

Einzelhandelskonzept für die Stadt Haßfurt



Untersuchungsbericht

Bearbeitung: Dipl. Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleiter)
M. Sc. Susanne André

München, 18. Februar 2019

CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Ausgangslage	6
2 Trends im Einzelhandel	7
2.1 Rahmenbedingungen.....	7
2.2 Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel.....	10
3 Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Haßfurt	12
3.1 Soziodemographische Rahmenbedingungen, Verkehr.....	12
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	13
4 Angebotssituation in Haßfurt	16
4.1 Methodik der Erhebung.....	16
4.2 Einzelhandelsbestand in Haßfurt.....	17
4.3 Einzelhandelsbestand im Vergleich.....	21
4.4 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen.....	22
4.5 Nahversorgungsstrukturen in Haßfurt.....	24
5 Nachfragesituation	27
5.1 Marktgebiet des Einzelhandels.....	27
5.2 Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet.....	29
5.3 Einzelhandelszentralität.....	30
6 Stärken-Schwächen-Profil	33
7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels	34
7.1 Grundlegende Annahmen.....	34
7.2 Branchenbezogene Entwicklungspotenziale.....	34
8 Standort und Sortimentskonzept der Stadt Haßfurt	37
8.1 Übergeordnete Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung.....	37
8.2 Sortimentskonzept.....	38
8.2.1 Grundlagen der Sortimentskonzeptes.....	38
8.2.2 Einstufung der Sortimente.....	39
8.3 Standortkonzept.....	42
8.3.1 Vorbemerkung: Zentrale Versorgungsbereiche.....	42
8.3.2 Einzelhandelslagen und Zentrenhierarchie in der Stadt Haßfurt.....	44

8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	47
8.3.4 Städtebaulich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungszentren).....	53
8.3.5 Städtebauliche Randlagen	55
9 Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung in der Stadt Haßfurt.....	57
9.1 Grundsätzliche Regelungen.....	57
9.2 Weiterführende Regelungen und Hinweise.....	58
9.3 Grundsätze und Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung.....	59

Verzeichnis von Abbildungen, Karten und Tabellen

Abbildung 1: Onlineanteil am Einzelhandel in Deutschland (in Mrd. €)	7
Abbildung 2: Kundenbindung nach Branchen stationär/online und Stadtgröße	8
Abbildung 3: Umsatzentwicklung 2013 gegenüber 2008 in Mio. Euro	9
Abbildung 4: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten	11
Abbildung 5: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	21
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	22
Abbildung 7: Zentralität nach Branchengruppen	31
Abbildung 8: Eindrücke zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	49
Abbildung 9: Betriebe in städtebaulich integrierter Lage	54
Abbildung 10: Betriebe in städtebaulichen Randlagen	56
Karte 1: LEP Bayern 2018	14
Karte 2: Einzelhandelsbestand Haßfurt	20
Karte 3: Übergeordnete Nahversorgungsstrukturen in Haßfurt	26
Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandels in Haßfurt	28
Karte 5: Zentrenhierarchie in der Stadt Haßfurt	46
Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	48
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Haßfurt im regionalen Vergleich	12
Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Haßfurt 2018	18
Tabelle 3: Marktgebiet des Einzelhandels in Haßfurt	29
Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet	30
Tabelle 5: Stärken / Schwächen Profil	33
Tabelle 6: Sortimentskonzept	41
Tabelle 7: Zentrenhierarchie Stadt Haßfurt	45

1 Auftrag und Ausgangslage

Auftrag und Ausgangslage:

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde von der Verwaltung der Stadt Haßfurt im August 2018 mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Das Haßfurter Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 ist inzwischen ca. sechs Jahre alt und bedarf – auch auf Anraten der Regierung von Unterfranken – einer Fortschreibung als Grundlage für die weitere zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung in der Kreisstadt. Auslöser für die Fortschreibung ist die Diskussion um die Entwicklung des ca. 21.000 m² großen Standortes „DAS DING“ an der Zeiler Straße. Eine grundsätzliche Möglichkeit zur Entwicklung ist zumindest die Teilnutzung als Einzelhandelsstandort. Der Standort ist derzeit die letzte verbleibende wesentliche Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Haßfurt.

