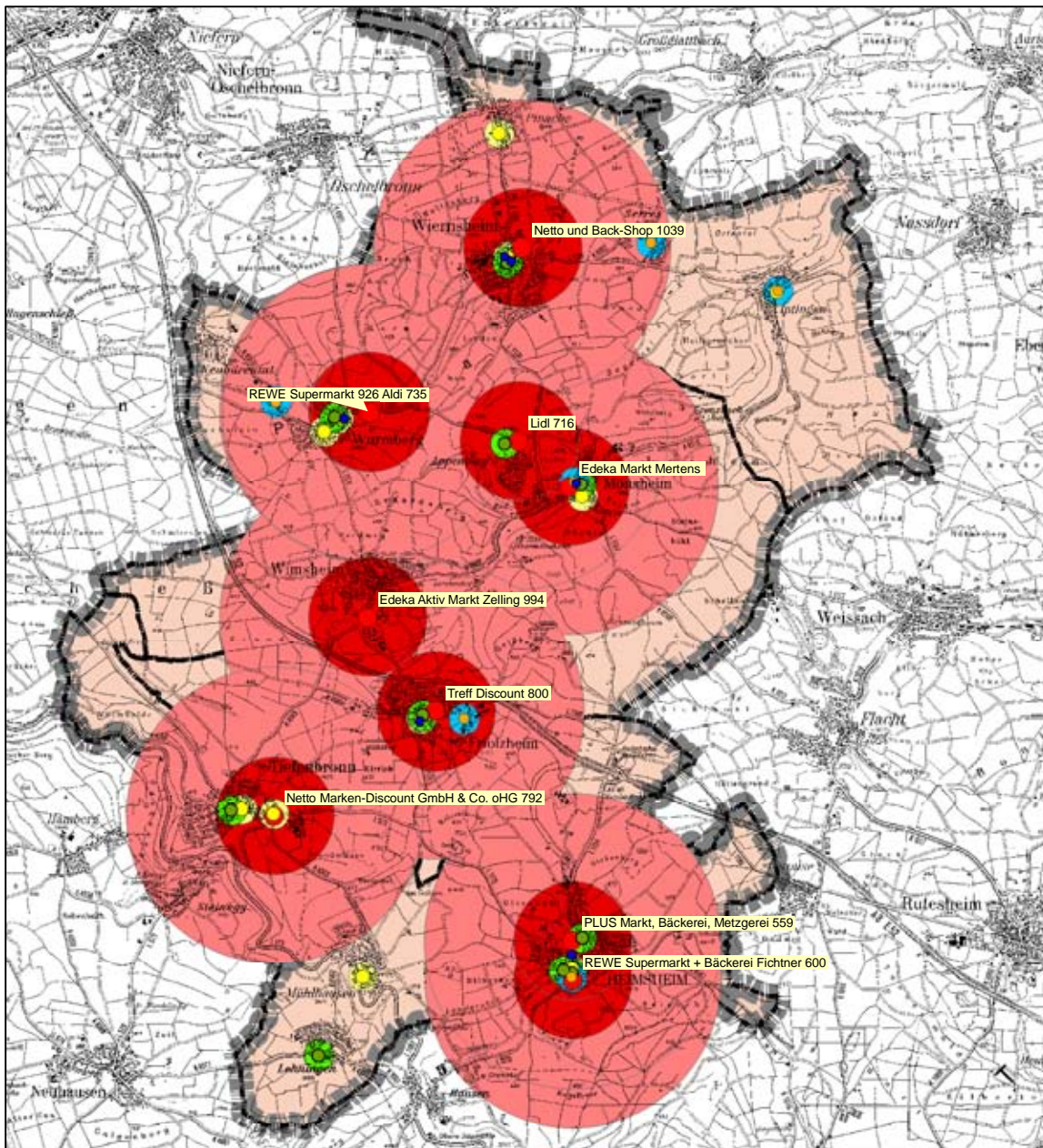




Friolzheim/ Heckengäu

- Expertise zur Struktur im Einzelhandel 2006 -



(Vgl. Karte 2, Einzugsbereiche)

Impressum

Friolzheim/ Heckengäu

- Expertise zur Struktur im Einzelhandel 2006 -

Herausgeber:

Regionalverband Nordschwarzwald
Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim
Telefon: 07231 / 14784 – 16, Fax: -11
e-mail: planung@nordschwarzwald-region.de
Internet: www.nordschwarzwald-region.de
www.regionalplan-interaktiv.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Kerstin Baumann
e-mail: siedlung@nordschwarzwald-region.de

Februar 2007

Vorwort

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist für alle Kommunen der Region eine wichtige Aufgabe. Auch der Regionalverband beschäftigt sich intensiv mit dieser Thematik. So hat er mit seinen Festlegungen im Regionalplan 2015 sowie seiner Broschüre „Einzelhandelsgroßprojekte – Steuerung auf regionaler Ebene“ auch Hinweise für die Entwicklung auf örtlicher Ebene gegeben. Ganz konkret wurden durch den Regionalverband Strukturuntersuchungen im Einzelhandel für einzelne Städte der Region durchgeführt. Ein Antrag der Gemeinde Friolzheim zur Erstellung einer Einzelhandelsstrukturuntersuchung analog bereits durchgeführter Studien wurde jedoch durch die Gremien des Regionalverbands abgelehnt. Daher wurde der Untersuchungsinhalt der vorliegenden Expertise auf einzelne Punkte fixiert.

Vorab wurde in Abstimmung mit der Gemeinde festgestellt, dass eine Untersuchung der Einzelhandelssituation Friolzheims die Einbeziehung der benachbarten Gemeinden erfordert. Der Untersuchungsraum umfasst daher die Heckengäugemeinden Friolzheim, Wurmberg, Heimsheim, Wiernsheim, Wimsheim und Mönshheim sowie das benachbarte Tiefenbronn (vgl. Kap.2).


Folgende Fragestellungen standen im Rahmen der Untersuchung im Vordergrund:

- Welche Hilfestellungen und Vorgaben gibt der Regionalplan 2015 zum Thema Einzelhandelsentwicklung?
- Wie ist die Kaufkraft Friolzheims im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Untersuchungsraumes zu beurteilen?
- Wie ist die Versorgungsstruktur – Schwerpunkt Discounter/ Vollsortimenter im Untersuchungsraum und Friolzheim im Speziellen zu bewerten?
- Welche Schlussfolgerungen und Empfehlungen können für die weitere Einzelhandelsentwicklung gegeben werden?

Zur Beantwortung der Fragen wurden Kaufkraftanalysen auf der Basis von Daten der GfK Geo-Marketing GmbH durchgeführt und im Rahmen einer Umfrage bei den Gemeinden vorhandene Einzelhandelsbetriebe (Schwerpunkt Lebensmittel) erhoben. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analysen wurden in Diagrammen und Plänen veranschaulicht. Anzumerken ist, dass die vorliegende Expertise nicht mit einem Einzelhandelsgutachten vergleichbar ist. Es wurden einzelne Sachverhalte analysiert und auf dieser Basis Empfehlungen gegeben.

Wir hoffen, dass die vorliegende Expertise der Gemeinde Friolzheim einige Hinweise für die weitere Entwicklung geben kann.

Pforzheim, im Februar 2007



Bürgermeister Heinz Hornberger
Verbandsvorsitzender



Jens Kück
Verbandsdirektor

Inhaltsverzeichnis:

1	ÜBERGEORDNETE REGELUNGEN DES REGIONALPLANS 2015	7
1.1	Mögliche Standortgemeinden für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten	7
1.2	Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte.....	8
1.3	Zentralörtliche Einstufung der Gemeinde Friolzheim	8
2	ÜBERÖRTLICHE EINBINDUNG UND UNTERSUCHUNGSRAUM	9
2.1	Überörtliche Einbindung.....	9
2.2	Untersuchungsraum und Einwohner	9
3	ANALYSE DER EINZELHANDELSRELEVANTEN KAUFKRAFT	11
3.1	Kaufkraft der Bevölkerung Friolzheims im Vergleich mit den benachbarten Gemeinden	11
3.1.1	Kaufkraft – Umsatz – Kennziffern 2006 im Vergleich.....	11
3.1.2	Kaufkraft – Umsatz – absolut (in €) 2006 im Vergleich	13
3.2	Sortimentsbezogene Kaufkraft 2005 - Friolzheim	14
3.2.1	Einzelhandelsbezogene Kaufkraft der Einwohner in Friolzheim	14
3.2.2	Sortimentbezogene Kaufkraftbindung (Kaufkraftpotenzial).....	16
4	ANALYSE DER BESTEHENDEN VERSORGUNGSSTRUKTUR	17
4.1	Einzelhandelsbestand, Verkaufsflächenausstattung und -bedarf (vgl. Karte 1)	17
4.2	Verkaufsflächenverteilung, Einzugsbereiche, Versorgungslücken	19
4.3	Vertiefung Friolzheim (vgl. Karte 3).....	20
5	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG IM UNTERSUCHUNGSRAUM	21

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren der Region Nordschwarzwald	7
Abb. 2:	Überörtliche Einbindung, Ausschnitt TK 200.....	9
Abb. 3:	Untersuchungsraum, Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2015	10
Abb. 4:	Kaufkraftkennziffer 2006 je Einwohner im Vergleich mit den benachbarten Gemeinden im Untersuchungsraum	11
Abb. 5:	Umsatzkennziffer 2006 je Einwohner im Vergleich mit Gemeinden im Untersuchungsraum.....	12
Abb. 6:	Einzelhandelszentralitätskennziffer 2006 je Einw.	12
Abb. 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft - POS Umsatz - Kaufkraftabfluss in Mio. Euro absolut	13
Abb. 8:	Sortimentsbezogene Kaufkraft gesamt (Mio. €) 2005.....	14
Abb. 9:	Sortimentsbezogene Kaufkraft (€) 2005 je Einwohner im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt	15

Kartenverzeichnis:

