vilstalstraße ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Kümmersbruck. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Das Ortszentrum der Gemeinde Kümmersbruck übernimmt die gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf. Nachfolgend wird der zentrale Versorgungsbereich städtebaulich anhand der funktionalen Kennwerte analysiert.

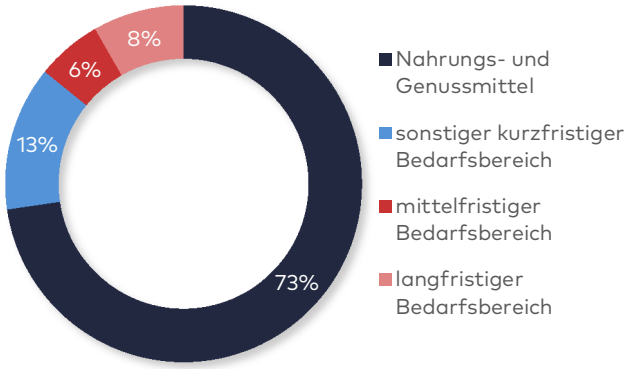
ZVB NEUE MITTE VILSTALSTRASSE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich	Gemeinde Kümmersbruck



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtgemeinde)	9.799
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-0,9 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	21	60 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.900	62 %
Anzahl der Leerstände**	2	9 %
Zentrenergänzende Funktionen	34	-

Magnetbetriebe

Netto, Norma

Exemplarische städtebauliche Situation







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 08/2018; Einwohner: Gemeinde Kümmersbruck (Stand: 01.01.2017); Kartengrundlage: Gemeinde Kümmersbruck; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Räumliche Ausprägung

Das Ortszentrum Neue Mitte Vilstalstraße in Kümmersbruck umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Gemeinde Kümmersbruck.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Im Nordosten überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich die Neue Mitte Vilstalstraße entlang der Hauptachse Vilstalstraße.
- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Vilstalstraße. Diese grenzen an die Vils und die vorlagerten Vilsauen.
- Der nördliche Abschluss des Ortszentrums wird durch die die Straße Brunnleite östlich der Vilstalstraße und die rückwärtigen Grundstücksgrenze des Lebensmitteldiscounters westlich der Vilstalstraße gebildet. An diesen Stellen nimmt die Einzelhandelsdichte deutlich ab. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Ortszentrum und dem Fachmarktstandort Rewe wird aufgrund der Bebauungsstruktur, welche hauptsächlich aus Wohnbebauung besteht, als nicht ausreichend bewertet.
- Im Süden wird das Ortszentrum im Wesentlichen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Lebensmitteldiscounter westlich und östlich der Vilstalstraße begrenzt und schließt an dieser Stelle darüber hinaus eine Potenzialfläche südöstlich des Netto-Marktes mit ein.
- Westlich der Vils wird der direkt an den Fluss angrenzende Bereich der Schlossstraße als funktionaler Ergänzungsbereich mit in das Ortszentrum aufgenommen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 23 für das Ortszentrum Neue Mitte Vilstalstraße in der Gemeinde Kümmersbruck dargestellt.

