



Einzelhandelskonzept für die Stadt

BAD WURZACH

Auftraggeber: Stadt Bad Wurzach

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Ludwigsburg, Oktober 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Büros in Erfurt, Köln, München, Wien
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	Grundlagen	1
II.	Innenstadtabgrenzung und Entwicklungsflächen	2
1.	Methodik zur Abgrenzung von Innenstädten	2
2.	Innenstadtabgrenzung Bad Wurzach	3
III.	Sortimentskonzept	5

I. Grundlagen

Die Stadt Bad Wurzach hat ein Einzelhandelskonzept entwickelt, das zur Sicherung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Strukturen von Bad Wurzach dient. Das Einzelhandelskonzept schafft die Rahmenbedingungen für eine geordnete Stadtentwicklungsplanung. Mit dem Einzelhandelskonzept werden folgende Zielsetzungen verknüpft:

- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zur Absicherung sowohl privater als auch öffentlicher Investitionen in der Innenstadt (z. B. Sanierungsmaßnahmen)
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Gewerbegebieten
- Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung in Bad Wurzach.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

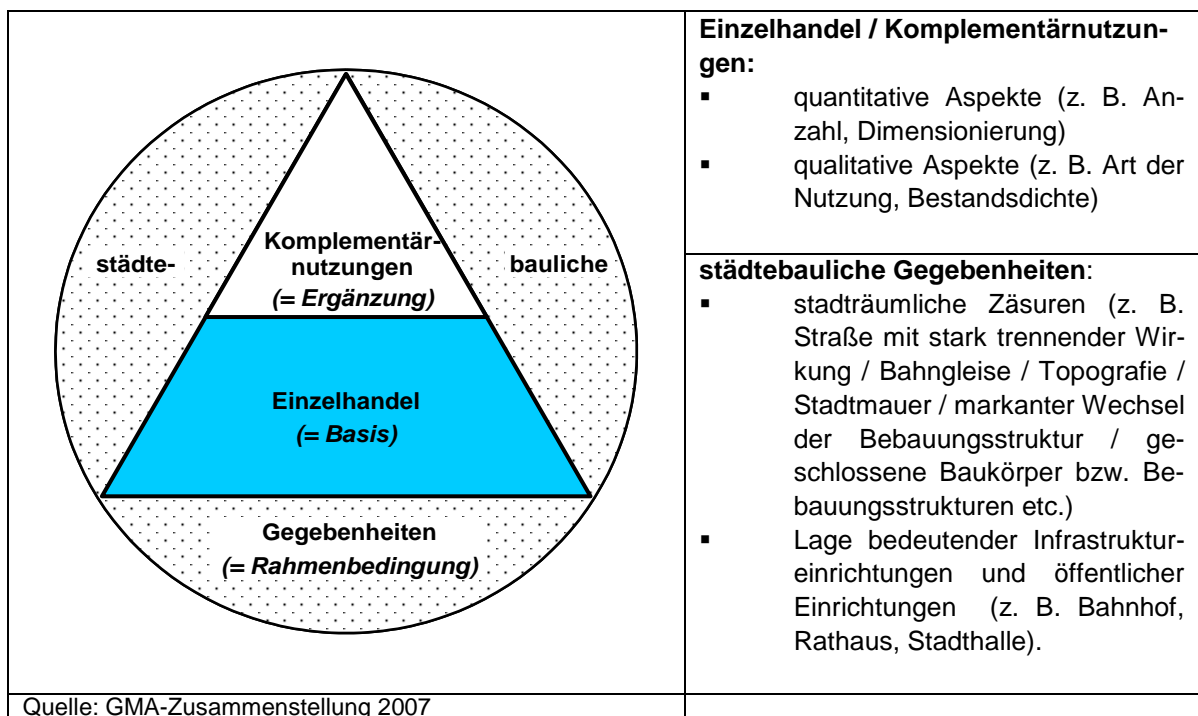
- **Erarbeitung eines sortimentsbezogenen Leitbildes.** Darin wurde definiert, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur in Bad Wurzach der Innenstadt zugeordnet werden können. Diese Sortimente wurden vor dem speziellen Hintergrund der Lage und Situation des Einzelhandelsstandortes Bad Wurzach als zentrenrelevant bestimmt. Diese zentrenrelevanten Sortimente sollen in der Innenstadt konzentriert werden, um somit die städtebaulichen Strukturen und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dementsprechend sind diese innenstadtrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten und sonstigen Lagen außerhalb der Innenstadt auszuschließen.
- **Erarbeitung einer Innenstadtabgrenzung.** Vor dem Hintergrund der speziellen städtebaulichen Gegebenheiten in Bad Wurzach wurde eine Innenstadtabgrenzung vorgenommen (= zentralörtlicher Versorgungsbereich gemäß BauGB). Dabei wurden sowohl die derzeitige Situation als auch die Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Bad Wurzach berücksichtigt.