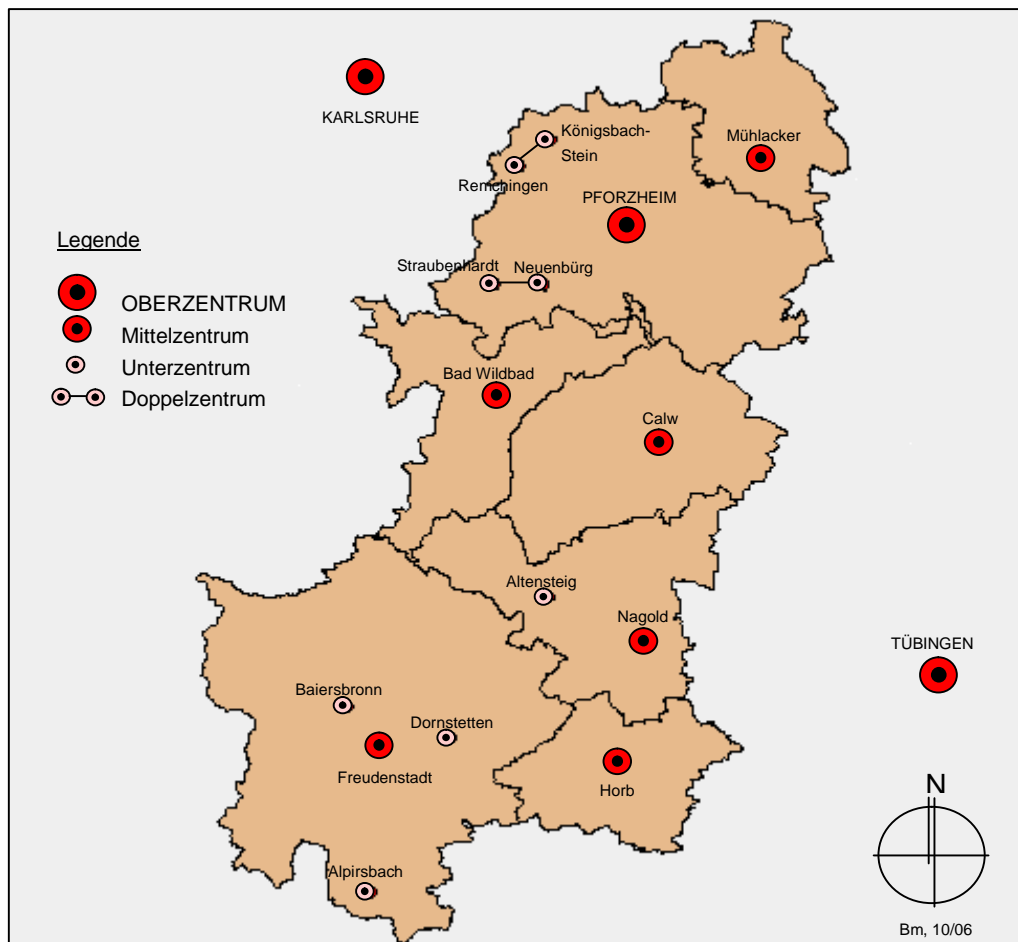
- Karte 1: Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum – Lebensmittel/Drogerie – Bestand
 Karte 2: Einzugsbereiche/ „Versorgungslücken“?
 Karte 3: Bestehende Versorgungsstruktur in Friolzheim

1 Übergeordnete Regelungen des Regionalplans 2015

1.1 Mögliche Standortgemeinden für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten

Der verbindliche Regionalplan 2015 (R 2015) enthält übergeordnete Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Städten und Gemeinden der Region Nordschwarzwald. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben ist die Größe der Betriebe auf die Versorgungsfunktion der jeweiligen Stadt/Gemeinde abzustimmen. Daher sind Einzelhandelsgroßprojekte (Verkaufsfläche größer als 800 m²) grundsätzlich nur im Ober- und in den Mittel- und Unterzentren zulässig (vgl. Abb. 1).¹

Abb. 1: Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren der Region Nordschwarzwald



Darüber hinaus ist in Ausnahmefällen auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zur **Sicherung ihrer Grundversorgung** die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ermöglicht. Diese Ausnahmeregelung soll den Gemeinden, die über keinen Lebensmittel-Einzelhandel mehr verfügen, eine Grundversorgung gewährleisten. Des Weiteren kommen auch im Verdichtungsraum ausnahmsweise Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht, da insbesondere dort die hohe Siedlungsdichte und die damit verbundene Entwicklung von neuen „Versorgungszentren“ zu einer Überlagerung zentralörtlicher Funktionen beigetragen haben.

¹ Vgl. auch Regionalplan 2015, Plansatz 2.9.2

1.2 Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte

Im Regionalplan 2015 wurden für das Ober-, die Mittel- und Unterzentren Bereiche abgegrenzt, in denen sich Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln können und sollen. Ziel dieser Festlegung ist es, einer Verlagerung von Einzelhandelsgroßprojekten an die Stadt/Ortsränder entgegenzuwirken und damit bereits auf regionaler Ebene zur Stärkung der Innenstadt/Ortskerne beizutragen. Die Abgrenzung der Gebiete erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen. Es werden zwei Bereiche unterschieden:

A) Versorgungskern

Der Versorgungskern umfasst die bestehenden zentralen Einkaufslagen. In diesen Bereichen sollen sich zur Stärkung der Innenstadt Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Außerhalb der abge-

grenzten Versorgungskerne ist eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. R 2015, PS 2.9.3 Z (1)).



B) Ergänzungsstandort

Möbel-, Bau- und Gartenmärkte besitzen meist auf Grund ihres Warenangebotes keine Innentadtrelevanz und können darüber hinaus oft schwer in den historischen Stadtkernen realisiert werden. Daher

können Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. R 2015, PS 2.9.3 Z (2)) auch außerhalb der Innenstädte angesiedelt werden. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Ergänzungsstandorte sollen dabei vorrangig in Betracht gezogen werden.

1.3 Zentralörtliche Einstufung der Gemeinde Friolzheim

Friolzheim ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Daher sind für Friolzheim weder Versorgungskern noch Ergänzungsstandort festgelegt. Die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsmärkten (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) ist nur im Ausnahmefall (wie unter 1.1 beschrieben) möglich. Die Gemeinde Friolzheim liegt mit Mönshheim und Wimsheim im Verflechtungsraum des Kleinzentrums Heimsheim. Das Kleinzentrum Heimsheim hat gemäß Regionalplan 2015 (PS 2.2.4) als Standort von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung die Aufgabe, den häufig wiederkehrenden überörtlichen Einzelhandelsbedarf seines Verflechtungsbereiches (Heimsheim, Friolzheim, Mönshheim, Wimsheim) zu decken.

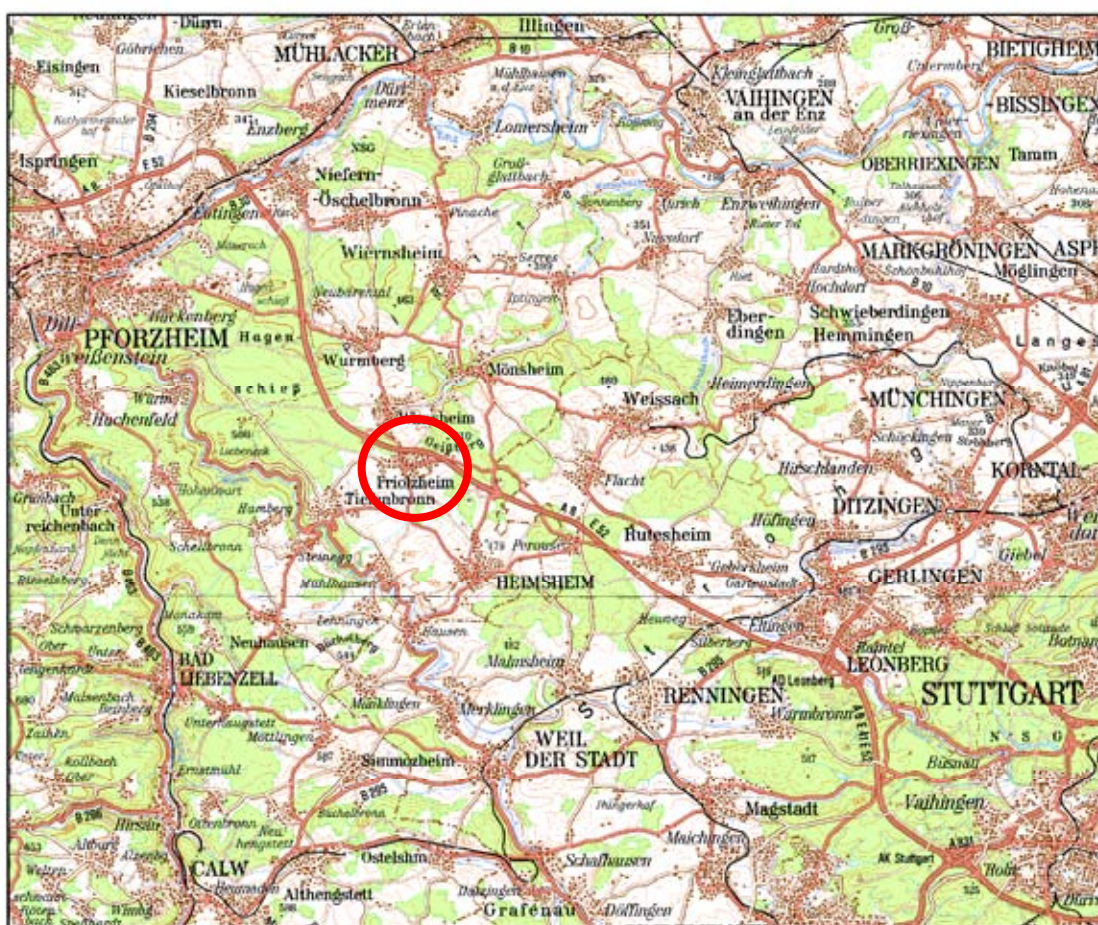
Unabhängig von der Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (VKF > 800 m²) können nach Regionalplan 2015 selbstverständlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe in Friolzheim errichtet werden.