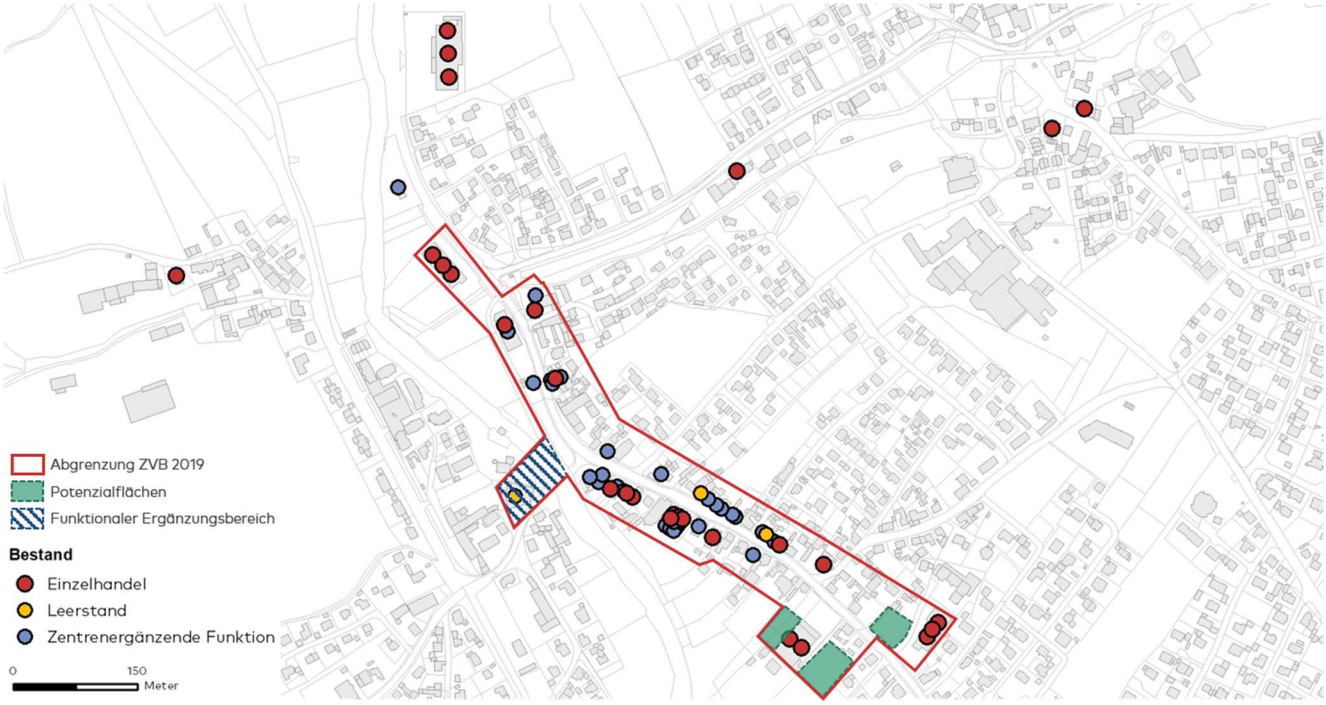


Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Neue Mitte Vilstalstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 08/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Kümmersbruck; Kartengrundlage: Gemeinde Kümmersbruck.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Ortszentrum Neue Mitte Vilstalstraße bieten in begrenztem Maße Potenzialflächen auf, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind (siehe Abbildung 23).

Es erfolgt eine Kurzbewertung der Potenzialflächen im Ortszentrum Kümmersbruck in Bezug auf ihre Standorteignung und ihren städtebaulich-funktionalen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:

Die Potenzialflächen am südöstlichen Ende der Neuen Mitte Vilstalstraße sind aktuell Brachflächen und stellen ein perspektivisches Flächenpotenzial für größere Geschäftseinheiten in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches direkt an der B 85 dar. Auch wenn hinsichtlich der Größe der Fläche ein positiver Beitrag zur Entwicklung des Ortszentrums zu erwarten ist, so kann durch die Randlage innerhalb des ZVB von keinen wesentlichen Entwicklungsimpulsen für das gesamte Ortszentrum ausgegangen werden. Inwiefern eine Einzelhandelsnutzung einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Ortszentrums leisten kann, ist je nach Größe, Betriebstyp und Hauptwarengruppe zu beurteilen.

Weitere Potenzialflächen sind im Ortszentrum in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. Des Weiteren sollte bei leerstehenden Ladenlokalen eruiert werden, inwieweit eine Zusammenlegung mit angrenzenden Geschäftseinheiten bzw. eine bessere Nutzung des gesamten Grundstückstiefe möglich ist, um so marktadäquate, größere Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Neue Mitte Vilstalstraße in Kümmersbruck für die Gesamtgemeinde ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige

Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Kümmersbruck, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Ausgewählte Entwicklungsziele werden anschließend durch vertiefende, beispielhafte Anregungen und Hinweise ergänzt.

ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM NEUE MITTE VILSTALSTRASSE I

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Positivraum für den Einzelhandel mit höherwertigem und spezialisiertem Angebot
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Sicherung und punktueller Ausbau des Warenangebotes im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs (z. B. Drogeriefachmarkt, Laden mit regionalspezifischen Produkten, Unverpackt-Geschäft)

Multifunktionales Ortszentrum

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben
- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (öffentliche/private Dienstleistungen, Gastronomie)
- Sicherung und gezielte Ansiedlung von „Ankerpunkten" in Form von stark frequentierten zentrenergänzenden Funktionen, die auch zu Kopplungseinkäufen führen (z. B. Ärztehaus)
- Stärkung von außengastronomischen Angeboten

Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen

- soweit möglich: Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
- neue/untergenutzte Flächen erschließen, ggf. Flächenzusammenlegungen als Option, jedoch Abwägung mit den weiteren städtebaulichen Zielstellungen erforderlich
- Nutzung des gesamten Grundstückstiefe
- Nachnutzung bestehender Leerstände
- Einbeziehung der Eigentümer und Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung
- Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden in den rückwärtigen Lagen der Vilstalstraße

Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

- Stärkung der kleinteiligen Angebotsstrukturen im Bereich Lebensmittel im ZVB Neue Mitte Vilstalstraße durch Sicherung und marktadäquaten Erhalt der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Netto, Diska, Norma)
- Etablierung eines Wochenmarktes im Kreuzungsbereich Vilstalstraße/Schlossstraße, welchem hinsichtlich der Belebung des Ortszentrums und der Angebotsergänzung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich eine besondere Bedeutung zukommen kann
- Aktivierung der Potenzialflächen am südöstlichen Ende der Neuen Mitte Vilstalstraße durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder Drogeriefachmarktes
- Ausbau des Nahversorgungsangebots mit regionalen Produkten

ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM NEUE MITTE VILSTALSTRASSE II

Sicherung bestehender Branchenmix und Ergänzung mit Angeboten im mittelfristigen Bedarf

- Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe sowie auch der kleinen Fachgeschäfte durch Vermeidung weiterer Funktionsverluste, die aus neuen Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren können.
- Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind (z. B. Drogeriefachmarkt, Non-Food-Discounter)
- Aufgrund der grundsätzlich für ein Grundzentrum relativ geringen Verkaufsflächenausstattung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich stehen im Ortszentrum Kümmersbruck die Sicherung und der Ausbau des bestehenden Angebotes im Vordergrund. Nennenswerte Ansiedlungs- bzw. Erweiterungspotenziale für ergänzende Sortimente ergeben sich darüber hinaus vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Kosmetik/Parfümerie, Apotheken, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren.
- Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment auch im Ortszentrum grundsätzlich wünschenswert

Förderung „weicher" Standortfaktoren

- Verbesserung der Stellplatz- und Parkraumsituation (u.a. Kurzzeitparker, Ausschilderung, Parkdecklösung; vgl. Entwicklungsempfehlungen ISEK 2019)
- Modernisierung des Gebäudebestandes an der Vilstalstraße (Vergrößerung, Andienung, Eingangssituation)
- Etablierung eines Flächen- und Leerstandmanagements in der Vilstalstraße (u.a. Neuansiedlungen, Nachnutzung, Schaffung marktgängiger Flächen, Nutzung der Grundstückstiefe)
- Weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität, z. B. Schaffung Platzsituation, Begrünung, Verweilmöglichkeiten, Außengastronomie an öffentlichen Plätzen (vgl. Entwicklungsempfehlungen ISEK 2019)
- Aufwertung des öffentlichen Raums (u.a. Stadt-/ Straßenmöblierung, Beleuchtung; vgl. Entwicklungsempfehlungen ISEK 2019)
- Abgestimmte Gestaltung der Außendarstellung der Händler (Werbeträger etc.)
- Verbesserung der Fußwegesituation im Ortszentrum (insb. Barrierefreiheit, Ladeneingangssituationen, Verbesserung der Ausschilderung der Wegeverbindungen zwischen Vilstalstraße und sozio-kulturellem Zentrum; vgl. Entwicklungsempfehlungen ISEK 2019)
- Verbesserung der verkehrlichen Situation (Radverkehr, Sicherheit, Verkehrsfluss) (insb. Vilstalstraße, Schlossplatz; vgl. Entwicklungsempfehlungen ISEK 2019)
- Regionalisierung des Angebotes als Chance nutzen
- Spezialisierung des Angebotes von Fachgeschäften bzw. Aufbau mehrerer Standbeine durch eine Angebotskombination aus Einzelhandel und Dienstleistung (z. B. Bäcker und Backkurse)
- Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten im Ortszentrum
- Vorhandende Ansätze zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation und des Marketings stärken (z. B. durch Schülerwettbewerbe zur Gestaltung von Ladenleerständen oder Schaufenstern)
- Schaffung einer funktionalen Verbindung zum Ergänzungsbereich im Bereich Schloss Haselmühl (vgl. Entwicklungsempfehlungen ISEK 2019)
- Gründung eines örtlichen Gewerbevereins mit Schwerpunkt Vilstalstraße
- Kooperationen der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer untereinander fördern

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Ortszentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Ortszentrum hingewirkt werden. Für das Ortszentrum Neue Mitte Vilstalstraße empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Ortszentrum belebt zu halten. Ein etabliertes „Cluster" kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Leerstands- und Flächenmanagement

Für die Belebung des Ortszentrums bietet sich die Etablierung eines Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen" zu lenken. Ein zentraler „Kümmerer", z. B. ein Innenstadtmanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das qualitatives Ziel zur Steuerung des Branchenmixes (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.