Insgesamt soll mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts eine städtebaulich verträgliche sowie umsetzungsorientierte und marktgerechte Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt sowie an den einzelnen Standorten (u.a. Innenstadt, Standort „DAS DING“) gewährleistet werden. Das Einzelhandelskonzept, das als fundierte Grundlage für politische Entscheidungen und als Leitlinie für die künftige Stadtentwicklung hinsichtlich des Einzelhandels fungieren soll, wird sich u.a. mit folgenden Fragen beschäftigen:

- Wie stellt sich die Einzelhandels- und Versorgungssituation in Haßfurt dar?
- Wie ist die Nahversorgungsstruktur in Haßfurt zu bewerten, wo bestehen Angebotslücken und wo Ergänzungspotenzial?
- Welche realistischen Entwicklungsziele können für Innenstadt, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte formuliert werden?
- Welche Maßgaben sind für die künftige Steuerung des Einzelhandels heranzuziehen (Standort- und Sortimentskonzept)?
- Nach welchen Kriterien und Ansiedlungsleitsätzen sollen künftige Einzelhandelsvorhaben bewertet werden?
- Wie kann der Standortbereich „DAS DING“ innenstadtverträglich sowie verträglich für die wohnortnahe Versorgung entwickelt werden? (vgl. Ergänzungsbetrachtung „DAS DING“)

In enger Abstimmung mit Politik und Stadtverwaltung in Haßfurt sowie der Regierung von Unterfranken wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von der cima erarbeitet und eine Anpassung bzw. Weiterentwicklung des bislang gültigen Konzeptes vorgenommen.

Auftraggeber:

Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Jan Vorholt (Projektleiter) - Stadtplaner I SRL
M. Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie Susanne André

Analysezeitraum: August 2018 – Februar 2019

2 Trends im Einzelhandel

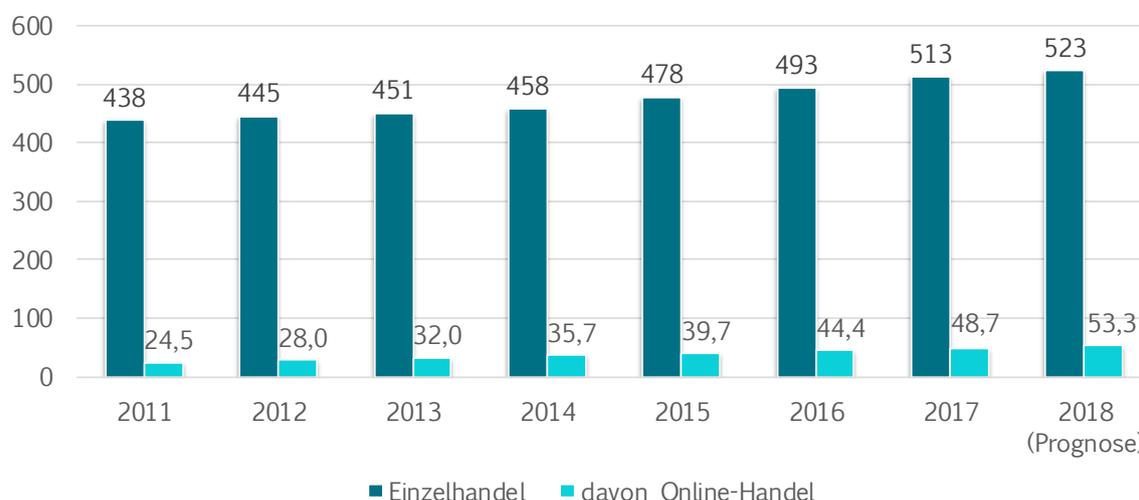
2.1 Rahmenbedingungen

Der Einzelhandel sieht sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Die Bevölkerung wird in Deutschland trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen und auf diese Weise auch die Nachfrage. Daneben verändert sich die Bevölkerungsstruktur vor allem im Bereich der älteren Bevölkerungsgruppen. Das sich erweiternde Marktsegment der „jungen Alten“ wird dabei zu einer neuen wichtigen Zielgruppe für den Handel.

Bei nur leicht wachsendem Gesamtumsatz ist der Handel vor allem durch einen starken Verdrängungswettbewerb gekennzeichnet. Der Preis (Discountorientierung, Stichwort „Geiz ist geil“) wird weiterhin ein Instrument zur Erhöhung von Marktanteilen und Marktdurchdringung bleiben. Trotz der wieder zunehmenden Qualitätsorientierung und den aktuell steigenden privaten Verbrauchsausgaben (gute Arbeitsmarktlage und steigende Gehälter) bleibt der Kaufpreis auf Verbraucherseite immer noch ein wichtiger Aspekt bei der Kaufentscheidung.