2 Überörtliche Einbindung und Untersuchungsraum

2.1 Überörtliche Einbindung

Die Gemeinde Friolzheim gehört zum Enzkreis und liegt zwischen den Oberzentren Pforzheim und Stuttgart direkt an der Autobahn A 8, jedoch ohne BAB-Anschluss. Gemeinsam mit Wiernsheim, Wurmberg, Heimsheim, Mönsheim und Wimsheim bildet Friolzheim den Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu. Friolzheim liegt innerhalb des Verflechtungsbereiches des Kleinentrums Heimsheim (vgl. Abb. 2), das nach LEP 2002 zusätzlich zum Verdichtungsraum Stuttgart gehört.

Abb. 2: Überörtliche Einbindung, Ausschnitt TK 200

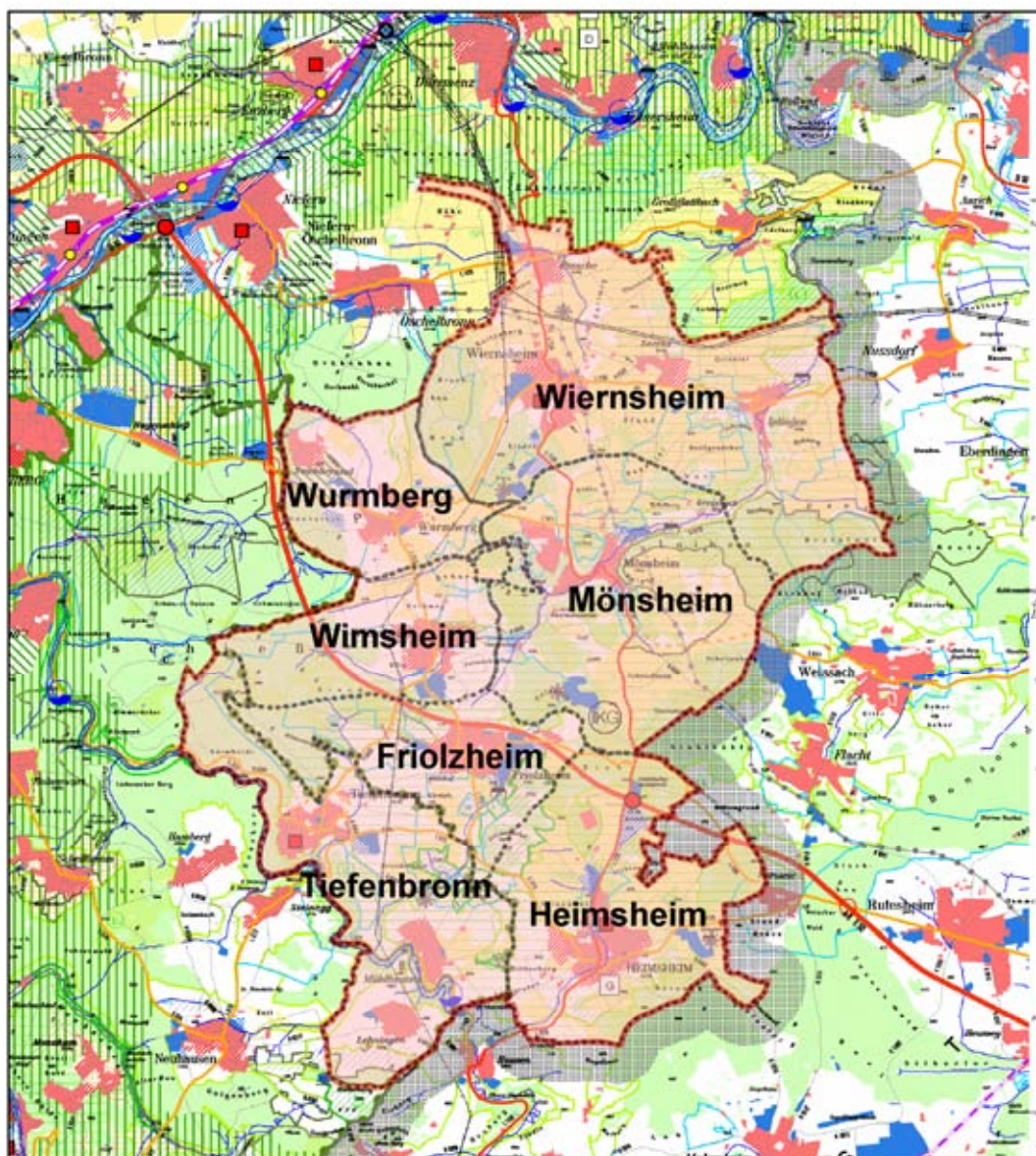


2.2 Untersuchungsraum und Einwohner

Eine Untersuchung der Einzelhandelsituation Friolzheims erfordert die Einbeziehung der benachbarten Gemeinden. So können beispielsweise durch Vergleiche hinsichtlich vorhandener Kaufkraftbindung Rückschlüsse auf mögliche Erfordernisse in Friolzheim gezogen werden. Auch zur Abschätzung eines möglichen Bedarfes neuer Einzelhandelsläden ist es erforderlich, die benachbarten Gemeinden mit zu betrachten.

Der Untersuchungsraum umfasst daher die Heckengäugemeinden Friolzheim, Wurmberg, Heimsheim, Wiernsheim, Wimsheim und Mönnsheim sowie das benachbarte Tiefenbronn (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Untersuchungsraum, Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2015



Der Untersuchungsraum hat eine Fläche von 95 km². Insgesamt wohnen 29.179 Menschen (Stand 30.06.06)² im Untersuchungsraum. Davon leben in den einzelnen Gemeinden:

Gemeinde/Stadt	Einwohnerzahl (Stand 30.06.06 ³)	
Friolzheim	3594 E	Heimsheim, Stadt 5260 E
Wiernsheim	6503 E	Mönnsheim 2774 E
Wurmberg	2913 E	Tiefenbronn 5461 E
Wimsheim	2674 E	Gesamt 29.179 E

Innerhalb des Untersuchungsraumes liegen die Kleinzentren Heimsheim, Wiernsheim und Tiefenbronn. Die Gemeinde Friolzheim ist nach Regionalplan 2015 dem Kleinzentrum Heimsheim zugeordnet (vgl. Kap. 1.3).

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

3 Analyse der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

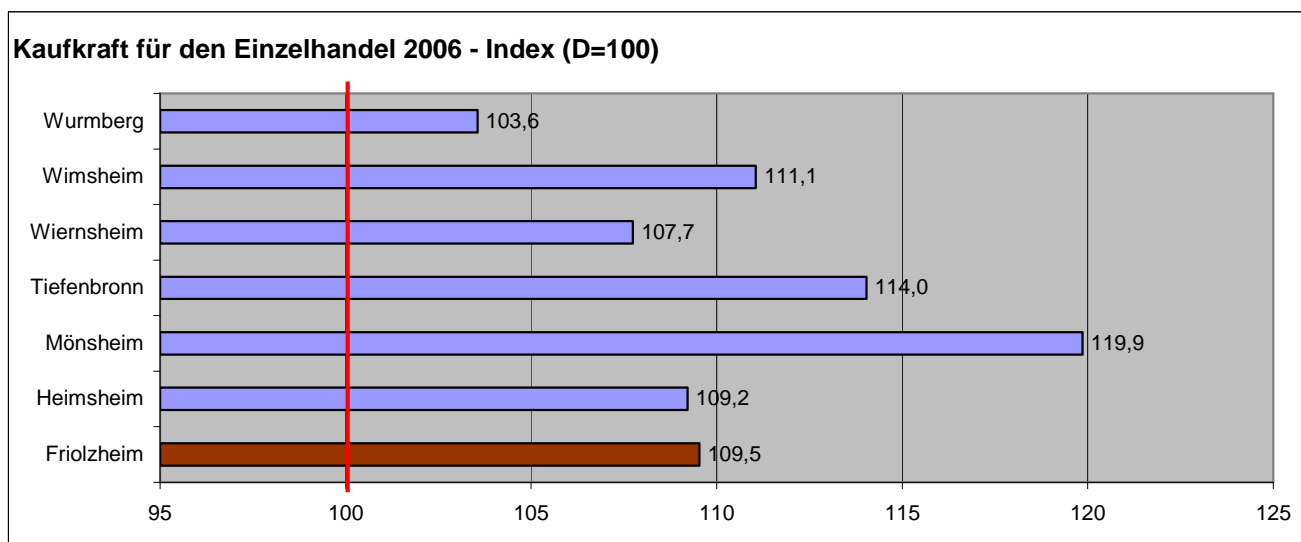
Die Kaufkraft einer Stadt/Gemeinde ist abhängig vom Einkommen der Einwohner. Sie ist ein wesentlicher Indikator für das Konsumpotenzial der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet. Um die Situation des Einzelhandels einschätzen zu können, ist vor allem von Bedeutung wie viel die Menschen im Untersuchungsraum für den Einzelhandel ausgeben.