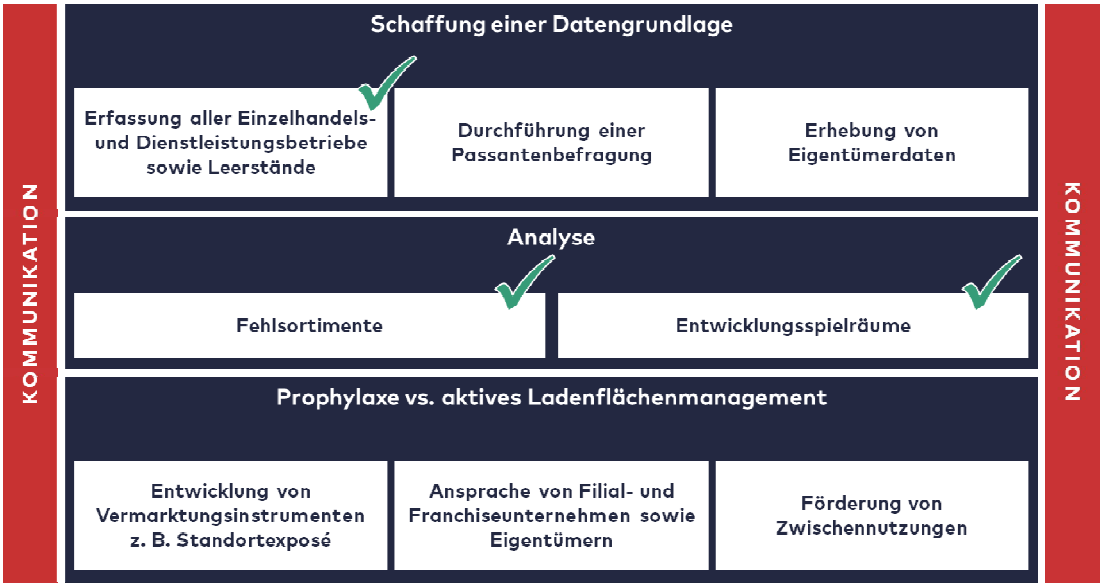


Abbildung 24: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, durch die Erfassung aller Einzelhandels-

und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt werden.

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und fehlenden Sortimenten bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen ist eine gezielte Pressearbeit nach außen zu empfehlen. Zum anderen sollte nach innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Kümmersbruck bereits wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements vor.

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Ortszentrum im Fokus liegen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Ortszentrum.

Etablierung eines Wochenmarktes

Wochenmärkte generieren im Idealfall hohe Besucherfrequenzen. Hiervon können auch die unmittelbar benachbarten Nutzungen profitieren. Insofern dient ein gut funktionierender Wochenmarkt der Belebung des Ladeneinzelhandels, der Gastronomie und anderer Einrichtungen in direkt anschließenden Lagebereichen oder

im gesamten Zentrum. Die örtlichen Gewerbetreibenden können ggf. ein erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse an einem Wochenmarkt haben und sollten daher sowohl als Akteure als auch als wichtige örtliche Meinungsbildende in das Wochenmarkt-Konzept einbezogen werden. Die Optimierung eines Wochenmarktes ist als ein Baustein zur angewandten Wirtschaftsförderung und zur Sicherung bzw. Weiterentwicklung der örtlichen Zentrenstruktur im Sinne der Gemeindeentwicklung und des Städtebaus zu verstehen.

In Kümmersbruck findet aktuell kein Wochenmarkt statt. Aufgrund des Fehlens einer ausgeprägten, topographisch sinnvollen Platzsituation im zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Vilstalstraße ist eine Etablierung schwierig. Mögliche Standorte sind der Parkplatz im Kreuzungsbereich Vilstalstraße/Schlossstraße oder der Einbezug des funktionalen Ergänzungsbereiches.

