
Aktualisierte / ergänzte planungsrechtliche Regelungen des Einzelhandelskonzeptes Bad Saulgau



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
Dr. Peter Markert
Dip.-Geograph Matthias Prüller

Bad Saulgau, im August 2013

Vorbemerkungen

Die imakomm AKADEMIE hat für die Stadt Bad Saulgau ein „**Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau**“ erarbeitet und zur Beschlussfassung im Mai 2010 vorgelegt. Auf Basis umfangreicher Analysen und Prognosen wird darin die künftige Strategie der sachlichen und räumlichen Einzelhandelssteuerung und -entwicklung definiert.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat das Entwicklungskonzept am 29.07.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen sowie speziell die darin festgelegten Regelungen zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau (Kapitel 7 des Konzeptes) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit bildet das Entwicklungskonzept die Bewertungsgrundlage für alle seitherigen Einzelhandelsentwicklungen und die genannten planungsrechtlichen Regelungen die konzeptionelle Grundlage für Bebauungsplanfestsetzungen.

Aufgrund des Beschlusses und des absehbaren Beginns von erheblichen verkehrlichen Veränderungen im südlichen Kernstadtbereich (konkret: Schließung des Bahnüberganges am Standort Kaiserstraße, absehbare Fertigstellung der Kernstadtentlastungsstraße / Umgehungsstraße) haben sich auch die Grundlagen der Bewertung konkreter Standorte, die gemäß der Analyse aus dem Jahr 2009 / 2010 ggf. für eine Einzelhandelsnutzung in Frage bzw. nicht in Frage kommen, massiv verändert. Die Erreichbarkeit von Standorten – ein wichtiges Kriterium bei der Bewertung eines Standortes hinsichtlich seiner Eignung als Einzelhandelsstandort – ändern sich damit spürbar. Folgerichtig **wurde eine erneute Standortprüfung für die Kernstadt durchgeführt und die planungsrechtlichen Regelungen entsprechend aktualisiert. Schließlich wurde eine zusätzliche Detailbetrachtung der Nahversorgungssituation in Bad Saulgau unter Berücksichtigung der veränderten Verkehrsströme nun eingebaut.** Eine Aktualisierung der Bestandszahlen und von verschiedenen Kennziffern wurde nicht durchgeführt, die analytischen Grundlagen speziell zu Einzelhandelsdaten behalten also unter Berücksichtigung der realisierten Vorhaben seit Beschluss des Konzeptes nach wie vor ihre grundsätzliche Aussagekraft.

Im vorliegenden Konzept sind die im Vergleich zu 2010 geänderten Passagen der planungsrechtlichen Regelungen farbig markiert. Das Konzept sollte nun wiederum gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Dr. Peter Markert / Dipl.-Geograph Matthias Prüller, im August 2013

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung..... | 4 |
| 1.1 | Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich..... | 5 |
| 1.2 | Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau | 7 |
| 1.3 | Räumliche Konkretisierung = Standortkonzept | 11 |
| 1.4 | Sortimentsliste Einzelhandelsstandort Bad Saulgau | 22 |
| 1.5 | Begründungen zur Sortimentsliste | 24 |

1 Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung

Für eine rechtssichere Umsetzung der Ziele und Strategien der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Bad Saulgau ist eine Verabschiedung des Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandelsstandort Bad Saulgau durch den Gemeinderat notwendig. Mit diesem Beschluss erhält das Entwicklungskonzept den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von §1 Abs. 6 Satz 11 mit interner Bindungswirkung für Verwaltung und Gemeinderat.

Um ein belastbares Steuerungsinstrument für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu sein, muss das Entwicklungskonzept zwingend folgende Elemente enthalten:

1. Definition / Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (= funktionale Innenstadt von Bad Saulgau),
2. Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung,
3. räumliche Konkretisierung dieser Strategien und Ziele (= Standortkonzept) sowie
4. eine ortsspezifische Sortimentsliste („Bad Saulgauer Liste“) als konkretes sachliches Bewertungsinstrument von Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Erweiterungen).

Im Folgenden dargestellt sind diese einzelnen Elemente.

1.1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Hinweis: entspricht Kapitel 7.1 im Entwicklungskonzept; enthält keine Änderungen zu 2010.

Der zentrale Versorgungsbereich stellt den innerstädtischen Bereich einer Stadt dar, in dem sich einerseits Einzelhandelsnutzungen, aber auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Kultureinrichtungen oder Gastronomie konzentrieren. Der zentrale Versorgungsbereich stellt damit den Hauptversorgungsstandort dar, dem somit für die Gesamtstadt eine wichtige Rolle zukommt. Ergänzend können zentrale Versorgungsbereiche auch in gewachsenen Stadtteilzentren ausgewiesen werden, die eine Bedeutung für die Umgebung und somit eine schützenswerte Position einnehmen.

Durch die Festschreibung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (vgl. §1, Absatz 6, Punkt 4 BauGB) sowie der klaren Aussagen zur Steuerung der zulässigen baulichen Nutzungen im Sinne des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs, ist ein wirksames Instrument geschaffen, die Innenentwicklung von Gemeinden zu stärken. Mit dem Beschluss dieses Gutachtens als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 wird auch dieser „zu erhaltende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich“ festgesetzt. Er stellt das „Schutzobjekt“ bei allen weiteren Überlegungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Bad Saulgau, also beispielsweise auch bei Ansiedlungsüberlegungen in nicht integrierten Lagen, dar.

Die Abgrenzung für Bad Saulgau umfasst hier zum einen den nördlichen Bereich zwischen Kaiserstraße und Poststraße, der zukünftig der Schwerpunkt für die Einzelhandelsentwicklung darstellen soll (gemäß Abgrenzung BBE), zum anderen aber auch den südöstlich angrenzenden Bereich zwischen Kaiser-, Karl- und Poststraße, der v.a. der Weiterentwicklung als Wohnstandort, Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomiestandort dienen soll und hier einen wichtigen Entwicklungsbereich darstellt.

Die beschriebene Abgrenzung ist nochmals der folgenden Karte zu entnehmen:

1.2 Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau

Hinweis: entspricht Kapitel 7.2 im Entwicklungskonzept; enthält Änderungen zu 2010.

Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Ziel 1: Konzentration Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf die Innenstadt.

- 1.1 Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig nur noch in der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel.

Hintergrund: Die autokundenorientierten Lagen bilden derzeit auch bei zentrenrelevanten Angeboten einen klaren Gegenpol bzw. eine Konkurrenz zur Innenstadt in Bad Saulgau, wodurch entsprechende Kundenpotenziale aus der Innenstadt abgezogen werden.

Effekt: Durch eine zukünftige geplante Vorgehensweise bei weiteren Ansiedlungsvorhaben kann eine weitere Schwächung der Innenstadt durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden.

- 1.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann außerhalb der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen und muss mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung vereinbar sein. Diese Regelung gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Als nahversorgungsrelevant gelten hier die Sortimente:

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- Genussmittel- und Tabakwaren
- Zeitschriften und Zeitungen

In diesem Sinne ist die Nahversorgung am Standort Paradiesstraße zu sichern.