3.1 Kaufkraft der Bevölkerung Friolzheims im Vergleich mit den benachbarten Gemeinden

3.1.1 Kaufkraft – Umsatz – Kennziffern 2006 im Vergleich

Die Kaufkraft lässt sich durch Kennwerte darstellen. Dabei wird der jeweilige Kennwert einer Stadt am Bundeswert gemessen. Der Durchschnittswert wird auf 100 gesetzt. Ein Wert über 100 bedeutet demnach eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft in einem Gebiet. Wird die Kaufkraft ins Verhältnis mit dem erzielten Umsatz gesetzt, so ergibt sich die Einzelhandelszentralität. Durch diesen Wert lässt sich beschreiben, inwieweit eine Stadt/Gemeinde Kaufkraft binden kann. Ein Wert über 100 bedeutet hier Kaufkraftzufluss, ein Wert unter 100 Kaufkraftabfluss. Für Friolzheim ergeben sich im Vergleich zu den benachbarten Gemeinden im Untersuchungsraum (vgl. Kap. 2.2) folgende Kennzahlen:

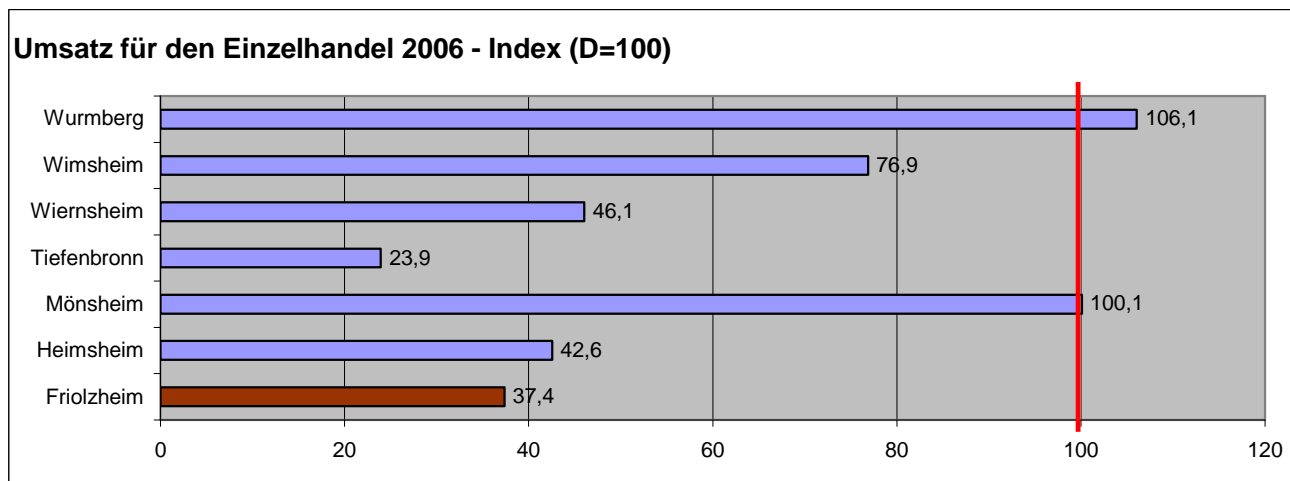
Abb. 4: Kaufkraftkennziffer 2006 je Einwohner im Vergleich mit den benachbarten Gemeinden im Untersuchungsraum⁴



In allen Gemeinden des Untersuchungsraumes liegt die Kaufkraft deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100 (Indexwert). Friolzheim liegt mit einer Kaufkraftkennziffer von 109,5 im Vergleich zu den untersuchten Gemeinden im Mittelfeld. Die höchste Kaufkraft hat mit einem Kennwert von 119,9 Mönsheim, die niedrigste die Gemeinde Wurmberg mit 103,6 (vgl. Abb. 4).

⁴ eigene Darstellung auf der Grundlage der Daten der GfK GeoMarketing GmbH

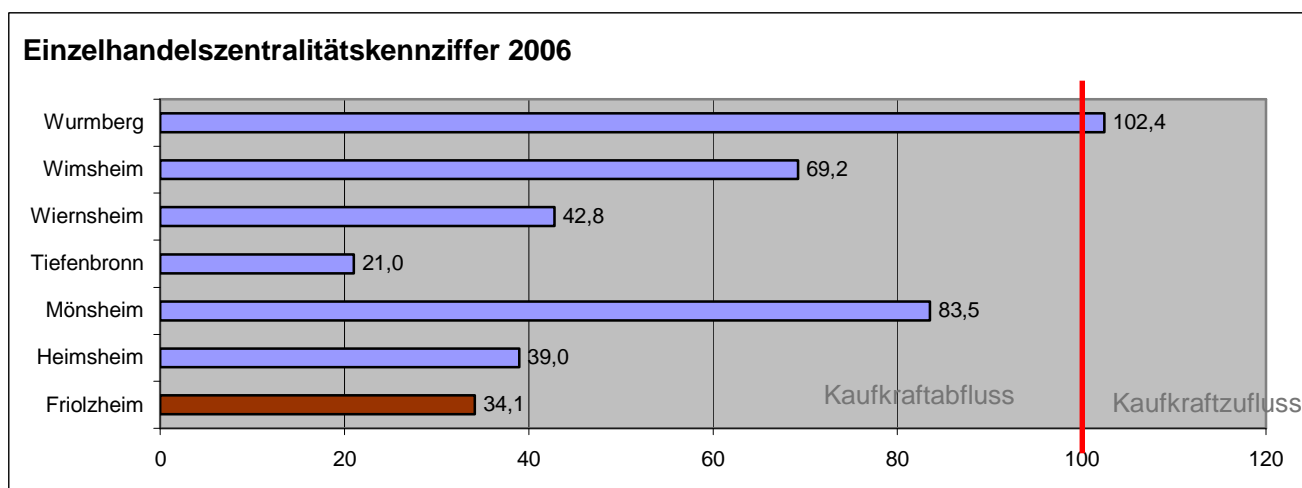
Abb. 5: Umsatzkennziffer 2006 je Einwohner im Vergleich mit Gemeinden im Untersuchungsraum⁵



Die höchsten einzelhandelsrelevanten Umsätze werden in den Gemeinden Wurmberg mit einer Kennzahl von 106.1 und in Mönnsheim mit einer Kennzahl von 100.1 erzielt. Die dort erreichten Umsätze liegen sogar über dem Bundesdurchschnitt (Index = 100), was für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion außergewöhnlich ist. Die geringsten Umsätze erreicht das Kleinzentrum Tiefenbronn mit einer Umsatzkennziffer von 23.9. Friolzheim liegt mit einer Kennziffer von 37.4 im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Untersuchungsraumes im unteren Drittel (vgl. Abb. 5).

Ob in einer Stadt/Gemeinde mehr oder weniger Umsatz getätigt wird als der Bevölkerung an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung steht, also ein Kaufkraftzufluss oder –abfluss stattfindet, wird durch die Kenngröße der Einzelhandelszentralität beschrieben. Ein Wert über 100 bedeutet einen Kaufkraftzufluss ein Wert <100 beschreibt einen Kaufkraftabfluss (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Einzelhandelszentralitätskennziffer 2006 je Einw. ⁶



⁵ eigene Darstellung auf der Grundlage der Daten der GfK GeoMarketing GmbH

⁶ eigene Darstellung auf der Grundlage der Daten der GfK GeoMarketing GmbH

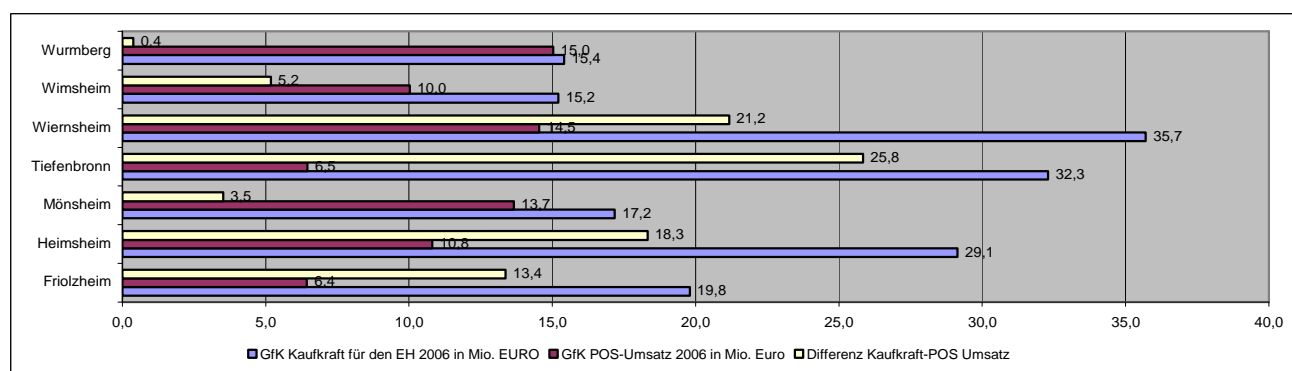
Mit einer Einzelhandelszentralitätskennziffer von 102.4 ergibt sich für die Gemeinde Wurmberg einen Kaufkraftzufluss. In den übrigen Gemeinden des Untersuchungsraumes ist ein Kaufkraftabfluss festzustellen. Dies ist nicht unbedingt überraschend, da es sich überwiegend um nicht zentrale Orte handelt. Auffällig ist jedoch, dass im Untersuchungsraum die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Wurmberg, Mönshheim und Wimsheim verhältnismäßig hohe Kaufkraftbindungsquoten besitzen, während die Kleinzentren Tiefenbronn, Heimsheim und Wiernsheim niedrigere Bindungsquoten und Tiefenbronn als Kleinzentrum mit einer Kennziffer von nur 21.0 sogar die niedrigste Einzelhandelszentralität aufweist. Friolzheim liegt als nicht zentraler Ort mit einer Bindungsquote von 34.1 im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im unteren Drittel. Bei ausschließlicher Betrachtung der nicht zentralen Orte im Untersuchungsraum, hat Friolzheim die geringste Einzelhandelszentralitätskennziffer. Über den Untersuchungsraum hinaus betrachtet, bedeutet dies jedoch nicht unbedingt eine zu niedrige Einzelhandelszentralität für eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Zum Vergleich: Im Jahr 2005 wurde eine Untersuchung der Einzelhandelszentralität für die Unterzentren der Region durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Unterzentren der Region Nord-schwarzwald im Mittel eine Einzelhandelszentralitätskennziffer von 68 besitzen.