Für die Profilierung und Stärkung eines Wochenmarktes in Kümmersbruck ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- **Sortiment:** Die Angebotsstruktur, die grundsätzliche Qualität und Vielfalt der Waren stehen hier im Fokus. Das Sortiment sollte das bereits vorhandene Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortszentrum ergänzen und vorhandene Lücken schließen (z.B. regionale Produkte, Frischeware).
- **Händlerstruktur:** Leistungsträger und starke Frequenzbringer sind auf dem Wochenmarkt zu integrieren, um ein breites Publikum anzulocken. Hier sollte vor allem auf regionale Anbieter gesetzt werden, um sich von der Konkurrenz (z. B. Lebensmittelmärkte) abzusetzen.
- **Alleinstellungsmerkmale:** Es sollte eine Abgrenzung und Profilierung gegenüber anderen Wochenmärkten im näheren regionalen Umfeld und dem stationären Einzelhandel stattfinden. Der Wochenmarkt kann sich z. B. durch den Fokus auf regionale oder hochwertige Produkte oder bestimmte Produktbereiche ein Alleinstellungsmerkmal schaffen. Auch durch die Namenswahl und eine offensive Vermarktung dieses Namens kann sich der Wochenmarkt in Kümmersbruck profilieren.
- **Anbindung:** Hier sollte z. B. durch eine Standanordnung und Werbebanner an der Vilstalstraße eine attraktivere Anbindung geschaffen werden. Auch durch so genannte. „Satelliten" (kleine wöchentlich wechselnde Probierstände an ausgewählten Standorten, wie z. B. dem Rewe Markt, Netto Markt), kann eine bessere Integration erreicht werden.
- **Erlebnisfaktor:** Auch auf dem Wochenmarkt spielt die Aufenthaltsqualität sowie der Erlebnisfaktor eine wichtige Rolle. Durch gezielte, jahreszeitlich angepasste Aktionen und spezielle Kooperationspartner lassen sich diese Faktoren deutlich verbessern und neue Zielgruppen ansprechen.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum empfiehlt sich eine Prüfung und Einleitung ergänzender qualitativer Maßnahmen. Hierbei sollten u. a. die nachfolgend benannten Gestaltungsdefizite im Fokus stehen und in Kooperation mit privatwirtschaftlichen Akteuren abgebaut werden:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Kreuzungsbereich Vilstalstraße/Schlossstraße

- Verbindung zur Vils schaffen, Vils im Ortszentrum „erlebbar" machen
- Etablierung von Sitzgelegenheiten und Kinderspielmöglichkeiten
- Partielle Attraktivierung und Vereinheitlichung der Stadtmöblierung (in Abhängigkeit von Gestaltungssatzung, Gestaltung des öffentlichen Raums)
- Stärkung (außen-) gastronomischer Angebote (u. a. Nutzung der rückwärtigen Grundstücke)
- Optimierung der Gestaltung von Außenflächen bestehender gastronomischer Einrichtungen sowie der Warenpräsentation vor Einzelhandelsgeschäften

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Kümmersbruck ausgesprochen.

Handlungsprioritäten

In der Gemeinde Kümmersbruck besteht aktuell ein Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Da weitere Ansiedlungen von Magnetbetrieben außerhalb des Ortezentrums zu einer möglichen weiteren Verminderung der Kundenfrequenz im zentralen Versorgungsbereich führen könnte, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Kümmersbruck aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN KÜMMERSBRUCK

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Etablierung eines Drogeriefachmarktes als Magnetbetrieb im ZVB
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten (vorhabenbedingte Prüfung)

Ziel 2: Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

- Kernort: Sicherung und Weiterentwicklung von Standorten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung
- Rathausplatz und Dorfplatz: Etablierung von kleinflächigen Nahversorgungsangeboten (LM-Handwerk mit erweitertem Angebot, Cafés)
- Ortsteile: Kleinflächenkonzepte, alternative Nahversorgungsmodelle, Direkterzeuger, mobiler Handel
- Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage: restriktiver Umgang

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.4), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für den Dorfplatz und das Rathausareal

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Vilstalstraße existieren in der Gemeinde Kümmersbruck zwei weitere Standortbereiche, die gemeindeentwicklungspolitisch von Interesse sind: Der Dorfplatz und das Rathausareal (vgl. Abbildung 25).