Ziel 2: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) kann unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten entsprechende Ansiedlungen aber auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert und an einzelnen Standorten gänzlich ausgeschlossen werden.

Hintergrund:

Der Regionalplan weist keine Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aus. Laut interkommunalem Konzept der BBE ist der Standort Gewerbegebiet Süd als Ergänzung für sonstige Sortimente (außer Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten) vorgesehen.

2.1 Angesicht der erarbeiteten Ziele der künftigen Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau kann ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an einzelnen Standorten sinnvoll sein. An folgenden Standorten sollen künftig keine Einzelhandelsansiedlungen mehr möglich sein, um diese für weitere Nutzungen frei zu halten (Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe) sowie ein weiteres Auseinanderziehen der Kaufkraft zu vermeiden:

- Im Ghai
- Ziegeleschle
- Westlich der Moosheimer Straße
- Moosheimer Straße
- [Gewerbegebiet Hochberger Straße](#)
- [Zeppelinstraße / Schlehenrain](#)

Ziel 3: Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

3.1 Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gleich, ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m². Das Randsortiment hat sich demnach dem Hauptsortiment klar unterzuordnen.

Hintergrund: Neben Anbietern mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment bilden auch immer mehr die Randsortimente eine gewisse Problematik, die einer entsprechenden Steuerung bedürfen. Dies gilt z.B. für Möbelanbieter, Baumärkte oder auch Elektrofachmärkte, die ein immer größeres zentrenrelevantes Sortiment führen.

Effekt: Auch hier kann eine ungeplante Konkurrenz zur Innenstadt vermieden werden.

Ziel 4: In Misch- und Gewerbegebieten in denen Einzelhandel explizit ausgeschlossen ist, ist für Gewerbebetriebe der Verkauf von selbst hergestellten / montierten Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 800 m² ausnahmsweise zulässig.

4.1 In Misch- und Gewerbegebieten kann Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in dort angesiedelten Gewerbebetrieben im Gebiet hergestellte / montierte Waren verkauft werden sollen.

4.2 Die Verkaufsfläche soll untergeordnet zum eigentlichen Gewerbebetrieb sein. Desweiteren müssen sie diesem räumlich zugeordnet sein und in betrieblichem Zusammenhang stehen. Als Verkaufsflächenobergrenze wird das raumordnerisch relevante Kriterium zur Großflächigkeit und damit der Vermutungsregel im Sinne von BauNVO § 11 Abs. 3 in Höhe von 800 m² festgelegt.

4.3 Das jeweilige Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Ziel 5: Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und bestehendem Standort außerhalb der Innenstadt sind nur dann ausnahmsweise möglich, wenn die Verlagerung an einen Standort erfolgt, der nicht unter Punkt 2.1 genannt ist und mit der Verlagerung keine oder nur untergeordnete Verkaufsflächenerweiterung erfolgt. Für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gilt zusätzlich: Eine Verlagerung ist an einen Standort außerhalb der Innenstadt dann ausnahmsweise möglich, wenn keine Schwächung der bestehenden Versorgungslage zu erwarten ist und mit der Verlagerung gleichzeitig eine Stärkung von schwächer versorgten (auch zukünftig geplanten) Wohngebietslagen erfolgt.

5.1 Es ist zu beachten, dass den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht widersprochen wird, d.h. Verlagerungen nur an bestehende Einzelhandelsstandorte bzw. näher an die Innenstadt erfolgen.

5.2 Das jeweilige Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Ziel 6: Bestehende Betriebe genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Um eine zielgerichtete Steuerung an den einzelnen Standorten für Einzelhandel zu ermöglichen, sollte dieser Bestandsschutz dann in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren für die weiteren Planungen näher definiert werden.

Es wird unterschieden zwischen:

- **Passiver Bestandschutz:** Ein Gebäude, das baurechtlich rechtmäßig errichtet wurde, wird durch diesen Bestandschutz vor nachträglich eintretenden rechtlichen Änderungen bzw. eben im Sinne dieses Umsetzungskonzeptes strategischen Überlegungen geschützt. Der Eigentümer hat einen Anspruch auf die genehmigte Nutzung.
- **Qualifiziert-aktiver oder erweiterter Bestandschutz:** Dieser Bestandschutz umfasst darüber hinaus auch die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung und einer Änderung / Erweiterung der Sortimente. Die Dimensionierung etwaiger Erweiterungen wird ggf. in dem entsprechenden Bebauungsplan geregelt.

1.3 Räumliche Konkretisierung = Standortkonzept

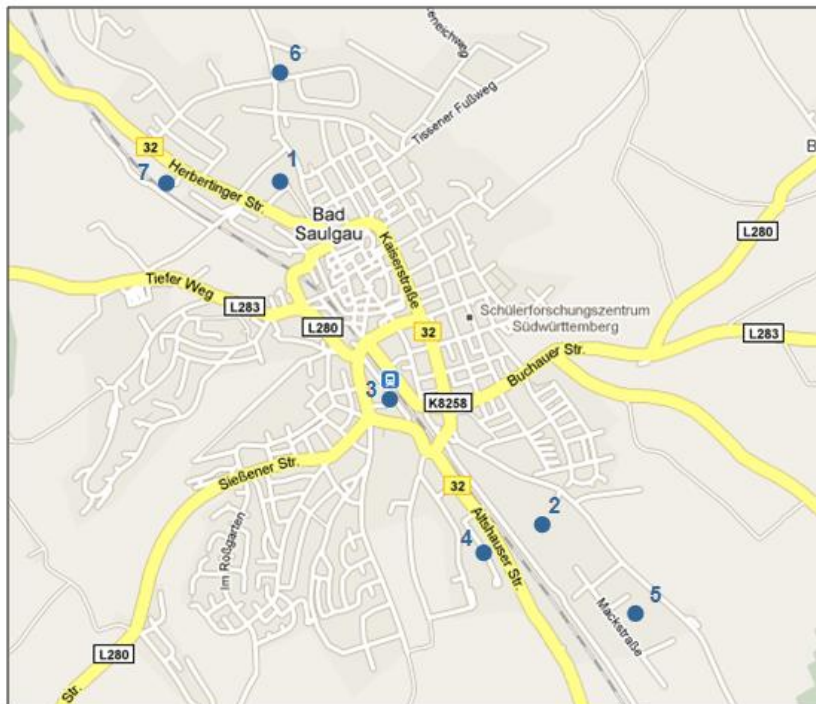
Hinweis: entspricht Kapitel 7.3 im Entwicklungskonzept; enthält Änderungen zu 2010.

a) Entwicklungsstandorte

Um die vorab genannten Ziele der Einzelhandelssteuerung räumlich zu konkretisieren wurden einzelne Standorte vereinbarungsgemäß einer Bewertung und einer kurzen planungsrechtlichen Überprüfung unterzogen:

1. Einkaufszentrum „Salgo“
2. Platzstraße
3. Paradiesstraße (Areal zwischen Bahntrasse und Paradiesstraße/Josef-Bautz-Straße)
4. Gewerbegebiet Süd (Schwarzenbacher Straße und Zeppelinstraße / Schlehenrein)
5. Gewerbegebiet Hochberger Straße
6. Gewerbegebiet Wiesenstraße / Martin-Staud-Straße
7. Im Ghai

Ungefähre Lage der überprüften Standorte



Quelle: google maps, Bearbeitung durch imakomm AKADEMIE.