Weit wichtiger für die aktuelle und zukünftige Entwicklung und dem damit verbundenen Strukturwandel innerhalb der Handelslandschaft ist die Zunahme des Online-Handels. Durch diese Entwicklungen steht der mittelständische Handel nicht nur regionalen Wettbewerbern, sondern nationaler oder sogar internationaler Konkurrenz gegenüber. Laut einer Studie des IFH Köln kaufen durchschnittlich rund 20 % der Befragten online. Somit verzeichnet der E-Commerce seit Jahren ein stetiges Umsatzwachstum. Je nach Untersuchungsdesign variieren hierbei die Angaben und Prognosen zum Umsatz des Online-Handels: Laut Statistischem Bundesamt und HDE lag der Umsatz des Online-Handels im Jahr 2017 bei rd. 48,7 Mrd. €. Für das Jahr 2018 wird ein Umsatz i.H.v. 53,3 Mrd. € prognostiziert.

Abbildung 1: Onlineanteil am Einzelhandel in Deutschland (in Mrd. €)

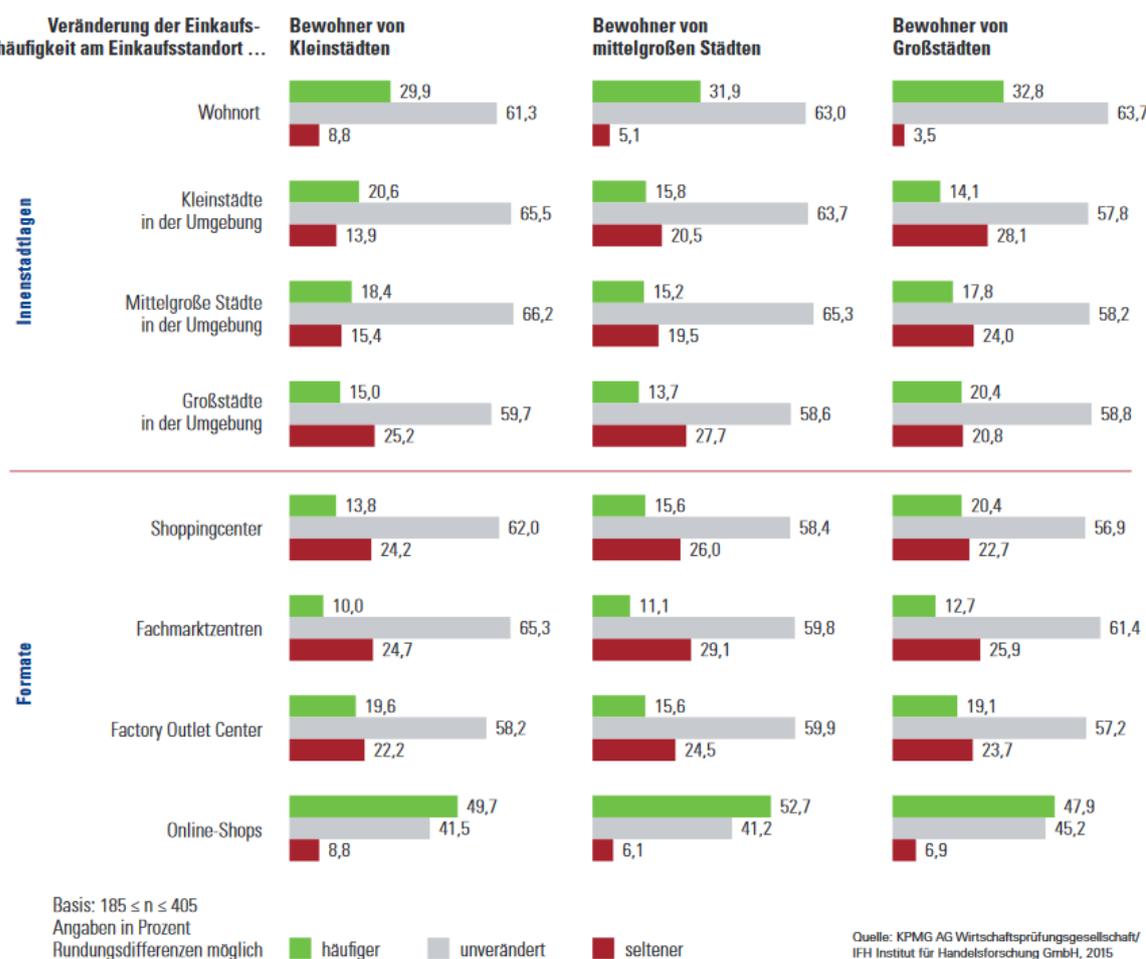


Quelle: Handelsverband Deutschland – HDE e.V., 2018; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Seit 2011 konnte der Einzelhandel insgesamt ein Umsatzwachstum von 85 Mrd. €, d.h. eine Steigerung von 19,4 % verzeichnen, wobei das Wachstum jedoch vor allem im Online-Handel stattgefunden hat. Der einzelhandelsrelevante Online-Handel konnte seine Umsätze mehr als verdoppeln.