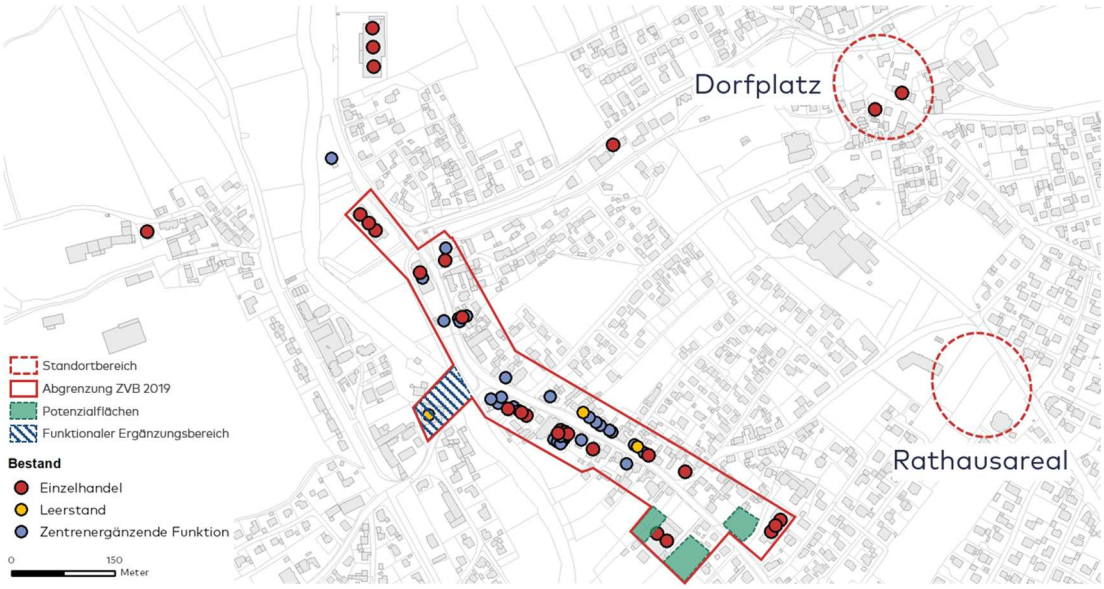


Abbildung 25: Standortbereiche Rathausareal und Dorfplatz
Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: Gemeinde Kümmersbruck.

Vor dem Hintergrund des Baus eines Mehrgenerationenwohnprojektes an den oben genannten Standorten und dem übergeordneten Ziel der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, sollte am Dorfplatz und am Rathausareal ein Nahversorgungsangebot etabliert werden. Dieses sollte das Angebot im zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Vilstalstraße ergänzen:

- Kiosk, Bäcker (ggf. mit erweitertem Sortiment), Nachbarschaftsladen
- Café
- Dienstleistung (Ärzte, Sanitätshaus)

Zusätzlich soll am Standortbereich Dorfplatz eine Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgen, welche u. a. die Erneuerung von Stadt- und Straßenmöblierung beinhaltet sowie eine einheitliche Beleuchtung. An den Standorten sollen im Sinne des Mehrgenerationenwohnens „Orte der Begegnung" entstehen, welche eine hohe Aufenthaltsqualität für junge und ältere Menschen bieten, z. B. durch Sitzgelegenheiten oder Mehrgenerationen-Spielplätze. Auch die Optimierung der fußläufigen Anbindung der Standorte an das Ortszentrum sollte optimiert werden, wobei eine barrierefreie Gestaltung in Hinblick auf die Nutzung durch immobile Bevölkerungsgruppen im Fokus stehen sollte.

Empfehlungen für die Ortschaften von Kümmersbruck

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden verbrauchernahmen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb des Kernortes bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (08/2018) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Ortsteilen auch perspektivisch als unrealistisch.[31] Auch die Erreichbarkeit über den ÖPNV ist in einigen Ortsteilen nur sehr eingeschränkt gegeben (u. a. Moos, Penkhof, Köfering, Haidweiher, Gärmersdorf, Engelsdorf).

In den Ortsteilen Engelsdorf, Haselmühl und Penkhof bestehen jedoch in Form von Hofläden Angebote, die insbesondere für mobil eingeschränkte Personen wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen und in diesen Ortsteilen zumindest eine gewisse Grundversorgung gewährleisten. Der Ortsteil Theuern verfügt über einen Metzger. Die Etablierung von Nahversorgungsmärkten bzw. Dorfläden (s. u.) in weiteren Ortschaften ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter" mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion")
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. In einigen Ortsteilen gibt es aktuell bereits einen mobilen Bäcker. Dieses Angebot sollte ausgeweitet werden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts" mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale

[31] Für die Etablierung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes (bspw. Supermarkt/Lebensmitteldiscounter) wird i.d.R. eine Mantelbevölkerung von min. 3.500 eher 5.000 Einwohner benötigt.

Akteure betriebenen Dorfläden bieten diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bilden. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/medizinische/soziale Angebote).

6.3 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Kümmersbruck als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

6.3.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den Lagekategorien außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als **zentrenrelevant** definiert:

- Bekleidung
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Uhren/Schmuck

Außerdem werden aufgrund ihrer positiven Beurteilung der relevanten Kriterien für Zentrenrelevanz weitere Sortimente als **zentrenrelevant** definiert, für welche in Kümmersbruck bislang kein Angebot besteht:

- Bettwaren
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Campingartikel (Ohne Campingmöbel)
- Elektrogroßgeräte

- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat/Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht/Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Musikinstrumente und Musikalien
- Spielwaren
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln

Bezüglich der oben aufgeführten Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (i. d. R. kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche ist möglich, sodass im Rahmen des Versorgungsauftrages insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente im zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden kann.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Kümmersbruck als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

6.3.2 Sortimentsliste für Kümmersbruck

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Kümmersbruck.