3.1.2 Kaufkraft – Umsatz – absolut (in €) 2006 im Vergleich

Im gesamten Untersuchungsraum steht 2006 eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 164,8 Millionen Euro zur Verfügung. Dagegen werden insgesamt 77,0 Millionen Euro POS - Umsatz⁷ im Untersuchungsraum erzielt. Im Jahr 2006 sind somit aus dem Untersuchungsraum insgesamt etwa 87,8 Mio. Euro an das Umland, vor allem in andere Zentrale Orte höherer Stufe, abgeflossen. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass ein bestimmter Anteil der Kaufkraft durch den Versandhandel gebunden wird, welcher im POS-Umsatz nicht enthalten und laut Mitarbeitern der GfK auch nicht „ein-rechenbar“ ist. Der tatsächliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftabfluss fällt daher geringer aus. Für Friolzheim ergibt sich folgendes Bild: Die Einwohner der Gemeinde Friolzheim besitzen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 19.8 Millionen Euro (vgl. Abb. 7). POS-Umsätze werden in einem Umfang von 6.4 Millionen Euro erzielt. Daraus ergibt sich in etwa⁸ ein einzelhandelsrelevanter Kaufkraftabfluss von 13.4 Mio. Euro (ohne Berücksichtigung der Kaufkraftbindung durch den Versandhandel).

Abb. 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft - POS Umsatz - Kaufkraftabfluss in Mio. Euro absolut⁹



⁷ POS - Umsatz = „Point of Sale“ – Umsatz, laut Mitarbeitern der GfK sind hier die Umsätze, die durch den Versandhandel erzielt werden, nicht berücksichtigt.

⁸ Laut Mitarbeitern der GfK-Marketing GmbH ist es nicht möglich den absoluten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftabfluss/ -zufluss für eine Gemeinde darzustellen, da es nicht möglich ist den Versandhandel bei den Absolutzahlen mit einzurechnen.

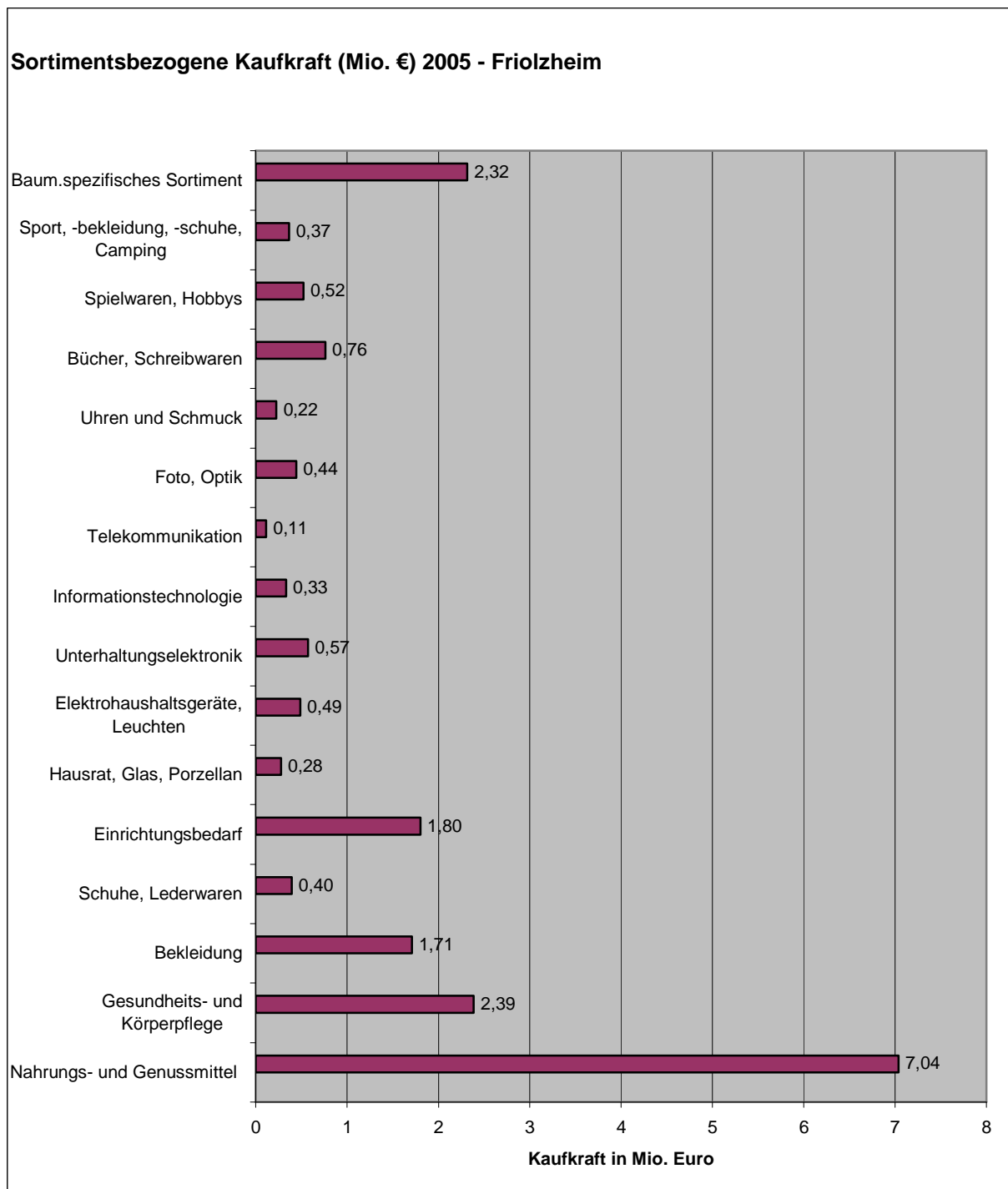
⁹ Eigene Darstellung auf der Grundlage der Daten der GfK GeoMarketing GmbH

3.2 Sortimentsbezogene Kaufkraft 2005 - Friolzheim

3.2.1 Einzelhandelsbezogene Kaufkraft der Einwohner in Friolzheim

Die einzelhandelsrelevante Gesamtkaufkraft lässt sich in verschiedene Warengruppen (Sortimentsbereiche) differenzieren:

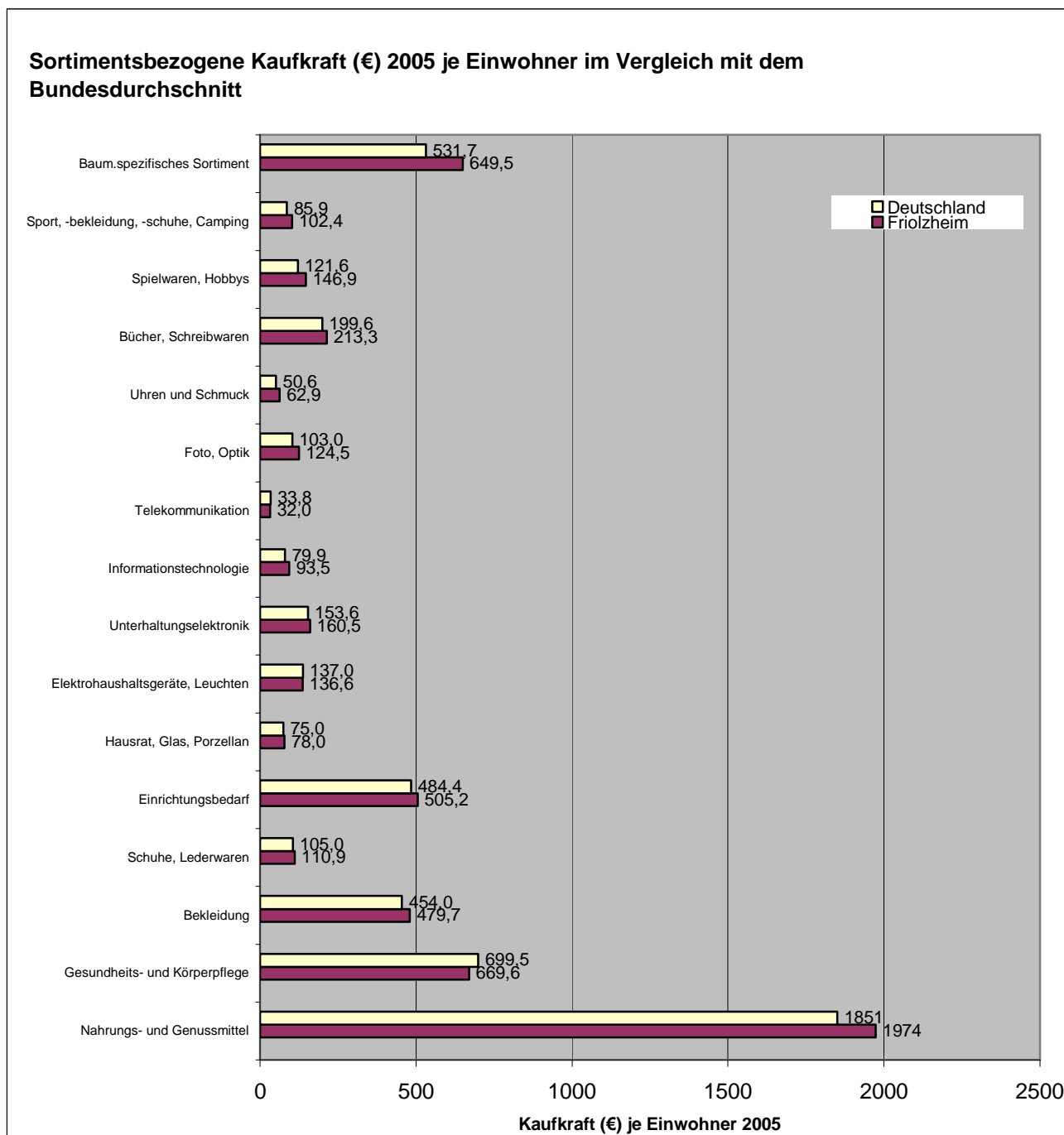
Abb. 8: Sortimentsbezogene Kaufkraft gesamt (Mio. €) 2005¹⁰



¹⁰ eigene Darstellung auf der Grundlage der Daten der GfK GeoMarketing GmbH

Je Einwohner ergibt sich für Friolzheim folgende Verteilung:

Abb. 9: Sortimentsbezogene Kaufkraft (€) 2005 je Einwohner im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt



Die höchsten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftanteile entfallen auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 7,04 Mio. € im Jahr 2005 (vgl. Abb. 8). Dies sind je Einwohner Friolzheims 1974 € (vgl. Abb. 9). Auch für die Bereiche Gesundheits- und Körperpflege (2,4 Mio. €), das baumarktspezifische Sortiment (2,3 Mio. €), den Einrichtungsbedarf (1,8 Mio. €) und für Bekleidung (1,7 Mio. €) existiert im Verhältnis zu den übrigen Sortimenten eine relativ hohe Kaufkraft. Die übrigen Warengruppen liegen zwischen 0,2 Mio. € und 0,8 Mio. €. Bei der Kaufkraft je Einwohner ist festzustellen, dass Friolzheims Einwohner im Vergleich mit dem Bundeswert eine überdurchschnittlich hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft in allen Sortimentsbereichen besitzen (vgl. Abb. 9).