Zentrale Ergebnisse der Standortprüfung¹:

- (1) Für eine Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort – auch für großflächigen Einzelhandel – sollte folgender Standort, der bereits einen etablierten Nahversorgungsstandort darstellt und der integriert ist, gesichert werden:
 - **Standort Paradiesstraße (Nahversorgung)**

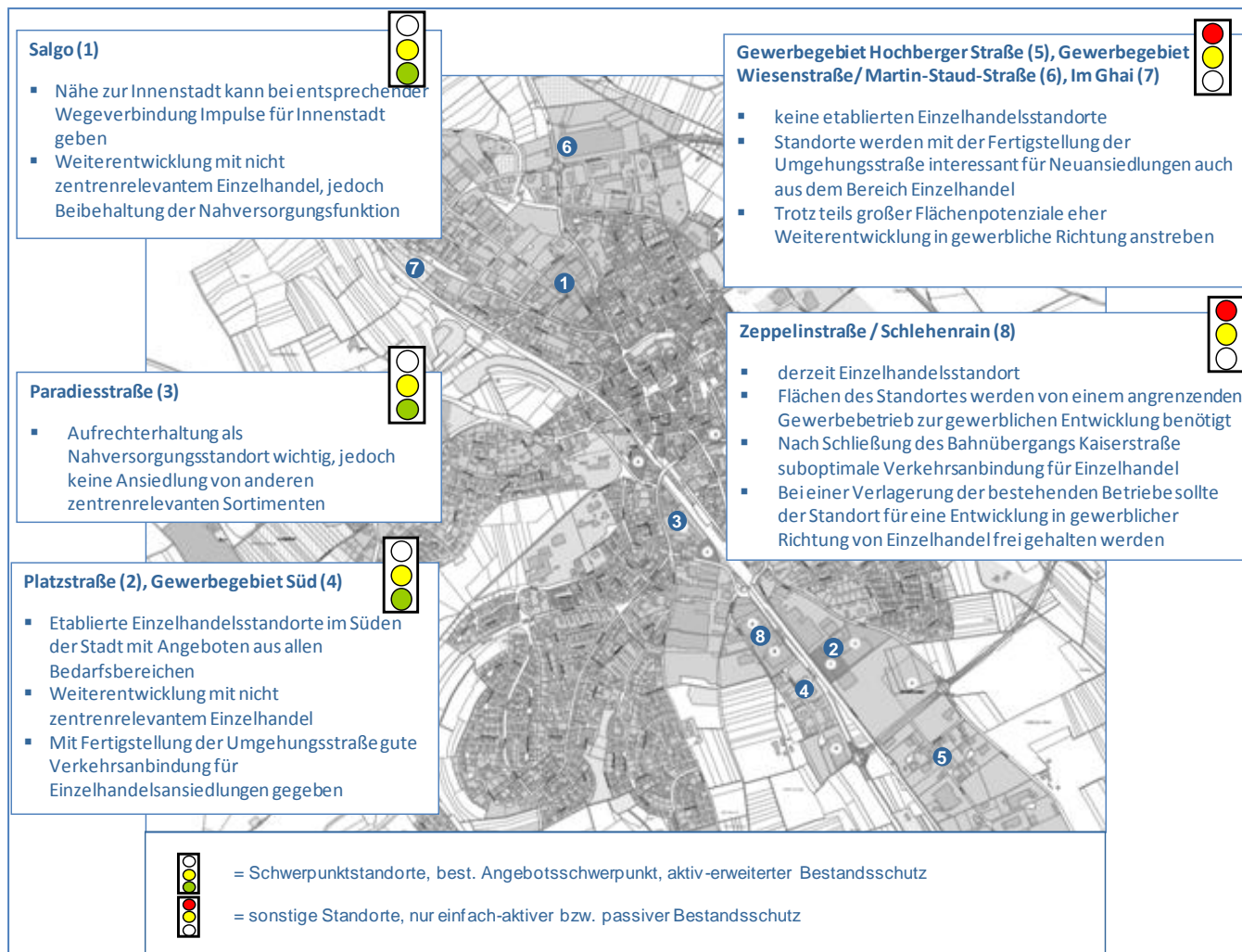
- (2) An den Standorten in nicht integrierter Lage (=städtebaulicher Randlage) ist eine Einzelhandelsentwicklung prinzipiell nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. auch großflächigem Einzelhandel, möglich, da von diesen nur geringen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind:
 - **Standort „Salgo“**
 - **Standort Gewerbegebiet Süd (Schwarzenbacher Straße)**
 - **Standort Platzstraße**

- (3) Da sich die Einzelhandelsangebote auf bestimmte Schwerpunktlagen konzentrieren sollten, ist für folgende Standorte zukünftig hingegen ein Ausschluss von Einzelhandel zu empfehlen. Bestehende Betriebe stehen dabei unter erweitert aktivem bzw. passivem Bestandsschutz:
 - **Standort Im Ghai**
 - **Standort Gewerbegebiet Süd (Zeppelinstraße / Schlehenrain**
 - **Standort Gewerbegebiet Wiesenstraße/Martin-Staud-Straße**
 - **Standort Gewerbegebiet Hochberger Straße**

Die Nutzungskonzepte für die einzelnen Standorte sind in der separaten Dokumentation „Standortbewertungen“ ausführlich dargelegt; Hintergrund: Angesichts der strategischen Bedeutung und Sensibilität der Aussagen wurden die zentralen Ergebnisse hierzu in einer separaten Dokumentation festgehalten.

¹ Sämtliche Ergebnisse der Standortprüfung finden Sie in der separaten Dokumentation „Standortkonzept“