Dabei variieren die Verhältnisse zwischen den einzelnen Branchen und nach Stadtgröße deutlich (vgl. Abbildung 2). Eine Befragung der Kundenbindung in verschiedenen Branchen des IFH Köln kam zu folgendem Ergebnis: Bei Waren des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel sowie Kosmetik/Drogerie/Gesundheit überwiegt in allen Stadtgrößen klar der Einkauf vor Ort. Hier bleibt abzuwarten, wie sich der Trend mit Online-Angeboten und Lieferservice von Lebensmitteln weiterentwickelt. Im Bereich Bücher/Zeitschriften/Schreibwaren überwiegt in mittelgroßen Städten und Großstädten auch noch der stationäre Handel. Die Branche Multimedia/Elektronik/Foto hat ihren Schwerpunkt beim Online-Handel.

Abbildung 2: Kundenbindung nach Branchen stationär/online und Stadtgröße



Quelle: IFH Köln; KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Branchenreport Online Handel 2015:

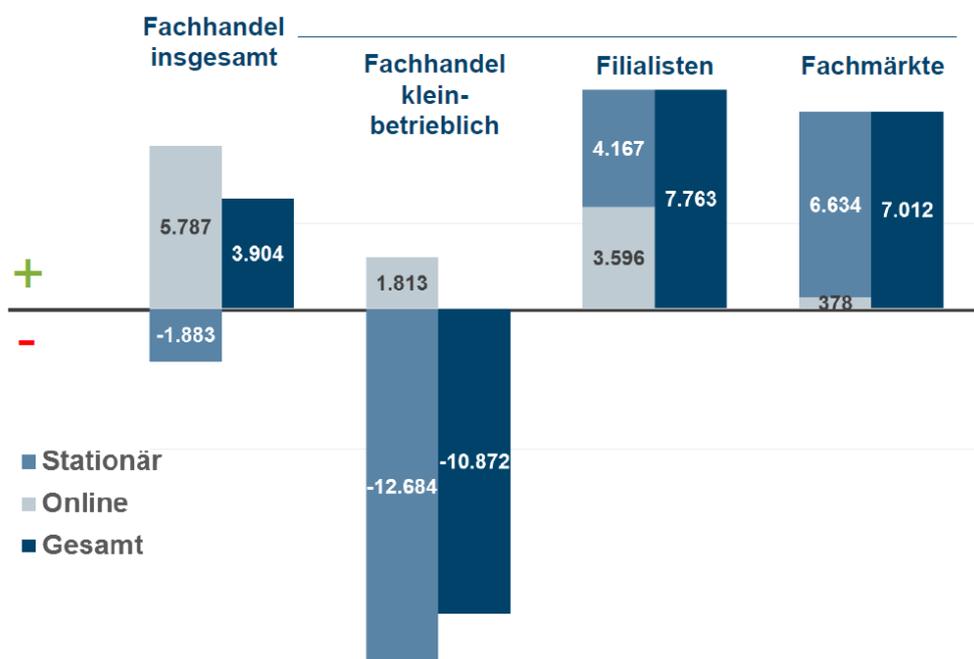
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

In allen weiteren Branchen ergeben sich Unterschiede nach Stadtgröße. In Kleinstädten überwiegt in fast allen anderen Branchen der online-Handel. Besonders bedeutend ist der Zusammenhang für Städte im mittelfristigen Bedarfsbereich, zu dem auch die innerstädti-

schen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe und Sportartikel zählen. Auch mittelgroße Städte stehen diesbezüglich verstärkt unter Konkurrenzdruck. Lediglich Großstädte verfügen über ein ausreichend attraktives Angebot und binden zumindest noch in den meisten Branchen mehr Kunden im stationären Handel. Im Bereich Oberbekleidung wird der Onlineeinkauf in allen drei Stadtgrößen bevorzugt, wobei es sich in Großstädten in etwa noch die Waage mit dem Einkauf vor Ort hält. In fast allen Branchen zeigt sich der Trend: Je größer die Stadt, desto größer das Angebot vor Ort, desto mehr wird (noch) vor Ort eingekauft. Je kleiner die Stadt, desto mehr Waren werden bereits online bestellt.