3.2.2 Sortimentbezogene Kaufkraftbindung (Kaufkraftpotenzial)

Durch eine Gegenüberstellung der sortimentsbezogenen Kaufkraft und der erzielten sortimentsbezogenen Umsätze erhält man das Kaufkraftpotenzial für die einzelnen Sortimente. Es kann so festgestellt werden, in welchen Bereichen die Kaufkraft ins Umland abfließt und in welchen Sortimentsbereichen somit Bedarf besteht. Die Erhebung der Umsätze für einzelne Sortimentsbereiche kann nur durch spezialisierte Büros durchgeführt werden und ist im Rahmen dieser Arbeit nicht leistbar. Möglicherweise könnte eine Befragung der Einzelhändler wesentliche Anhaltspunkte dazu liefern. Um eine Einschätzung über den Bedarf abgeben zu können, wurden die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte im Untersuchungsraum gemeinsam mit den Gemeinden des Untersuchungsraums erhoben und kartiert (vgl. Kap.4).

4 Analyse der bestehenden Versorgungsstruktur

Die Kaufkraft der Einwohner ist ein wesentlicher Indikator zur Einschätzung des Einzelhandelsbedarfes im Untersuchungsraum. Darüber hinaus geben der Verkaufsflächenumfang sowie die Standorte der Einzelhandelsmärkte wesentliche Hinweise auf mögliche unterversorgte Bereiche im Untersuchungsraum. Daher wurde wie im Folgenden dargestellt die bestehende Einzelhandelsstruktur analysiert. Für die vorliegende Expertise wurde der Untersuchungsschwerpunkt auf den Lebensmitteleinzelhandel und dabei insbesondere auf die vorhandenen Discounter/ Vollsortimenter gelegt.

4.1 Einzelhandelsbestand, Verkaufsflächenausstattung und -bedarf (vgl. Karte 1)

Eine Analyse der Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsraum erfordert zunächst die Erhebung der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte. Die Bestandserhebung wurde mittels einer Umfrage bei den Gemeinden im Untersuchungsraum durchgeführt.¹¹ Anschließend fand eine Verifizierung durch Ortsbegehungen statt. Im Folgenden sind die Ergebnisse der Umfrage tabellarisch und kartographisch (vgl. Karte 1) dargestellt.

Lebensmitteleinzelhandel/ Drogerie – Bestand (Stand 01/07)*				
Gemeinde	Name des Betriebes	Sortiment	VKF (m ²)	Adresse
Friolzheim	Treff Discount	Lebensmittel	800	Mönsheimer Straße
	Getränke Paradies Siemens	Getränke	100	Feldstraße 26
	Bäckerei Jäckle	Bäckerei	50	Rathausstraße 2
	Metzgerei Zaiser	Fleisch, Wurst	35	Kirchstraße 4
	Schlecker	Drogerie, Lebensmittel	120	Leonberger Straße 10
Heimsheim	Bäckerei Fichtner/Cafe am Markt	Backwaren, Café	k.A.	Marktplatz 3
	REWE Supermarkt + Bäckerei Fichtner	Lebensmittel, Backwaren	600	Hausener Straße 6
	PLUS Markt, Bäckerei Fichtner, Metzgerei Scheerer	Lebensmittel, Backwaren	559	Mönsheimer Straße 50
	Bäckerei-Konditorei Hofmann	Backwaren, Konditorei	k.A.	Marktplatz 4
	Getränkehandlung Kühlbrey	Getränke	320	Mühlweg 3
	Metzgerei Otterbach	Fleisch, Wurst	k.A.	Marktplatz 6
	Metzgerei Hasenmaier	Fleisch, Wurst	k.A.	Leonberger Straße 26
	Schlecker	Drogerie	186	Mönsheimer Straße 25
Mönsheim	Metzgerei Rühle	Fleisch, Wurst	k.A.	Heerstraße 32
	Schlecker	Drogerie, Lebensmittel	120	Pforzheimer Straße 2
	Edeka Markt Mertens	Vollsortiment	k.A.	Pforzheimer Straße 22
	Metzgerei Ochsen	Fleisch, Wurst	28	Leonberger Straße 3
	Bäckerei Essig	Backwaren, Lebensmittel	64	Leonberger Straße 8
	Metzgerei Maier	Fleisch, Wurst	46	Ringstraße 5
	Lidl	Lebensmittel, Waren aller Art, Tabakwaren	716	Im Gödelmann 1
Tiefenbronn	Muehlemarkt	Lebensmittel, Mehl, Müsli	89	Pforzheimer Straße 8
	Bäckerei Böss	Backwaren	29	Franz-Josef-Gall-Straße 19
	Bäckerei Sehne	Backwaren, Stehcafe	23	Franz-Josef-Gall-Straße 55
	Netto Marken-Discount GmbH & Co. oHG	Lebensmittel, Haushaltswaren	792	Franz-Josef-Gall-Straße 55

¹¹ Aus Zeit-/Kostengründen wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Friolzheim keine vollständige Erhebung durch den Regionalverband Nordschwarzwald, sondern eine Umfrage bei den Gemeinden durchgeführt.

Lebensmitteleinzelhandel/ Drogerie – Bestand (Stand 01/07)*				
Gemeinde	Name des Betriebes	Sortiment	VKF (m ²)	Adresse
	Metzgerei Bock	Fleisch, Wurst, Marmelade, Salate, Getränke	26	Seehausstraße 1
Tiefenbronn- Lehningen	Bäckerei Böss	Backwaren, Konditorei, Lebensmittel	50	Hauptstraße 6
Tiefenbronn- Lehningen	Metzgerei Reinkunz	Fleisch, Wurst, Käse	50	Hauptstraße 6
Tiefenbronn- Mühlhausen	Bäckerei Böss	Backwaren, Konditorei, Lebensmittel	110	Mittelstraße 4
Wiernsheim	Bäckerei Meeh	Backwaren, Konditorei	65	Herrschaftsgärten 4
	Drogerie Godel	Drogerie, Lotto	120	Herrschaftsgärten 6
	Metzgerei Schäfer	Fleisch, Wurst	43	Wurmberger Straße 1
	Schlecker	Drogerie	200	Marktplatz 27
	Netto und Back-Shop	Lebensmittel, Backwaren	1039	Weierstraße 1
Wiernsheim- Iptingen	Mühlenladen Häussermann	Lebensmittel, Mehl, landwirtschaftliche Produkte	25	Nussdorfer Straße 26
	Bäckerei Diehlmann	Bäckerei, Kaffee, Zeitschriften	37	Nussdorfer Straße 26
Wiernsheim- Pinache	Bäckerei Meeh	Backwaren, Lebensmittel	40	Hauptstraße 44
Wiernsheim- Serres	Lebensmittelladen Manuela Fröschle	Lebensmittel	40	Waldenserstraße 1
Wimsheim	Edeka Aktiv Markt Zelling	Vollsortiment	994	Tiefenbronner Straße 10
Wurmberg	Bäckerei-Konditorei Dihlmann	Backwaren, Konditorei	35	Gollmerstraße 15
	Aldi	Lebensmitteldiscounter	735	Wiernsheimer Straße 42
	REWE Supermarkt	Vollsortimenter, Getränkemarkt, Backshop	926	Wiernsheimer Straße 40
	Bäckerei-Konditorei Hailer	Backwaren, Konditorei	30	Klosterwaldstraße 1
	Getränkemarkt Dettinger	Getränke	105	Im Steinernen Kreuz 3
	Schlecker	Drogerie, Lebensmittel	150	Uhlandstraße 6
	Metzgerei Zaiser	Fleisch, Wurst	60	Gollmerstraße 14
Gesamt:			9557 m²	

*Angaben basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen einer Umfrage bei den Gemeinden im Untersuchungsraum, keine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Im Untersuchungsraum steht der Bevölkerung (29.179 E, vgl. Kap. 2.2) eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 10.000 m² im Lebensmitteleinzelhandel+ Drogeriesortiment zur Verfügung.¹² Davon fällt allein auf die Discounter/Vollsortimenter eine Verkaufsfläche von 7.161 m². Hinweise, inwieweit diese Verkaufsflächenausstattung für die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum ausreicht, können aktuelle Einzelhandelsgutachten aus der Region Nordschwarzwald geben. So wird derzeit davon ausgegangen, dass zur Tragfähigkeit eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² etwa 5.000 Einwohner erforderlich sind. Bei rund 30.000 Einwohnern im **Untersuchungsraum** entspräche dies einem **Bedarf** von ca. **7.200 m² Verkaufsfläche**. Nach dieser überschlägigen Betrachtungsweise wäre somit **kein Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen** im Lebensmittelsortiment im Untersuchungsraum gegeben.