Abbildung: Detailbetrachtung einzelner Standorte in Bad Saulgau



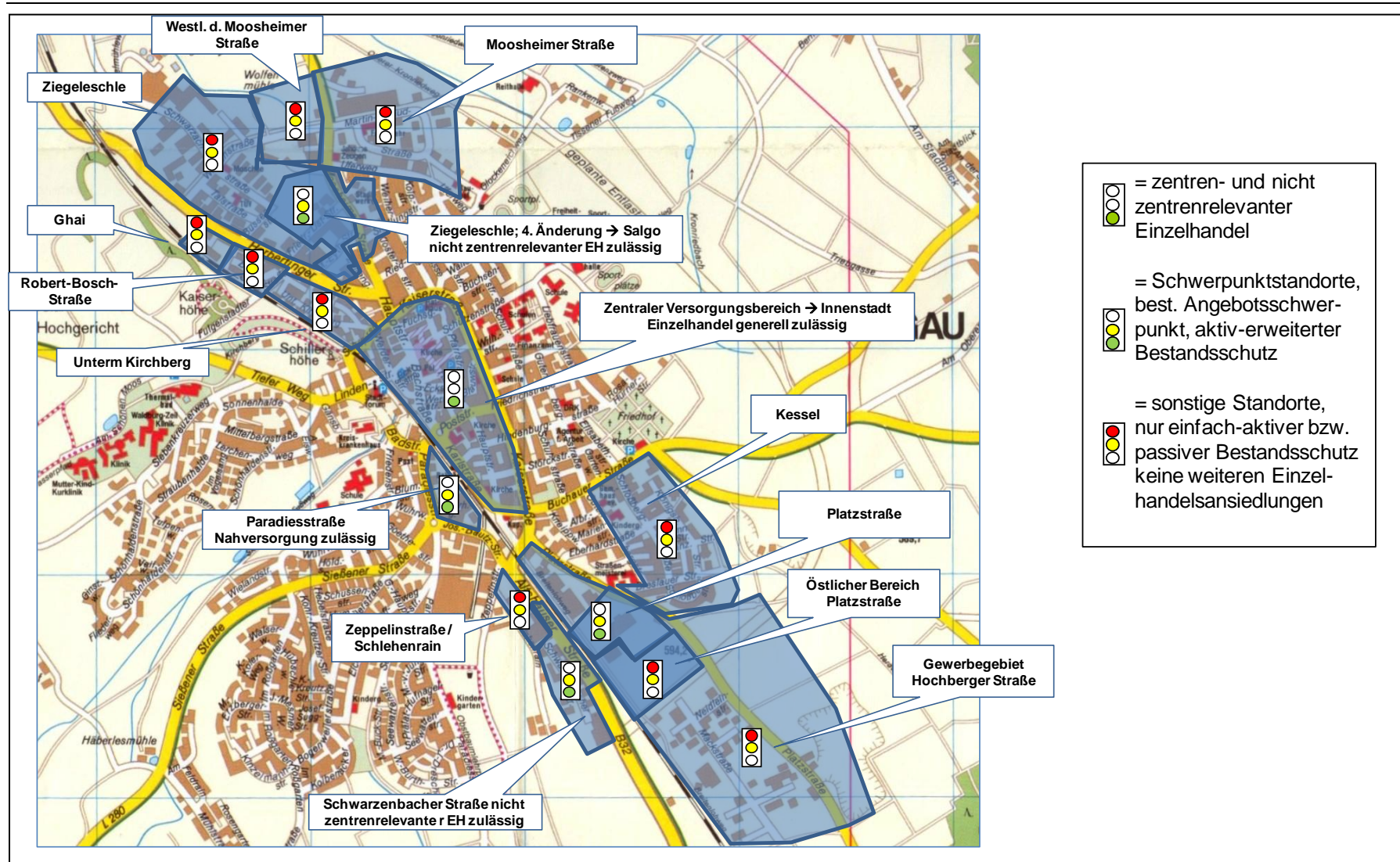
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013

Fazit:

Daraus ergibt sich für den Gesamtstandort Bad Saulgau eine klare Priorität für die Einzelhandelsentwicklung, die insgesamt gesehen – nun nicht mehr nur auf die untersuchten Standorte bezogen – folgende Schwerpunkte erfolgt:

- Die klare **Priorität liegt auf der Innenstadtentwicklung**, da die Innenstadt derzeit vergleichsweise schwach aufgestellt ist (bspw. ungünstiges Verkaufsflächenverhältnis von City zu Gewerbegebieten in Kombination mit unterdurchschnittlicher Bindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich).
- Parallele Weiterentwicklung der **Standorte „Salgo“, Gewerbegebiet Süd und Standort Platzstraße (ohne östlichen Bereich)** mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Aufrechterhaltung und Stärkung der **Nahversorgungsfunktion des Standortes Paradiesstraße.**
- An weiteren Standorten keine Weiterentwicklung des Einzelhandels, um eine Konzentration auf wenige leistungsstarke Standorte zu ermöglichen und so die Kaufkraft zu bündeln.

Die Gesamtstrategie mit allen relevanten Bebauungsplangebieten und den Empfehlungen für die Gesamtstrategie ist der folgenden Karte zu entnehmen:



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013, Kartengrundlage: googlemaps

b) Zentrale Auswirkungen durch veränderte Rahmenbedingungen: „Standort-tausch“

Wesentliche Änderungen ergeben sich unter **Berücksichtigung der Fertigstellung der Umgehungsstraße von Bad Saulgau und der Schließung des Bahnübergangs am Standort Kaiserstraße** im Wesentlichen nur für die Standorte Gewerbegebiet Süd (Zeppelinstraße / Schlehenrain und Schwarzenbacher Straße) und den Standort Platzstraße. Von der neuen Verkehrsführung **profitiert vor allem der Standort Platzstraße**, während der **Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain weniger gut erreichbar** wird.

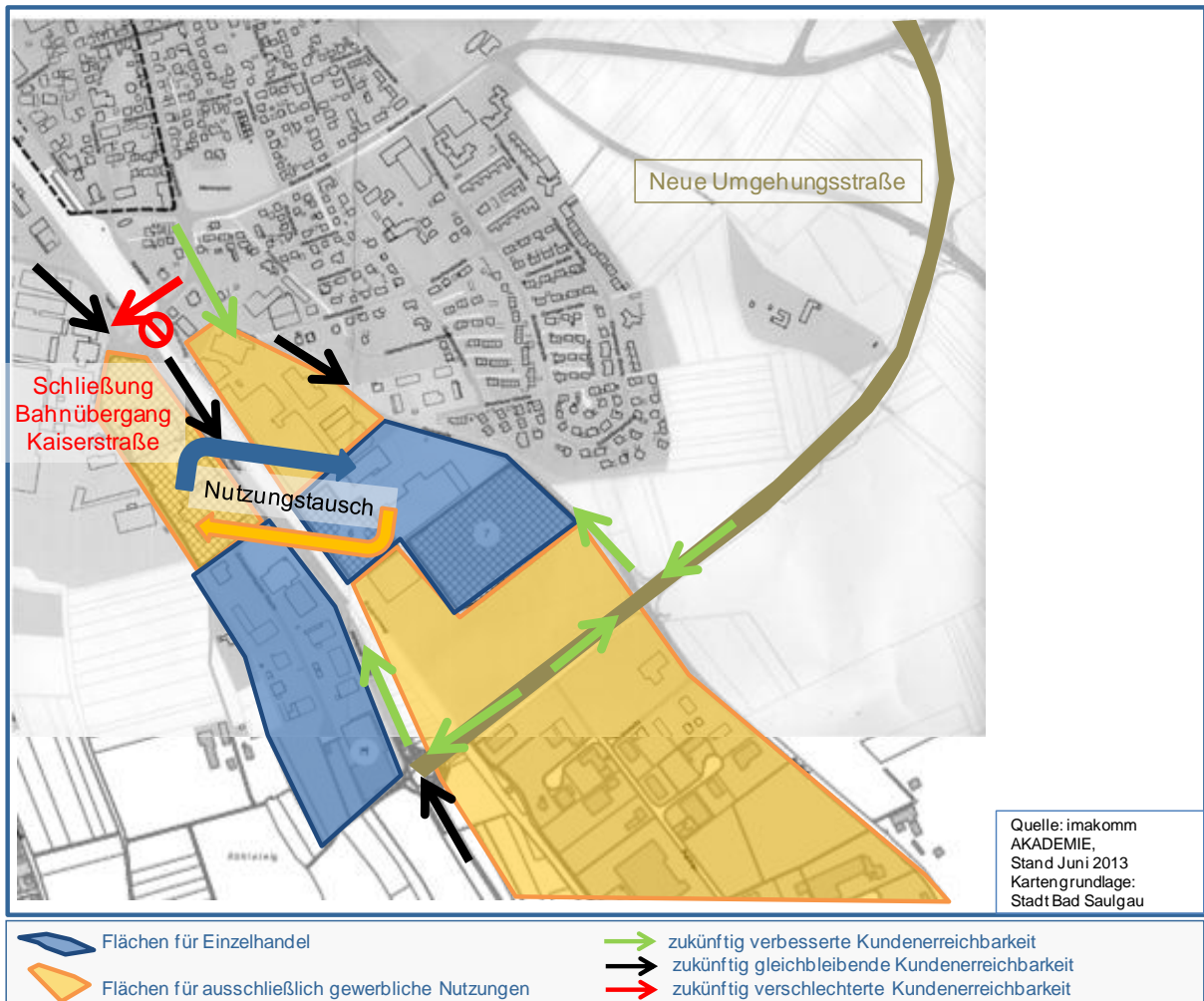
Insgesamt ist daher eine „Verlagerung“ des Einzelhandelsstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vom Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain an den Standort Platzstraße anzustreben:

- Damit kann zum einen eine **Verkehrsentlastung für innerstädtische Bereiche** erreicht werden (Detailuntersuchungen hierzu liegen in einer separaten Analyse vor), da hier ansonsten durch die Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße eine erhöhte verkehrliche Belastung in der Poststraße zu erwarten wäre.
- Zum anderen werden **durch einen „Tausch“ der Einzelhandelsnutzung keine zusätzlichen Flächen verbraucht**. Am Standort Platzstraße sind derzeit neben den bereits bestehenden Einzelhandelsflächen die weiteren Flächen für Gewerbe vorgesehen. Dies bedeutet: Bei einer Umwidmung der Flächen am Standort Platzstraße für eine Einzelhandelsnutzung sind gleichzeitig die Flächen am Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Wichtig dabei ist, tatsächlich nur ein ähnlich großes Flächenpotenzial wie am Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain am neuen Einzelhandelsstandort Platzstraße vorzuhalten und den Einzelhandel auf einen Standort dort zu konzentrieren. Das heißt: Die östlichen Bereiche des Standortes Platzstraße sollen weiterhin gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Entsprechend planungsrechtliche Regelungen sind zu treffen.

Mit dieser Strategie gelingt es, verkehrliche Belastungen gezielt aus innerstädtischen Bereichen an die Umgehungsstraße zu lenken, ohne zusätzliche Verkehrsströme in der Gesamtbetrachtung zu erzeugen und gleichzeitig gute Bedingungen für eine gewerbliche Entwicklung im südlichen Bereich von Bad Saulgau zu schaffen. **Ebenso gelingt es damit, der**

Strategie einer Konzentration von Einzelhandel gemäß Entwicklungskonzept klar zu folgen.

Folgende Abbildung gibt noch einmal detailliert, die zur Fassung des Entwicklungskonzeptes Einzelhandelsstandort Bad Saulgau aus dem Jahr 2010, geänderten Ausgangsbedingungen und deshalb notwendigen Änderungen wider.



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

c) Nahversorgungskonzept

Im Rahmen der Detailbetrachtung von verschiedenen Standorten und deren Erreichbarkeit nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße und der Fertigstellung der Umgehungsstraße ist es ebenfalls sinnvoll, die grundsätzliche Nahversorgungsstruktur von Bad Saulgau zu überprüfen. Durch die verkehrlichen Veränderungen und den soeben aufgezeigten „Standorttausch“ ergeben sich auch Änderungen hinsichtlich der Versorgung der südöstlichen Stadtbezirke. **Ziel sollte es sein, eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung zu gewährleisten.**

Grundsätzlich anzustreben sind:

- eine gute Erreichbarkeit von allen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet,
- bei einer gleichzeitig möglichst geringen zurückzulegenden Strecke,
- und somit auch einer möglichst geringen verkehrlichen Belastung.

Bei diesen grundsätzlich anzustrebenden Kriterien der Nahversorgung sind auch zukünftig geplante Wohngebiete mit zu betrachten. Damit findet auch die langfristige Entwicklungsstrategie von Bad Saulgau ihre Berücksichtigung. Das heißt konkret, dass bei einer angestrebten Nahversorgungsstruktur nicht nur versorgungsstrukturelle und verkehrliche Aspekte zu berücksichtigen sind, sondern auch städtebauliche Argumente, wie beispielsweise die bauliche Anbindung oder das Einfügen in die Umgebung.

Insgesamt sind in Bad Saulgau zukünftig **sechs Nahversorgungsstandorte** anzustreben. Drei von diesen übernehmen dabei auch Versorgungsaufgaben der Stadtteile außerhalb der Kernstadt. Hierbei handelt es sich um die Standorte (siehe folgende Abbildung):

- **Nahversorgungsstandort Nord** (Standort übernimmt vorrangig Versorgung für den nördlichen Kernstadtbereich sowie die nördlichen und nordöstlichen Stadtteile außerhalb der Kernstadt).
- **Nahversorgungsstandort Paradiesstraße** (Standort übernimmt vorrangig Versorgung für die westlichen und zentralen Kernstadtbereiche sowie die westlichen Stadtteile außerhalb der Kernstadt) – Der Standort Paradiesstraße deckt bereits heute (nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße) die identischen Gebiete und so-