Wie sieht also das Zukunftsszenario für den Einzelhandel aus? Kann der stationäre Handel von dieser Entwicklung profitieren? Das IFH Köln zeigt in seinem Handelsszenario 2020, dass die Chance, den Umsatzverlust im klassischen stationären Handel zu kompensieren, im Ausbau und der Verzahnung von Offline- und Online-Vertriebsformen (Multi-Channeling) liegt. Der Online-Handel kann dadurch den Facheinzelhandel stützen. Aktuell gelingt dies vor allem Filialisten, weshalb der gegenseitige Nutzen zunächst in größeren Städten zur Geltung kommt.

Abbildung 3: Umsatzentwicklung 2013 gegenüber 2008 in Mio. Euro



Quelle: IFH Köln, Handelsszenario 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der zunehmende Online-Handel die größte Herausforderung im Verdrängungswettbewerb für den stationären Handel darstellt. Noch nie in seiner bisherigen Historie musste der Handel einen so enormen Umbruch in so kurzer Zeit bewältigen wie heute. Der starken Online-Konkurrenz sind vor allem Großstädte gewachsen, die einerseits ein großes attraktives Angebot vor Ort (z.B. Innenstadt) anbieten können und andererseits durch den komplementären Online-Vertrieb (Multi-Channel-Optionen) Umsatzverluste kompensieren können. Für den Facheinzelhandel ergibt sich daraus zwar ein großer Nachholbedarf gleichzeitig jedoch auch ein Potenzial, das es

zu nutzen gilt. Die Chancen des ergänzenden Online-Handels sowie des ergänzenden Online-Marketings sollten zukünftig eine wichtige Rolle bei der Profilierung und Positionierung als Einkaufsstandort spielen.

2.2 Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Vor allem beim Versorgungseinkauf, also der periodischen Bedarfsdeckung, spielen einerseits Aspekte wie Nähe und Erreichbarkeit, Zeit und Preisorientierung eine wichtige Rolle. Andererseits wird im zunehmenden Maße wieder auf Qualität und Regionalität beim Lebensmitteleinkauf geachtet. So sind mittlerweile auch in dezentralen Fachmarkt-Agglomerationen Bio-Supermärkte und Filialen lokaler Metzgereien anzufinden.

Der vor allem für die Nahversorgung so interessante Betriebstyp des Supermarktes erlebte in den letzten Jahren eine Renaissance, sieht sich aber nach wie vor einigen Problemen gegenüber. Eines der wesentlichen Probleme für die Supermärkte im Wettbewerb mit den Discountern liegt immer noch in ihrem größeren Flächenbedarf. Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens 1.200 bis 1.700 m² Verkaufsfläche. Bei Neugründungen sind selbst Flächen bis 3.500 m² keine Seltenheit mehr (sog. „Große Supermärkte“). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen die Händler Kompromisse eingehen und verspielen auf den häufig zu kleinen Flächen ihren wichtigsten Trumpf gegenüber den Discountern: eine ansprechende Warenpräsentation und die Auswahl an Markenartikeln.

Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel in der Notwendigkeit zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und in signifikanten Prozessveränderungen zu sehen:

- Die Ansprüche der Verbraucher an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes.
- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte und als Reaktion auf Wünsche einer alternden Kundschaft wurde bei vielen aktuellen Supermärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, so dass die Kunden bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt. In Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So zum Beispiel die Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Bereitstellung von Rücknahmeautomaten für Mehr- und Einwegflaschen im Laden.
- Serviceelemente, wie z.B. Selbstbackautomaten für frische Backwaren, benötigen zusätzlich Fläche.

- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur wie z.B. Obst sowie anderer „Ready-to-eat“ Convenience-Produkte, die erst im Markt selbst geschnitten und abgepackt werden, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügigere Verkehrswege tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.

Abbildung 4: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten



CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Grundsätzlich gilt für zukünftige Vorhaben, dass Standortgemeinschaften branchengleicher wie branchenungleicher Betriebe Agglomerationsvorteile bieten, die die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern können. Sie kommen auch dem Wunsch der Verbraucher nach einem „one-stop-shopping“ entgegen. Ein idealtypisches Nahversorgungskonzept in diesem Sinne könnte demnach einen Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Bio-Markt, Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten) und Lebensmittelhandwerker (Bäcker, Metzger) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden.