¹² Unter Berücksichtigung der Bäcker und Metzger o.A. mit je 30 m² sowie des Edeka Marktes Mertens in Mönshausen mit etwa 300 m² Verkaufsfläche (geschätzt)

4.2 Verkaufsflächenverteilung, Einzugsbereiche, Versorgungslücken

Obleich sich durch die Analyse des vorhandenen Einzelhandelsbestandes überschlüssig eine ausreichende Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsortiment für den Gesamttraum ergeben hat, könnten einzelne Stadt/Stadtteile bzw. Gemeinden/Gemeindeteile dennoch unterversorgt sein. Bei Betrachtung der Standorte der Einzelhandelsbetriebe ergibt sich jedoch, dass jede Stadt/Gemeinde des Untersuchungsraums über mindestens einen Vollsortimenter oder Discounter verfügt (vgl. Karte 1). Durch die zusätzliche Darstellung von Einzugsbereichen kann ermittelt werden, wo möglicherweise „Versorgungslücken“ bestehen (vgl. Karte 2).

Einzugsbereiche (vgl. Karte 2)

Die Einzugsbereiche werden vereinfacht anhand von Radien dargestellt. In der Realität kann sich ein davon abweichender Einzugsbereich ergeben, da beispielsweise Straßen/- und Wegeverbindungen mit berücksichtigt werden müssten. Dennoch kann so grob dargestellt werden, welche Bereiche „versorgt“ sind und wo eventuell „Versorgungslücken“ bestehen.

Unter Verwendung eines radialen Einzugsbereiches von 2.000 m (Einzugsgebiet MIV) bei Vollsortimentern/Discountern ergibt sich eine etwa 95 % Versorgung der Bevölkerung. Lediglich der Wiernsheimer Ortsteil Iptingen sowie die Tiefenbronner Ortsteile Mühlhausen und Lehningen und der Wurmberger Ortsteil Neubärental liegen außerhalb dieses 2.000 m Radius. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass diese Ortsteile tatsächlich durch die Märkte in Wurmberg, Wiernsheim und Tiefenbronn mitversorgt werden. Zudem verfügen diese Ortsteile teilweise über eigene Bäckereien/Metzgereien.



Bei einem angesetzten 800 m Radius (fußläufige Erreichbarkeit, Nahversorgungsbereich)¹³ ist noch immer eine etwa 90 %ige Versorgung durch Vollsortimenter/ Discounter gegeben. Insbesondere in Wurmberg und Tiefenbronn liegen Gemeindeteile außerhalb dieses 800-Meter Radius. Grund hierfür sind die dort in „Randlagen“ realisierten Märkte.

Für Bäckereien/Metzgereien/sonstigen Lebensmitteleinzelhandel wird ein Einzugsbereich von 200 m dargestellt. Hier soll aufgezeigt werden, welcher Teil der Bevölkerung in fußläufig guter Erreichbarkeit zu diesen Läden liegt. Nicht dargestellt werden kann, ob hier Versorgungslücken bestehen, da unter Umständen beispielsweise nur ein Bäcker für die die Versorgung der gesamten Gemeinde ausreichen kann.

„Versorgungslücken“?

Aus der Analyse der Standorte der Einzelhandelsmärkte und deren Einzugsbereichen ergibt sich, dass in den Gemeinden/Stadt des Untersuchungsraumes eine gute Ausstattung mit Vollsortimentern/Discountern gegeben ist. Versorgungslücken (Bedarf nach zusätzlichen Vollsortimentern/Discountern) sind anhand dieser Betrachtungsweise keine erkennbar. Inwieweit zusätzliche Bäcker oder Metzger zur Versorgung der Bevölkerung erforderlich sind, könnte durch ein Nahversorgungskonzept, welches diese Aspekte differenziert betrachtet, ermittelt werden.

¹³ 800 m entsprechen in etwa dem Weg, der in 10 Minuten zu Fuß zurückgelegt werden kann

4.3 Vertiefung Friolzheim (vgl. Karte 3)

Friolzheim ist nach Regionalplan 2015 kein zentraler Ort (vgl. Kap. 1.3). In allen nicht zentralen Orten der Region soll die örtliche Grundversorgung sichergestellt werden. Bei Betrachtung des in Friolzheim bestehenden Einzelhandels (vgl. Karte 3) kann zu dem Schluss gekommen werden, dass bereits eine relativ gute Versorgungsstruktur gegeben ist.

Einzelhandelsbestand in Friolzheim:¹⁴

	Name	Sortiment	VKF (m ²)	Adresse
Friolzheim	Treff Discount	Lebensmittel	800	Mönsheimer Straße
	Getränke Paradies Siemens	Getränke	100	Feldstraße 26
	Bäckerei Jäckle	Bäckerei	50	Rathausstraße 2
	Metzgerei Zaiser	Fleisch, Wurst	35	Kirchstraße 4
	Schlecker	Drogerie, Lebensmittel	120	Leonberger Straße 10
	s'Lädle am Rathaus	Schreibwaren	35	Rathausstraße 10
	Ansel	Fahrradverkauf, Reparatur	30	Marktplatz 17
	Ambroninow	Post, Schreibwaren	60	Leonberger Straße 13
	Blumenstiel	Floristik	45	Lehenstraße 2

Inwieweit Ergänzungsbedarfe in einzelnen Sortimentsbereichen bestehen, könnte durch spezialisierte



Büros im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes untersucht werden. Denkbar wäre auch eine Befragung der Bewohner Friolzheims, inwieweit hier Bedarfe gesehen werden. Grundsätzlich ist es zwar nach Regionalplan möglich, in Friolzheim weitere Märkte bis zur 800 m² Verkaufsflächengrenze anzusiedeln (zur Sicherung der Grundversorgung im Einzelfall auch mehr als 800 m² VKF, vgl. Kap. 1.1). Es muss jedoch bedacht werden, dass neue (zusätzliche) Lebensmittelmärkte/Vollsortimenter negative

Auswirkungen auf die vorhandenen Märkte, insbesondere auf den bestehenden Treff-Discounter oder das Getränke Paradies Siemens haben könnten.

¹⁴ Ergebnis einer Umfrage bei der Gemeinde im Dezember 2006

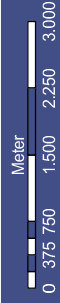
Einzugsbereiche/ "Versorgungslücken"?

Friolzheim/ Heckengäu - Expertise zur Struktur im Einzelhandel 2006

LEGENDE

- Drogerie
- Lebensmittel sonst.
- Metzgerei
- Bäckerei

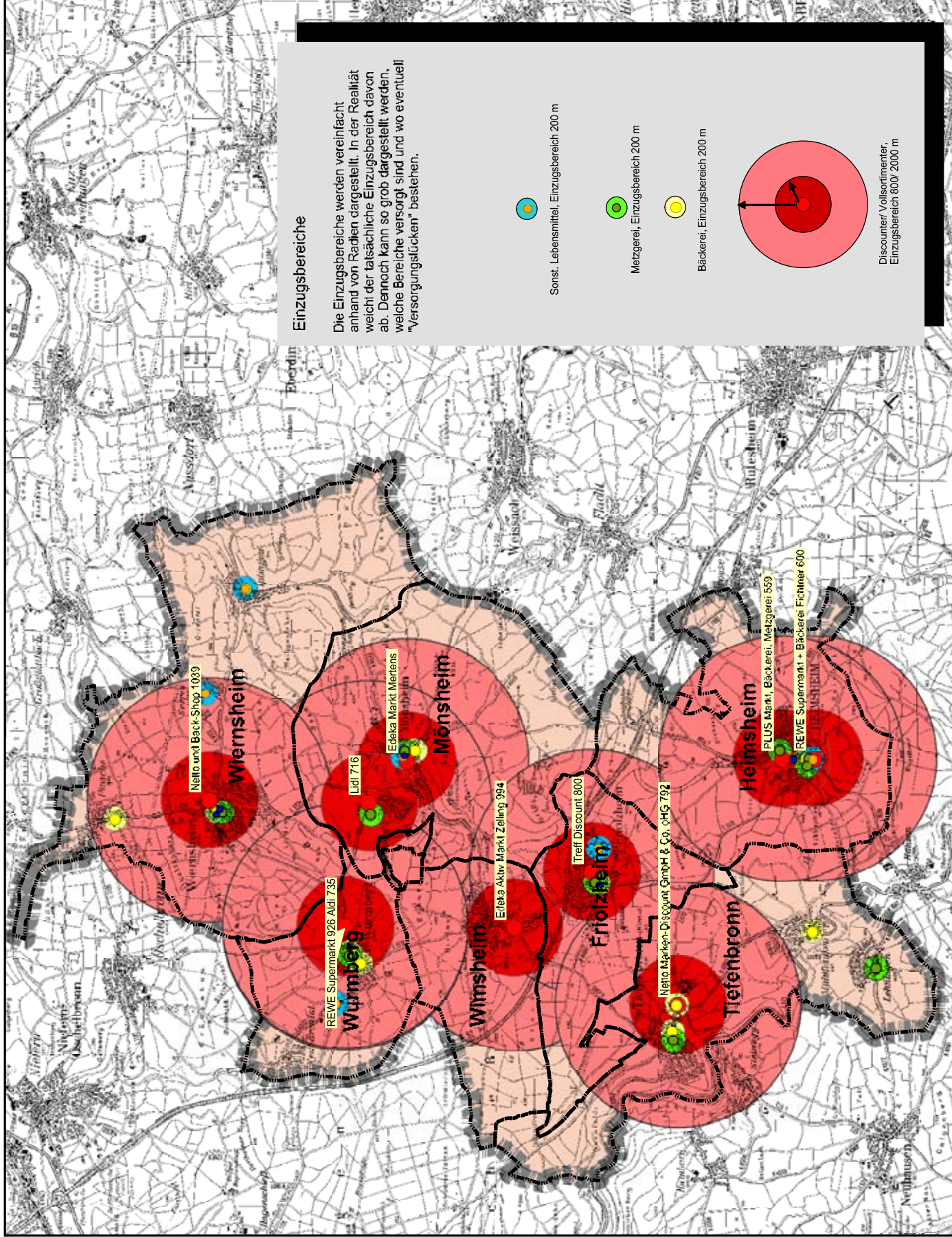
Lidl 716 → Name des Marktes
● Verkaufsstelle
● Discounter/ Vollsortimenter