Tabelle 7: Sortimentsliste für die Gemeinde Kümmersbruck (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Erotik
Bettwaren/Matratzen	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Tiernahrung	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)		Pflanzen/Samen
Elektrogroßgeräte		Teppiche (ohne Teppichböden)
Elektrokleingeräte		
Fahrräder und Zubehör		
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Hausrat/Haushaltswaren		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht/Sonnenschutz)		
Kinderwagen		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Künstler- und Bastelbedarf		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder-rahmen/Kunstgegenstände		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.4 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Kümmersbruck und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.4.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Kümmersbruck insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.4.2 Steuerungsleitsätze für Kümmersbruck

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Kümmersbruck empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig prioritär im Zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Vilstalstraße vorzusehen.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf den ZVB Neue Mitte Vilstalstraße Kümmersbruck fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung des ZVB zu begünstigen. [32]
- Die maximale Verkaufsflächengröße ergibt sich aus den Regelungen des LEP Bayern.

[32] sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) eine (Teil-)Begrenz-ung erforderlich werden lassen

- In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes".

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im ZVB Neue Mitte Vilstalstraße zulässig sein. Damit kann der ZVB in seiner heutigen Attraktivität gesteigert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig soll eine Streuung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Vilstalstraße sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Neue Mitte Vilstalstraße als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Zentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim ZVB Neue Mitte Vilstalstraße um einen gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in Lagen, die in Wohnbebauung eingebettet sind, in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen (bspw. Rathausareal und Dorfplatz) . Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets" zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Ortszentrum zu einem zu großen Gewicht von Lagen außerhalb des Zentrums führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den in Wohnbebauung eingebetteten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Tabelle 8: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	OZ	siL	niL
großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. über 800 m² VKF)	✓	✗	✗
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400 – 800 m² VKF)	✓	✗	✗
kleiner Fachmarkt/-discounter, großes Fachgeschäft (i. d. R. 100 – 400 m² VKF)	✓	✗	✗
kleines Fachgeschäft (i. d. R. bis 100 m² VKF)	✓	(✓)	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, (✓) = i. d. R. konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich vorzusehen.

- Im ZVB Neue Mitte Vilstalstraße Kümmersbruck ohne Verkaufsflächenbegrenzung[33]
- Die maximale Verkaufsflächengröße ergibt sich aus den Regelungen des LEP Bayern.
- Außerhalb des ZVB kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden.

[33] sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen

- wenn es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung dient
- korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung
- wenn mindestens 90 % der Verkaufsfläche für periodische Sortimente und maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden
- Priorität haben die Standorte Dorfplatz und Rathausareal

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich **ZVB Neue Mitte Vilstalstraße** (max. Verkaufsflächenbegrenzung entsprechend des LEP Bayern), sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot), verwirklicht werden.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an sonstigen integrierten Standorten Lebensmittelmärkte sekundär zur Versorgung des Gebietes empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sollten die Verkaufsflächenanteile für periodische Sortimente bei mindestens 90 % und für zentrenrelevante Sortimente bei maximal 10% liegen.

Grundlage für die grundsätzliche Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 9). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Tabelle 9: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	OZ	siL	niL
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m² VKF)	✓	✗	✗
großer Lebensmitteldiscounter, kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m² VKF)	✓	✗	✗
Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 400 – 1.000 m² VKF)	✓	✗	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m² VKF)	✓	✓	✗*
Drogeriefachmarkt	✓	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform; * Tankstellenshops und Kioske in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden. Eine Neuausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LEP Bayern jedoch nicht möglich.

Eine Neuausweisung von Sondergebieten für **großflächigen** Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LEP Bayern in Kümmersbruck nicht zulässig.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges – auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes – entgegenzuwirken.

Dabei ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente[34] auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und

[34] Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

- eine **Verkaufsflächenobergrenze von max. 10 % der Gesamtnutzfläche, jedoch höchstens 800 m²** nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Gemeinde Kümmersbruck künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7 Schlusswort

Die Gemeinde Kümmersbruck verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und die parallel einberufene Bürgerwerkstatt– Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 26).