Bei aller Standardisierung kann jedoch je nach Standorttyp und Kundenstruktur der optimale, zielgruppenorientierte Angebotsmix sehr unterschiedlich sein: In Siedlungen mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte haben sich etwa Bio-Supermärkte als „neue Form“ des Vollsortimenters bereits bewährt. Die sog. Soft-Discounter (z.B. Netto, Penny) haben dagegen in stark verdichteten Gebieten und Bereichen mit niedrigerem Kaufkraftniveau erfolgreich die Funktion eines Nahversorgers übernommen. Bei diesen Betriebstypen gewinnt jedoch aufgrund der beschränkten Auswahl das individuelle Zusatzangebot im Umfeld an Bedeutung (Bäcker, Metzger, Obst, Gemüse, etc.).

Aus kommunaler Sicht ist hinzuzufügen, dass eine kundenorientierte und leistungsfähige Nahversorgung die stadträumlichen Nutzungsstrukturen ergänzt und insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Wohnumfeldqualität beiträgt. Bei neu entstehenden Wohnquartieren oder wesentlichen Wohngebietserweiterungen, sind Nahversorgungsstrukturen zielgerichtet in den Stadtraum zu integrieren, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie dienen zugleich als sozialer Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und Senioren (ohne Führerschein), im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und auch ökologisch in Betracht auf Verkehrsbeziehungen (Aufkommen und Verkehrsmittelwahl).

3 Wesentliche Standortmerkmale der Stadt Haßfurt

3.1 Soziodemographische Rahmenbedingungen, Verkehr

Die Stadt Haßfurt mit aktuell **rd. 13.493 Einwohnern**¹ liegt im unterfränkischen Landkreis Haßberge in der Region Main-Rhön, zwischen den Städten Bamberg und Schweinfurt. Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Haßfurt ist durch eine kompakte Kernstadt sowie acht weitere Stadtteile gekennzeichnet. Mit einem überwiegenden Landwirtschafts- und Waldflächenanteil ist Haßfurt ein überwiegend ländlich geprägter Raum.² Mit rd. 953 ha nehmen die Siedlungs- und Verkehrsflächen etwa 18 % des Stadtgebiets ein.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Haßfurt verlief in der vergangenen Dekade stabil bzw. leicht ansteigend, sodass insgesamt seit 2007 ein Bevölkerungswachstum von rd. 0,5 % zu verzeichnen ist. Im regionalen Vergleich verlief die Entwicklung der Stadt Haßfurt günstiger als die des Landkreises, welcher im selben Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte. Auch der Regierungsbezirk Unterfranken insgesamt ist in den letzten 10 Jahren durch einen leichten Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Haßfurt im regionalen Vergleich

	2007	2017	Veränderung 2007 – 2017	
			absolut	anteilig
Haßfurt	13.430	13.493	+ 63	+ 0,5 %
LK Haßberge	86.477	84.464	- 2013	- 2,3 %
Regierungsbezirk Unterfranken	1.334.767	1.313.375	- 21.392	- 1,6 %
Bayern	12.520.332	12.997.204	+ 476.872	+ 3,8 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand jeweils zum 31.12.

Gemäß **Bevölkerungsprognosen** des Statistischen Landesamtes bis 2034 wird für die Stadt Haßfurt weiterhin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen (1,6 %).³

Die **Wirtschaftsstruktur** Haßfurts ist im Wesentlichen durch den Dienstleistungssektor (ca. 56 % der Beschäftigten) und das produzierende Gewerbe (rd. 44 % der Beschäftigten) geprägt. Lediglich ein sehr geringer Teil der Beschäftigten ist im Bereich Land- und Forstwirtschaft tätig. In der Stadt Haßfurt sind derzeit rd. 8.626 Beschäftigte am Arbeitsort zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen rd. 5.660 Beschäftigte am Wohnort, sodass sich für Haßfurt ein positiver Pendlersaldo von + 2.866 ergibt.⁴ Zu den wichtigsten Arbeitgebern vor Ort zählen u.a. Bosch-Rexroth, Maintal Konfitüren sowie PMA Deutschland. Haßfurt ist darüber hinaus regional bedeutsamer Schulstandort.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2017