1:60.000 -verkleinert-

Bearbeitung: Dipl. Ing. Kerstin Baumann, 01/07

Regionalverband Nord-schwarzwald
 Heilbrunnstraße 20, 75172 Pforzheim
 Telefon: 07231 / 14784 - 0, Fax: -11
 www.nord-schwarzwald-region.de
 planung@nord-schwarzwald-region.de



Bestehende Versorgungsstruktur in Frießheim

KARTE 3

Frießheim/ Heckengäu - Expertise zur Struktur im Einzelhandel 2006

LEGENDE

- Sonstiger Einzelhandel
- Drogerie
- Lebensmittel, sonst.
- Metzgerei
- Bäckerei
- Name des Marktes
- Verkaufsfläche
- Discount/ Vollsortimenter Einzugsbereich 200 m
- Sonst. Lebensmittel, Einzugsbereich 200 m
- Metzgerei, Einzugsbereich 200 m
- Bäckerei, Einzugsbereich 200 m
- Discount/ Vollsortimenter, Einzugsbereich 800 m
- Gemeindegrenzen



1:7.500 -verkleinert-

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kerstin Baumann, 01/07

Regionalverband Nord-schwarzwald
Habermeierstraße 20, 75172 Pliezheim
Telefon: 07231/14784-0, Fax: -11
www.nord-schwarzwald-region.de
planung@nord-schwarzwald-region.de



Name	Sortiment	WKF (m²)	Adresse
Frießheim			
Treff Discount	Lebensmittel	800	Mönshheimer Straße
Getränke Paradies Siemens	Getränke	100	Feldstraße 26
Bäckerei Jäckle	Bäckerei	60	Rathausstraße 2
Metzgerei Zaiser	Fleisch/Wurst	35	Kirchstraße 4
Schlecker	Drogerie, Lebensmittel	120	Leobnerger Straße 10
s' Lädle am Rathaus	Schreibwaren	35	Rathausstraße 10
Ansel	Fahrradwerkzeug, Post, Schreibwaren	30	Marktplatz 17
Ambroinow	Lebensmittel	60	Leobnerger Straße 13
Blumenstiel	Floristik	45	Leobnerstraße 2

Frießheim, Treff-Warkt, 26.01.07

5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die weitere Entwicklung im Untersuchungsraum

Nach dem Zentrale-Orte-System sollen die Versorgungseinrichtungen den Gemeinden/Städten je nach zentralörtlicher Stufe zugeordnet werden (vgl. Kap. 2.2 Regionalplan 2015). Danach müsste in den zentralen Orten auch eine höhere Kaufkraftbindungsquote erreicht werden als in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. Im Untersuchungsraum stellt sich die Situation jedoch anders dar: Bis auf die Gemeinde Friolzheim haben die nicht zentralen Orte Wimsheim, Mönshheim und Wurmberg sehr viel höhere Einzelhandelszentralitätswerte aufzuweisen als die Kleinzentren Tiefenbronn, Heimsheim und Wiernsheim. Festzustellen ist auch, dass das Kleinzentrum Heimsheim, in dessen Verflechtungsraum Friolzheim liegt, eine kaum höhere Bindungsquote als Friolzheim selbst besitzt. Der Schluss liegt nahe, dass die verhältnismäßig hohen Bindungsquoten der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zu Lasten der Kleinzentren im Untersuchungsraum gehen.



Im Untersuchungsraum sollte es aus regionalplanerischer Sicht daher vor allem Ziel sein, die Kleinzentren Heimsheim, Wiernsheim und Tiefenbronn zu stärken (durch Steigerung der Kaufkraftbindung), damit diese ihre zentralörtliche Funktion wahrnehmen können.

Aus der Analyse der bestehenden Einzelhandelsstruktur (Schwerpunkt Lebensmittel) ergibt sich, dass im Untersuchungsraum und auch in Friolzheim bereits eine gute Versorgung mit Discountern/Vollsortimentern gegeben ist. Ob und inwieweit Ergänzungsbedarfe bestehen, könnte im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes untersucht werden. In jedem Fall ist bei geplanten Neuansiedlungen genau zu prüfen, inwieweit Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten sind. Ziel sollte für den gesamten Untersuchungsraum sein, zunächst die Qualität des bestehenden Einzelhandels zu überprüfen, bevor neue Ansiedlungen im Lebensmittelsortiment (Vollsortimenter/Discounter) in Angriff genommen werden.

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergeben sich zusammenfassend folgende Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum:

- Grundsätzlich keine Ansiedlung weiterer Discounter/ Vollsortimenter im Untersuchungsraum.
- Höhere Kaufkraftbindung vor allem durch Qualitätssteigerung erreichen (Gestaltungsmaßnahmen, Umbauten etc., Erreichbarkeit/ Parksituationen verbessern).
- Ergänzungsbedarfe sorgfältig prüfen im Hinblick möglicher Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.
- Gemeinsames Nahversorgungskonzept für alle Gemeinden/Stadt im Untersuchungsraum andenken.

**MITGLIEDER DES REGIONALVERBANDES NORDSCHWARZWALD,
7. WAHLPERIODE 2004-2009**

Stand: 26.04.2006

A. Fraktion der CDU

Amann, Alois	Konrektor a.D.	75181	Pforzheim-Hohenwart
<u>Bächle, Günter</u>	Redakteur	75417	Mühlacker
Beck, Norbert	Bürgermeister	72270	Baiersbronn
Blenke, Thomas, MdL	Rechtsanwalt	75391	Gechingen
Constantin, Rolf	Rektor a.D.	75181	Pforzheim
Dombrowsky, Peter	Landrat	72250	Freudenstadt
Dunst, Manfred	Oberbürgermeister	75365	Calw
Ebel, Kurt	Oberstudienrat	75196	Remchingen
Felchle, Andreas	Bürgermeister	75433	Maulbronn
Gindele, Gerhard	Geschäftsführer	75233	Tiefenbronn
Graf, Anneliese	Leit.Alt.Begeg.Stätte	75177	Pforzheim
Großmann, Jürgen	Bürgermeister	72213	Altensteig
Gutscher, Klaus	Leit. Angestellter	75173	Pforzheim
Herkommer, Andreas	Dipl.-Ing.Freier Architekt	75181	Pforzheim
Hornberger, Heinz	Bürgermeister	72176	Waldachtal
Klemke, Holger	Geschäftsführer	72202	Nagold-Iselshausen
Link, Gerhard	Bürgermeister	72250	Freudenstadt
Nonnenmann, Jörg	Bürgermeister	75382	Althengstett
Rutschmann, Willi	Bürgermeister	75334	Straubenhardt
Seiß, Michael	Bürgermeister	71292	Friolzheim
Uhlig, Alexander	Bürgermeister	75158	Pforzheim

B. Fraktion der FWV

Bischoff, Dieter	Bürgermeister	72178	Waldachtal
Bünger, Ulrich	Bürgermeister	72218	Wildberg
Greif, Dietmar	Bürgermeister	75394	Oberreichenbach
Herrmann, Reiner	Bürgermeister	75217	Birkenfeld
<u>Köblitz, Hans-Werner</u>	Landrat	75365	Calw, Landratsamt
Kurz, Jürgen	Bürgermeister	75223	Niefen-Öschelbronn
Mai, Norbert	Bürgermeister	76328	Bad Herrenalb
Oechsle, Wolfgang	Bürgermeister	75196	Remchingen
Pfau, Ernst	Bauoberamtsrat i.R.	72270	Baiersbronn-Mitteltal
Schabert, Hans	Bürgermeister	75389	Neuweiler
Schühle, Karlheinz	Bürgermeister	71299	Wimsheim
Sonnet, Gerhard	Notariatsdirektor a.D.	75172	Pforzheim
Wagner, Helmut	Bürgermeister	75447	Sternenfels
Wentsch, Roland	Bürgermeister	72275	Alpirsbach-Reutin

C. Fraktion der SPD

Bäuerle, Volker	Bürgermeister	75378	Bad Liebenzell
Bischoff, Herbert	Dipl.-Ing.-Elektro.	75210	Keltern
Drautz, Gerhard	Bürgermeister a.D.	75249	Kieselbronn
Guhl, Alexander	Assessor jur.	72160	Horb a.N.
Hager, Gert	Bürgermeister	75158	Pforzheim
Knapp, Thomas, MdL	Geschäftsführer	75417	Mühlacker
<u>Prewo Dr., Rainer, MdL</u>	Oberbürgermeister	72202	Nagold
Protzer, Jochen	Hauptgeschäftsführer	75428	Illingen
Reichert, Erwin	Oberbürgermeister	72250	Freudenstadt
Schroth, Jürgen	DGB-Reg.vors. a.D.	75181	Pforzheim

D. Fraktion B'90/Die Grünen

Köberle, Klemens	Freier Ökologe	75417	Mühlacker
<u>Schütterle, Arno</u>	Oberbürgermeister	75417	Mühlacker
Schwarz, Johannes	Architekt	75391	Gechingen
Thon, Renate	Arbeitsvermittlerin	75175	Pforzheim,
Trefz, Walter	Förster a.D.	72250	Freudenstadt-Kniebis

E. Fraktion der FDP

<u>Augenstein, Christel</u>	Oberbürgermeisterin	75158	Pforzheim, Rathaus
Krauss, Werner	Bürgermeister	75385	Bad Teinach-Zavelstein
Röckinger, Karl	Landrat	75177	Pforzheim,LRAEnzkreis
Theurer, Michael, MdL	Oberbürgermeister	72160	Horb a.N.