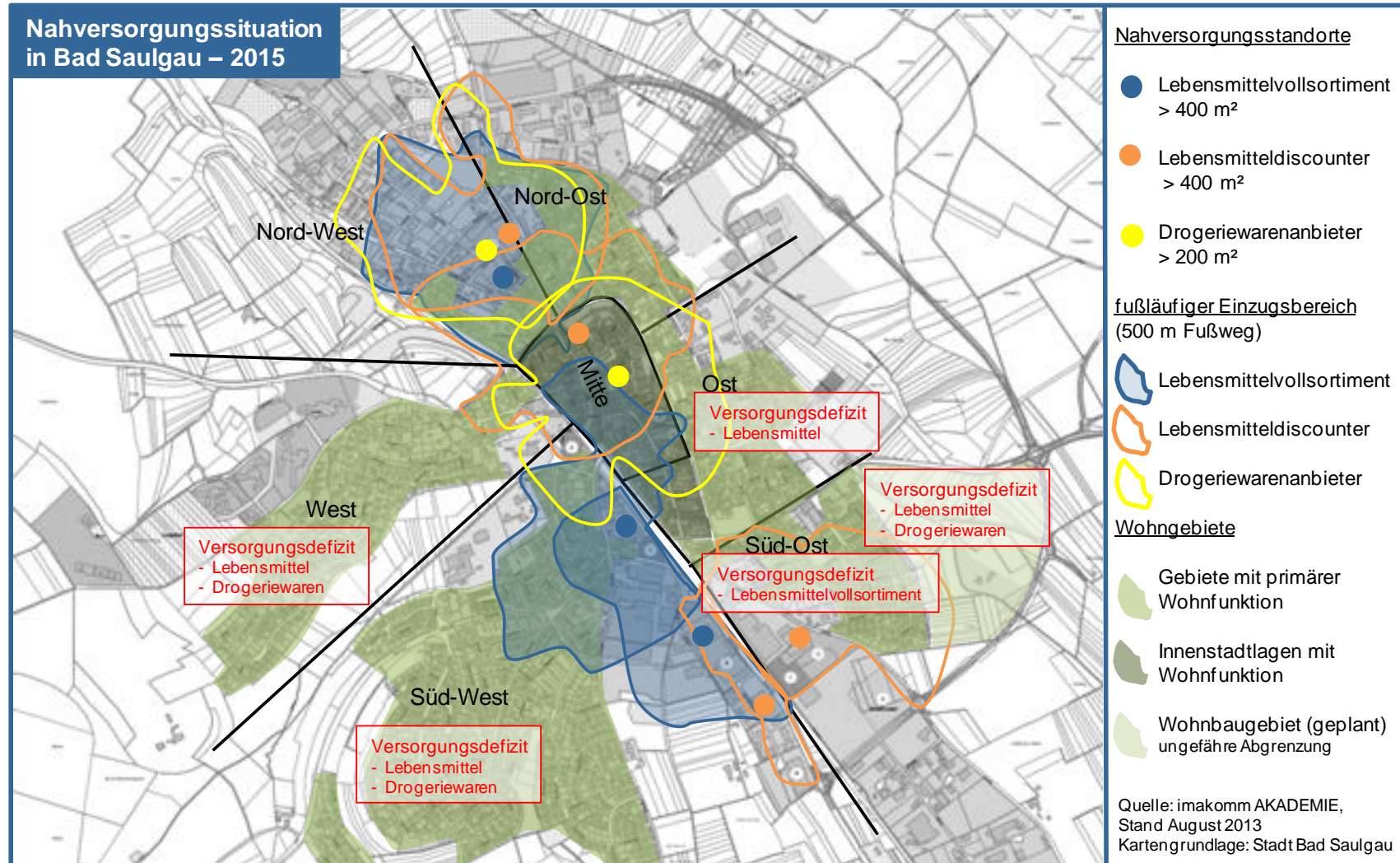
gar darüber hinaus hinsichtlich der fußläufig erreichbaren Nahversorgung wie der Standort Schlehenrain ab.

- **Nahversorgungsstandort Süd-Ost** (Standort übernimmt vorrangig Versorgung für den südöstlichen Kernstadtbereich sowie die südlichen und südöstlichen Stadtteile außerhalb der Kernstadt) – Standort wird auch Versorgung von zukünftig geplanten Wohngebieten im Südosten übernehmen können. Entscheidend ist hierbei die verbesserte fußläufige Anbindung dieser Wohngebiete.

Die weiteren drei Nahversorgungsstandorte übernehmen primär die Versorgung von Teilen der Kernstadt. Diese müssen auch nicht zwangsweise autokundenorientierte Standorte darstellen. Hierbei handelt es sich um;

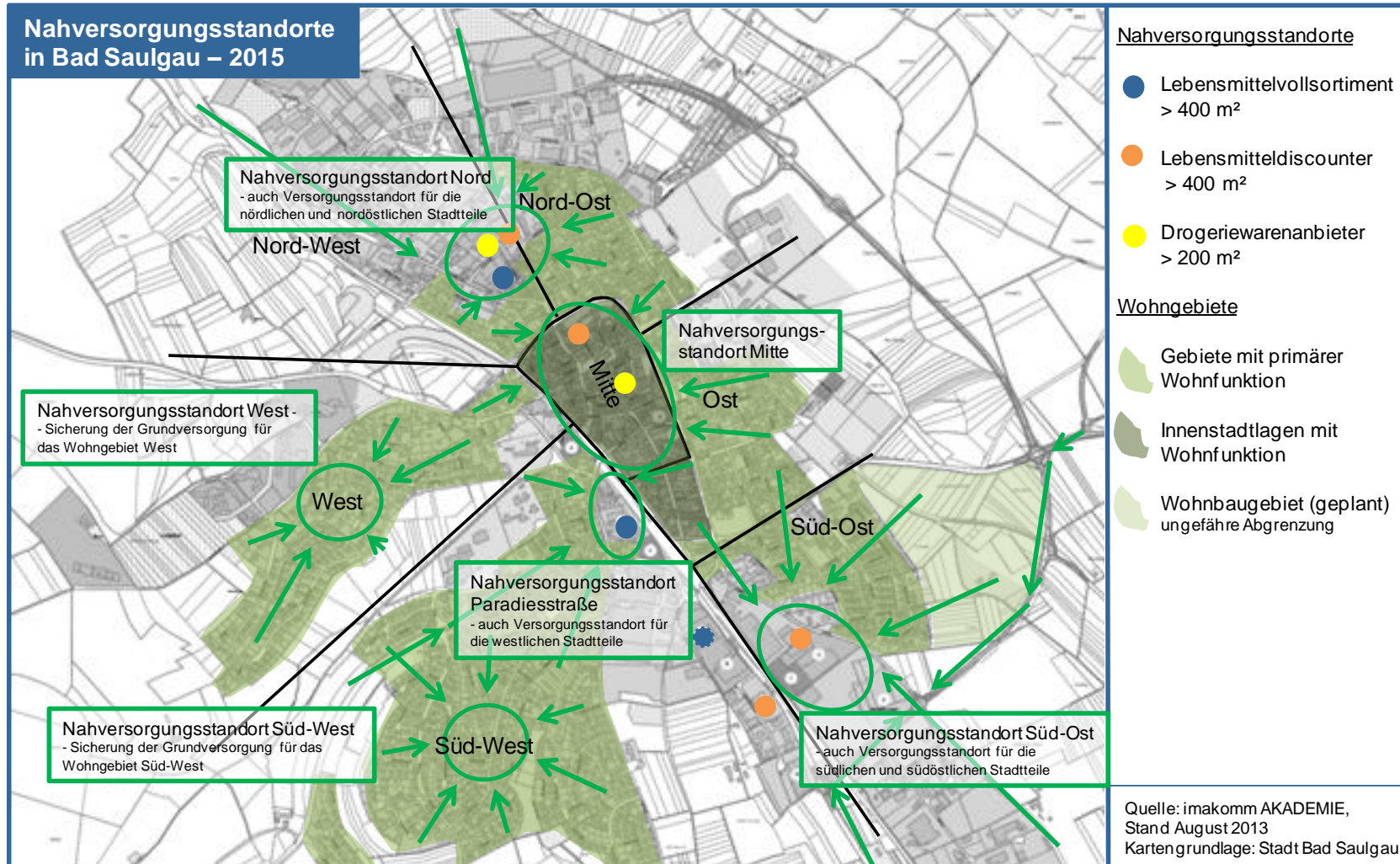
- **Nahversorgungsstandort Mitte** (Versorgung der zentralen und östlichen Bereiche der Kernstadt von Bad Saulgau) – Insbesondere für den Nahversorgungsstandort Mitte gilt es, einzelne Standort zu untersuchen, ob diese als Nahversorgungsstandort mit einer ausreichenden städtebaulichen Integration tatsächlich in Frage kommen. Dies ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Grundsätzlich ist aber der gesamte zentrale Versorgungsbereich als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geeignet.
- **Nahversorgungsstandort West** (Versorgung des Wohngebietslagen im Westen der Kernstadt von Bad Saulgau) – Ziel des Versorgungsstandortes West ist klar die Versorgung der vorhandenen Wohngebietslagen. Der Standort sollte daher auch möglichst von allen Lagen optimal erreichbar sein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass dies in zentraler Wohngebietslage der Fall ist, allerdings können auch weitere Standorte durchaus dafür geeignet sein. Diese sind im Einzelfall zu prüfen. An diesem Standort soll nicht primär eine überörtliche Versorgung erfolgen.
- **Nahversorgungsstandort Süd-West** (Versorgung der Wohngebietslagen im Südwesten der Kernstadt von Bad Saulgau) – Ziel des Versorgungsstandortes Süd-West ist ebenfalls klar die Versorgung der vorhandenen Wohngebietslagen. Auch hier sollte der Standort daher möglichst von allen Lagen optimal erreichbar sein, was grundsätzlich in der zentralen Wohngebietslagen der Fall ist. Die kann aber auch an weiteren Standorten erfolgen, die im Einzelfall zu prüfen sind. Auch am Nahversorgungsstandort Süd-West soll keine überörtliche Versorgung erfolgen.