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2016

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Stadt Haßfurt bis 2034

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.18

Mit Blick auf den **Tourismus** verzeichnet die Stadt Haßfurt bei sechs größeren Beherbergungsbetrieben mit ca. 287 Gästebetten⁵ im Jahr 2016 insgesamt rd. 17.240 Ankünften sowie rd. 30.965 Übernachtungen.⁶ Haßfurt liegt zwischen den beiden Naturparks Haßberge und Steigerwald. Wahrzeichen der Stadt sind die Baudenkmäler, wie etwa die spätgotische Ritterkapelle und das historische Rathaus. U.a. durch die Lage am Mainradweg könnte die touristische Bedeutung Haßfurts noch deutlich gesteigert werden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Haßfurt für den motorisierten Individualverkehr ist vor allem durch die Bundesstraße B 26 gekennzeichnet. Sie führt unmittelbar durch den Stadtkern und verbindet die Stadt Haßfurt mit den umliegenden Oberzentren Bamberg und Schweinfurt. Die innerörtliche Erschließung erfolgt über mehrere Staatstraßen (2278, 2275 und 2447) sowie ein kleinteiliges Straßennetz. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich an der Autobahn A 70 („Haßfurt“ rd. 5 km südlich). Für den **ÖPNV** ist Haßfurt durch mehrere Buslinien erschlossen. Diese verbinden die Stadt mit den umliegenden Städten und Gemeinde. Haßfurt verfügt des Weiteren über einen Anschluss an das Schienennetz sowie einen Luftverkehrslandeplatz und einen Hafen an der Bundeswasserstraße Main. Es besteht eine Anbindung an den Rhein-Main-Donau-Kanal.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) von 2013 wurde 2018 durch eine Teilfortschreibung zu verschiedenen Themenfelder⁷ reformiert und ist in seiner überarbeiteten Fassung seit März 2018 rechtskräftig. Als Instrument der Landesbehörde werden die im LEP enthaltenen Vorgaben sukzessive auf der Ebene der regionalen Planungsverbände umgesetzt.

Mit der Teilfortschreibung des LEP ergeben sich für den Einzelhandel und die Planung von Einzelhandelsprojekten in Teilen neue Rahmenbedingungen. Die wichtigsten bestehenden Kriterien sowie die wesentlichen Änderungen werden nachfolgend kurz aufgeführt:

- Die Zentrale-Orte-Hierarchie wurde erweitert. Neben den drei bestehenden Stufen: Grundzentrum, Mittelzentrum und Oberzentrum wurden die beiden zentralörtlich höheren Kategorien Regionalzentrum und Metropole eingeführt.
- Maßgeblich für die Bewertung und Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten sind festgelegte Bezugsräume (Nahbereich, einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich sowie projektspezifischer Einzugsbereich) die als Grundlage für die Berechnung spezifischer Abschöpfungsquoten heranzuziehen sind.
- Gemäß Landesentwicklungsprogramm bestehen nach wie vor die drei Bedarfsgruppen Nahversorgungsbedarf, Innenstadtbedarf und Waren des sonstigen Bedarfs.

⁵ Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten.

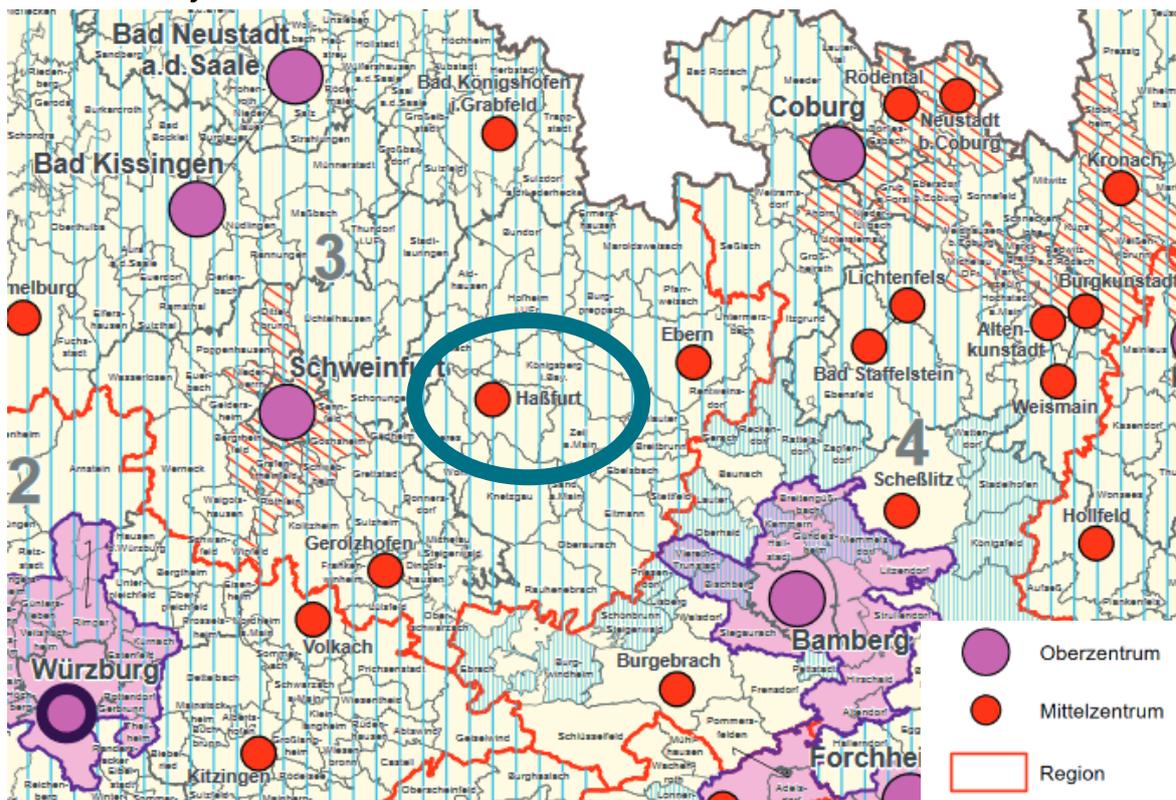
⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.16