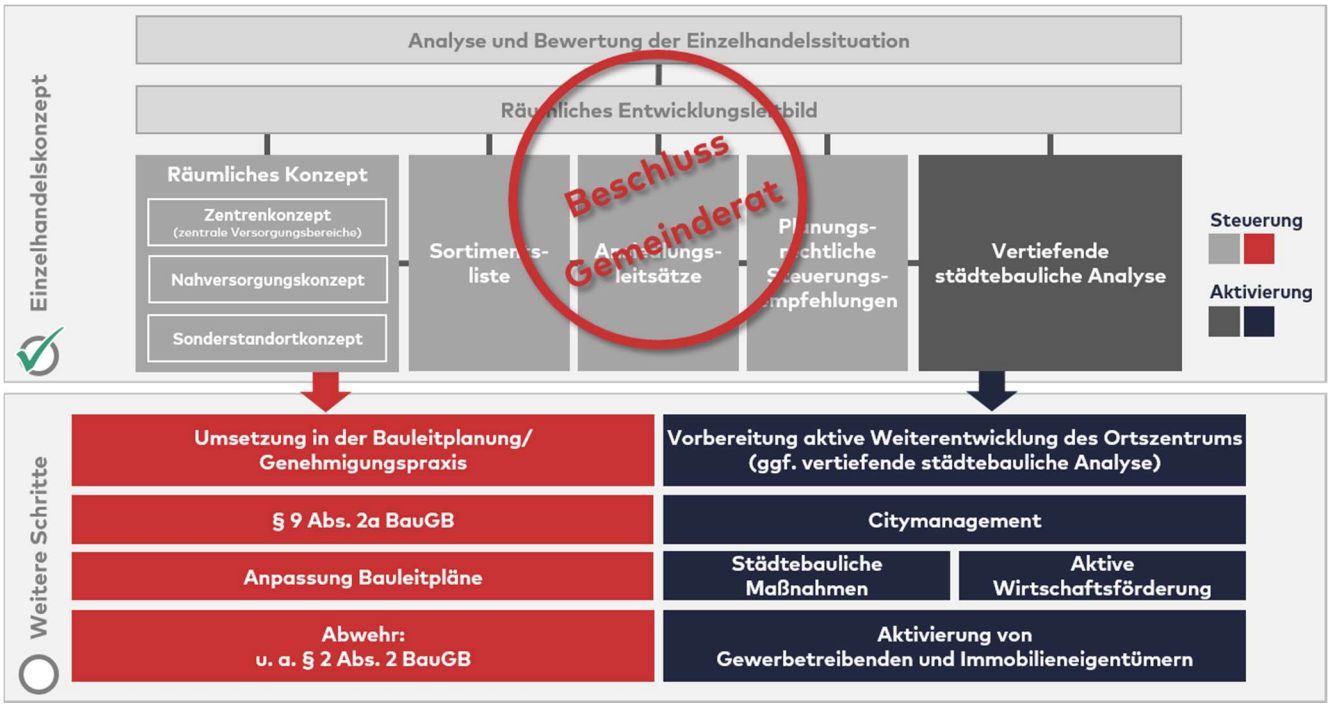


Abbildung 26: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder eines Geschäftsstraßenmanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch

kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept kann in Verbindung mit dem ISEK Kümmersbruck insbesondere erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Ortszentrums bieten, das sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (vor allem benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie (vgl. dazu das Produktportfolio von Stadt + Handel) ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelsentwicklungskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bischopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Regierung der Oberpfalz (Hrsg.) (2014): Regionalplan Oberpfalz-Nord.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): statistik.bayern.de

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes	10
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	13
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster	14
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	15
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten	16
Abbildung 6:	Standortentwicklung in Kleinstädten	17
Abbildung 7:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	18
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Kümmersbruck und Umgebung	23
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand in Kümmersbruck nach Warengruppen und Lagebereichen	24
Abbildung 10:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Kümmersbruck	28
Abbildung 11:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt	30
Abbildung 12:	Räumliche Nahversorgungssituation von Kümmersbruck	31
Abbildung 13:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	35
Abbildung 14:	Einwohnerprognose für Kümmersbruck	36
Abbildung 15:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland	37
Abbildung 16:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	38
Abbildung 17:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	39
Abbildung 18:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)	39
Abbildung 19:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität	41
Abbildung 20:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kümmersbruck	45
Abbildung 21:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	47
Abbildung 22:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	49
Abbildung 23:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Neue Mitte Vilstalstraße	54

Abbildung 24: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements 57
Abbildung 25: Standortbereiche Rathausareal und Dorfplatz 61
Abbildung 26: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Gemeindeentwicklungspolitik 72

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen	11
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen	22
Tabelle 3:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kümmersbruck	27
Tabelle 4:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kümmersbruck	29
Tabelle 5:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Kümmersbruck	41
Tabelle 6:	Verkaufsflächenpotenziale für die Gemeinde Kümmersbruck bis 2024	42
Tabelle 7:	Sortimentsliste für die Gemeinde Kümmersbruck (Kurzfassung)	66
Tabelle 8:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment	68
Tabelle 9:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	69
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Gemeinde Kümmersbruck (Langfassung)	79

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	Bruttogeschossfläche
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Ortszentrum
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Gemeinde Kümmersbruck (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

(Fortsetzung von Tabelle 10)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NICHT: Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT:: Einzelhandel mit Tiernahrung)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (draus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Kümmersbruck als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43