Abbildung: Bestehende Nahversorgungssituation nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

Abbildung: Zukünftige Nahversorgungsstandorte aufgrund der eingeführten Änderungen in Bad Saulgau nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

1.4 Sortimentliste Einzelhandelsstandort Bad Saulgau

Hinweis: entspricht Kapitel 7.4 im Entwicklungskonzept; enthält keine Änderungen zu 2010.

Zentrales, planungsrechtliches Steuerungsinstrument für die Umsetzung der grob skizzierten Ziele und Strategien stellt eine ortsspezifische Sortimentliste dar („Bad Saulgauer Liste“).² Im Folgenden dargestellt ist

- zunächst die eigentliche Sortimentliste („Bad Saulgauer Liste“) auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Bad Saulgau (auch Stadtteile),
- dann die Begründungen für die Zuordnung der einzelnen Sortimente zu den „zentrenrelevanten“ bzw. „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten.

Hinweis: Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt und/oder einem Stadtteilzentrum von Bad Saulgau vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt noch in einem Stadtteilzentrum von Bad Saulgau tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u.Ä.) begründet.

² Vgl. hierzu beispielsweise VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005, 8 S 1848/04, Urteil vom 30.01.2006, 1 S 1259/05.

| Zentrenrelevante Sortimente ³ | | Nicht zentrenrelevante Sortimente | |
|--|---|-----------------------------------|---|
| 47.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln | | |
| 47.62.1 | Zeitschriften und Zeitungen | | |
| 47.73 | Apotheken | | |
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software | | |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte | | |
| aus 47.43 | Kleinteilige Geräte | aus 47.43 | Großgeräte der Unterhaltungselektronik |
| aus 47.51 | Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und –decken, u.ä.) | aus 47.51 | Matratzen |
| | | 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher) |
| | | 47.52.3 | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| aus 47.53 | Vorhänge und Gardinen | aus 47.53 | Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge |
| aus 47.54 | Elektrische Haushaltsgeräte (Klein-geräte) | aus 47.54 | Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte) |
| | | 47.59.1 | Wohnmöbel |
| 47.59.2 | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren | | |
| 47.59.3 | Musikinstrumente und Musikalien | | |
| aus 47.59.9 | Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände) | aus 47.59.9 | Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände) |
| 47.61.0 | Bücher | | |
| 47.61.2 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel | | |
| 47.63 | Bespielte Ton- und Bildträger | | |
| 47.64.1 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör | | |
| aus 47.64.2 | Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.) | aus 47.64.2 | Große und sperrige Sport- und Campingartikel (Hometrainer, Boote, Zelte) |
| 47.65 | Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software) | | |
| 47.71 | Bekleidung | | |
| 47.72.1 | Schuhe | | |
| 47.72.2 | Lederwaren und Reisegepäck | | |
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel | | |
| 47.75 | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel | | |

³ Nummerierung entspricht den Codes der in der deutschen amtlichen Statistik derzeit gebräuchlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, hier: Abschnitt G Handel

| Zentrenrelevante Sortimente | | Nicht zentrenrelevante Sortimente | |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| aus 47.76.1 | Blumen | aus 47.76. 1 | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel |
| aus 47.76.2 | Kleinteilige zoologischer Bedarf und lebende Tiere | aus 47.76. 2 | Sperriger zoologischer Bedarf |
| 47.77 | Uhren und Schmuck | | |
| 47.78.1 | Augenoptiker | | |
| 47.78.2 | Foto- und optische Erzeugnisse | | |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel | | |
| | | 47.79. 1 | Antiquitäten und antike Teppiche |
| 47.79.2 | Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern) | | |

1.5 Begründungen zur Sortimentsliste

Um tatsächlich auch eine belastbare Sortimentsliste als Instrument zu haben, bedarf es einer Begründung für die jeweilige Einordnung von Sortimenten als zentrenrelevant oder aber nicht zentrenrelevant. Maßgebend sind hier die örtlichen Gegebenheiten in Bad Saulgau, die sich aus der ausführlichen Ist-Analyse der Angebotssituation ergeben (vgl. dazu auch Urteil des VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005). Die dargestellte Sortimentsliste ist aus dieser Ist-Analyse abgeleitet, d.h. die Einteilung der einzelnen Sortimente und Warengruppen in zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant ergibt sich tatsächlich aus der spezifischen Vor-Ort-Situation in Bad Saulgau.

Zentrenrelevante Sortimente

| Sortiment | | Begründung auf der Basis der Situation in Bad Saulgau |
|-----------|--|---|
| 47.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln | Kurzfristiger Bedarf, im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg, Bedarf zur Deckung der Grundversorgung, der auch für weniger mobile Verbraucher zu decken sein muss. Ansiedlungen sollen grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. in integrierten Lagen der Ortsteile sowie in Wohngebieten, wenn die Ansiedlung überwiegend der Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung dient |
| 47.62.1 | Zeitschriften und Zeitungen | |
| 47.73 | Apotheken | schnelle Versorgung auch in Wohnortnähe erforderlich, allerdings gleicher Ansatz wie bei Nahrungsmitteln (s.o.) |
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software | in Bad Saulgau nicht mehr in der Innenstadt als Hauptsortiment vertreten, wird aber typischerweise als zentrenrelevant eingestuft |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte | tatsächlich zentrenrelevant, in der Innenstadt finden sich zahlreiche Handy-Geschäfte |
| aus 47.43 | Kleinteilige Geräte der Unterhaltungselektronik | tatsächlich zentrenrelevant, mit Elektro Buck in der Innenstadt vertreten |
| aus 47.51 | Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und -decken, u.ä.) | tatsächlich zentrenrelevant, beispielweise mit Anbieter Dehm Raumausstattung in der Innenstadt vertreten. |
| aus 47.53 | Vorhänge und Gardinen | ist durch Firma Dehm und Kaufhaus Linder tatsächlich zentrenrelevant |
| aus 47.54 | Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) | ist z. Bsp. durch den Anbieter Buck in der Innenstadt von Bad Saulgau vorhanden und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.59.2 | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren | Durch mehrere Anbieter in der Innenstadt gegeben und wird somit als zentrenrelevant eingestuft |
| 47.59.3 | Musikinstrumente und Musikalien | in Bad Saulgau in der Innenstadt nicht vertreten, wird aber typischerweise als zentrenrelevant eingestuft |