II. Innenstadtabgrenzung und Entwicklungsflächen

1. Methodik zur Abgrenzung von Innenstädten

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

Abbildung 1: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



Die Abgrenzungskriterien sind dabei wie folgt zusammenzufassen:

- gesamtstädtisch bis regionales Einzugsgebiet des Einzelhandels
- höchste Einzelhandelskonzentration der Stadt (fast alle Bedarfsbereiche vorhanden)

- breites und tiefes Sortiment mit einem Schwerpunkt im zentrenrelevanten Bereich mit den entsprechenden Magnetbetrieben
- wichtige Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, wie z.B. öffentliche Verwaltung, Post, Banken, Finanzdienstleister, Ärzte; Gastronomie; Freizeit, wie Kino, Theater, Museen, usw.)
- hohe Verkehrswertigkeit, insbesondere im öffentlichen Nahverkehr (zentraler ÖV-Knotenpunkt, fußläufige Erreichbarkeit sowie in Teilen Fußgängerzone, verkehrsberuhigter Bereich, schlüssiges Parkraumkonzept inkl. Parkleitsystem)
- durchgehender Geschäftsbesatz im zentralen Einkaufsbereich.

Es ist anzumerken, dass die Begrenzung nicht als absolut starr behandelt werden darf. Bei möglichen Ansiedlungsvorhaben in räumlicher Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist i.R. einer Einzelfallprüfung zu bewerten, inwieweit das Vorhaben dem Versorgungsbereich zuzuordnen ist.

2. Innenstadtabgrenzung Bad Wurzach

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Wurzach anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen sowie der Ausweisungen der Einzelhandels- sowie der Komplementärnutzungen. Somit basiert die Abgrenzung auf der aktuellen Situation (z. B. Lage der Nutzungen) vor Ort und ist Grundstücksscharf darzustellen.

Die Innenstadtabgrenzung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Wurzach umfasst den wesentlichen zentrenrelevanten Einzelhandelsbestand der Kernstadt. Sie ist in der folgenden Karte dargelegt. Im Süden wird die Innenstadt durch die Alte Straße begrenzt, wo der Einzelhandel zunehmend in Streulagen angesiedelt ist. Im Norden erfolgt die Abgrenzung entlang der Fürst-Erich-Straße und umschließt auch hier den relevanten Einzelhandelsbesatz. In westlicher Richtung wird die Innenstadt insbesondere von den großflächigen Lebensmittelanbietern (Edeka Neukauf, Lidl und Rewe) begrenzt. In östlicher Richtung wird die Innenstadtabgrenzung entlang der Marktstraße über die Schulstraße bis hin zur Memminger Straße (Norma) gezogen. Hier bildet die für die engere Kernstadt wichtige Einzelhandelslage der Fa. Norma den östlichen Abschluss.

Innerhalb der Innenstadt können derzeit folgende Entwicklungsflächen festgehalten werden:

- Breite Weg
- Ravensburger Straße 10/12 (Tankstelle und ehemaliges Kino bzw. früheres Tanzlokal)
- ehemalige Post
- Altenheim am ehemaligen Spital
- Omnibus Wild.

Neben einer Neuordnung (Breite Weg, ehemalige Post) ist im denkmalgeschützten ehemaligen Spital eine adäquate, tendenziell hochwertige einzelhandelsbezogene Nachnutzung zu finden.

III. Sortimentskonzept

Zur Erarbeitung eines Sortimentskonzeptes für Bad Wurzach gilt es zunächst festzuhalten, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur in Bad Wurzach heute den zentralen Lagen zugeordnet werden können. Diese Sortimente werden für Bad Wurzach als innenstadtrelevant oder zentrenrelevant bezeichnet.

Als zentrenrelevante Sortimente sind jene Gruppen zu bezeichnen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese an nicht integrierten Lagen angeboten werden. In zentralen Innenstadtlagen sind i. d. R. Einzelhandelsnutzungen erwünscht, die:

- Kundenfrequenz erzeugen
- Kopplungskäufe anregen
- integrierbar sind (Flächenanspruch, Stadtbildwirkung usw.)
- hohe Einzelhandelszentralität erzeugen und
- handlich sind (d. h. für Taschenkäufer geeignet, keine schweren bzw. sperrigen Waren, die besondere Anforderungen hinsichtlich des An- und Abtransportes unterliegen).

Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten hingegen stellt in Bad Wurzach auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten kein wesentliches Gefährdungspotenzial für die Innenstadt dar. Diese sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht (z. B. Baumarkt).

Übersicht 1: Der GMA-Gliederungsvorschlag für Bad Wurzach nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk (= Bäckerei, Metzgerei), Getränke, Tabakwaren ▪ Reformwaren ▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken ▪ Spielwaren und Bastelartikel ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika, Apothekerwaren ▪ Schnittblumen ▪ zoologischer Bedarf, Tiernahrung, Tierpflegebedarf ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie ▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung) ▪ Nähmaschinen und Zubehör ▪ Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ Musikalienhandel, Ton- und Bildträger ▪ optische und feinmechanische Erzeugnisse ▪ Telekommunikations- und EDV-Bedarf ▪ Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte ▪ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Möbel/Küchen/Büromöbel ▪ Beleuchtungskörper (z. B. Lampen, Leuchten) ▪ Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf (z. B. Abdeckfolien) ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik ▪ Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer ▪ Campingartikel ▪ Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz/Motorräder/Mopeds//Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör (z. B. Ersatzräder) ▪ Antennen/Satellitenanlage

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2007

KARTEN- , TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1: Der GMA-Gliederungsvorschlag für Bad Wurzach nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten	6
--	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	2
---	---

Anhang

Karten