| Sortiment | Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau |
|---|---|
| aus 47.59.9 Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände) | ist u.a. durch Anbieter Villino in der Innenstadt von Bad Saulgau vorhanden und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.61.0 Bücher | ist z. Bsp. durch Anbieter Buchhandlung Müller und die Buchhandlung Schwaaz-Vere vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant, aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt) |
| 47.61.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel | ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. Drogerie Müller, Buchhandlung Müller, Hummler Schreib- und Lederwaren) vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.63 Bespielte Ton- und Bildträger | in Bad Saulgau in der Innenstadt nicht vertreten - ist aufgrund der Sortimentseigenschaften typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt) |
| aus 47.64.2 Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.) | Wird durch die in der Innenstadt befindlichen Anbieter Intersport Dietsche und Sport Schlegel abgedeckt, es wird aber auch üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft; ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt) |
| 47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör | Ist in Bad Saulgau mit mehreren Anbietern in der Innenstadt vertreten und daher tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.65 Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software) | ist z. Bsp. durch den Anbieter Spielwaren Scheck und Kaufhaus Linder in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.71 Bekleidung | ist durch eine Vielzahl von Anbietern (z. Bsp. Marco, Oberem, Vögele) tatsächlich zentrenrelevant, ist auch grundsätzlich klar innenstadtprägend und daher von strategischer Bedeutung für eine Innenstadt, auch in Bad Saulgau |
| 47.72.1 Schuhe | ist z.B. durch Anbieter Reno, Schuhe Asimi oder Schuhhaus Zembrod vertreten und tatsächlich zentrenrelevant, auch grundsätzlich klar innenstadtprägend und daher von strategischer Bedeutung für eine Innenstadt |

| Sortiment | Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau |
|---|---|
| 47.72.2 Lederwaren und Reisegepäck | aktuell bei mehreren Anbietern als Randsortiment vorhanden z.B. Reno, Hummler. Ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt) |
| 47.74 medizinische und orthopädische Artikel | ist z. Bsp. durch Feine Sanitätshaus oder Sanitätshaus Trapp in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.75 kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel | ist z. Bsp. durch die Anbieter Drogerie Müller und die Parfümerie Manter in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant, als Frequenzbringer für die Innenstadt auch von strategischer Bedeutung (daher in Bad Saulgau nicht Einstufung als nahversorgungsrelevant, sondern als zentrenrelevant) |
| aus 47.76.1 Blumen | ist durch die Anbieter florales oder Blumenbinderei in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| aus 47.76.2 Kleinteiliger zoologischer Bedarf | Ist durch den Anbieter Zootreff in der Innenstadt vorhanden und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.77 Uhren und Schmuck | ist z. Bsp. durch die Anbieter bollmannhaus und Goldschmiede Behrens in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.78.1 Augenoptiker | ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. Fielmann, prooptik, Hess) in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant |
| 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse | Durch Anbieter Foto Mielke tatsächlich in der Innenstadt vorhanden und somit zentrenrelevant |
| 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel | ist durch mehrere Anbieter vor allem aus dem Bereich Geschenkartikel in der Innenstadt vertreten, aber auch die nicht vertretenen Sortimentsbestandteile werden üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft |
| 47.79.2 Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern) | ist in der Innenstadt durch ein Antiquariat vertreten, wird auch üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft, ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt) |

Nicht zentrenrelevante Sortimente

| Sortiment | | Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau |
|--------------|--|--|
| aus 47.43 | Großgeräte der Unterhaltungselektronik | durch den Anbieter Elektor Buck zwar faktisch zentrenrelevant in Bad Saulgau, allerdings klar untypisch für Innenstädte aufgrund der Notwendigkeit zur Andienung für Kunden mit dem Auto (s. Sperrige Artikel wie Fernseher und daher als nicht zentrenrelevant eingestuft) |
| aus 47.51 | Matratzen | ist beispielsweise durch die Anbieter Betten Weißenrieder, Matratzen Concord und Dänisches Bettenlager außerhalb der Innenstadt vertreten, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen in etwa den Anforderungen der Bereiche Bau- und Heimwerkerbedarf und Möbel – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise) |
| 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Klein-eisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher) | tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen in Innenstadtlage schwer abzudecken (s. bspw. Andienung / Erreichbarkeit – Rasenmäher) bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant |
| 47.52.3 | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf | tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen nicht in Innenstadtlage abzudecken bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant |
| aus 47.53 | Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge | tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen aber in etwa den Anforderungen der Bereiche Bau- und Heimwerkerbedarf und Möbel – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise) |
| aus 47.54 | Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte) | durch den Anbieter Buck zumindest im Bereich „Weiße Ware“ (d.h. Waschmaschinen, Geschirrspüler u.ä.) tatsächlich in der Innenstadt von Bad Saulgau vorhanden, Standortanforderungen sind typischerweise aber nicht in Innenstadtlage abzudecken bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant, daher als nicht zentrenrelevant eingestuft |
| 47.59.1 | Wohnmöbel | tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen aber in etwa den Anforderungen des Bereichs Bau- und Heimwerkerbedarf – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise) |

| Sortiment | | Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau |
|----------------|---|--|
| aus 47.59.9 | Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände) | Haushaltsgeräte werden üblicherweise zwar als zentrenrelevant eingestuft, jedoch sind der Flächenbedarf bzw. die Standortanforderungen für einen Teil des Sortiments nicht in Innenstadtlage abzudecken, daher dieser Teilbereich der Warengruppe / des Sortiments nicht zentrenrelevant |
| aus 47.64.2 | Große und sperrige Sport- und Campingartikel (z. Bsp. Home-trainer, Boote, Zelte) | aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter) nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Bad Saulgau jedoch nur begrenzt bei den innerstädtischen Anbietern, daher nicht zentrenrelevant |
| aus 47.76.1 | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel | aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter) nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Bad Saulgau jedoch nicht mehr (der große Anbieter toom befinden sich in nicht integrierter Lage), daher nicht zentrenrelevant |
| aus 47.76.2 | sperriger zoologischer Bedarf (Großkäfige, Katzenbäume u.ä.) | aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Bad Saulgau z.T. noch in der Innenstadt, wegen Flächenbedarf aber nicht zentrenrelevant |
| 47.79.1 | Antiquitäten und antike Teppiche | umfasst hauptsächlich Waren wie Möbel, weitere sperrige Einrichtungsgegenstände wie Spiegel usw., aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter), hier auch wenig Verbundwirkung mit anderen Sortimenten |