⁷ LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche; in Kraft getreten am 01.03.2018

- Nahversorgungsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion zulässig.

Gemäß Landes- und Regionalplanung kommt der Stadt Haßfurt die Funktion eines Mittelzentrums zu. Damit verfügt die Stadt über einen Versorgungsauftrag nicht nur für das Stadtgebiet selbst, sondern auch für das Umland. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Schweinfurt (ca. 24 km östlich) und Bamberg (ca. 35 km westlich).

Karte 1: LEP Bayern 2018



Quelle: LEP Bayern 2018

Durch die Kategorisierung als Mittelzentrum kommt der Stadt Haßfurt gemäß LEP folgende Versorgungsfunktion zu:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen [...]. Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“ Weiter heißt es im LEP (Zu 2.1.7 (B)): „Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung (vgl. 2.1.3) dar. Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicherstellen, dass für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen, die [in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen], in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen.“

In diesem Zusammenhang weist die cima zunächst darauf hin, dass gemäß LEP 2018 (Zu 2.1.3 (B)) im Bereich Wirtschaft u.a. folgende zentralörtliche Einrichtungen zur Grundversorgung zählen:

„Ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs, Bankfiliale, Postpoint bzw. -filiale“.

Sofern ein neues Einzelhandelsvorhaben in Haßfurt anvisiert wird, ist dieses bei relevanter Verkaufsflächengröße u.a. auch gemäß landesplanerischen Kriterien abzuwägen. In diesem Zusammenhang ist z.B. jeweils zu klären, ob die Verkaufsflächengröße landesplanerisch verträglich ist. Im Rahmen dieses Prüfvorgangs ist für Sortimente des Innenstadtbedarfs auf den sogenannten einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich zurückzugreifen, der gemäß LEP 2018 für das Mittelzentrum Haßfurt 47.090 Einwohner umfasst.⁸

Für die landesplanerische Verträglichkeitsberechnung bzgl. nahversorgungsrelevanter Sortimente ist hingegen auf die Einwohner aus dem Nahbereich zurückzugreifen. Der Nahbereich umfasst gemäß des Regionalplans der Region Main-Rhön neben Haßfurt außerdem die Gemeinden Gädheim, Theres und Wonfurt und damit insgesamt rd. 19.424 Einwohner.⁹

Wenngleich die Digitalisierung und der Online-Handel auch den Haßfurter Einzelhandel vor erhebliche Herausforderungen stellen, verfügt das Mittelzentrum Haßfurt insgesamt über positive bzw. stabile Standortrahmenbedingungen.

⁸ Die genaue Berechnungsmethodik soll an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden.

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2017

4 Angebotssituation in Haßfurt

4.1 Methodik der Erhebung

Einzelhandelserhebung

Im Januar 2018 wurden innerhalb des gesamten Haßfurter Stadtgebietes alle Einzelhandelsbetriebe u.a. nach Standort, Verkaufsfläche, Branche, Betriebstyp usw. erfasst.¹⁰ Die cima verwendet für die Bestandsaufnahme einen eigenen Schlüssel, der 32 Branchen differenziert.

Um eine möglichst genaue Sortimentsverteilung zu ermitteln, erfolgte die Zuordnung nicht nur nach dem Hauptsortiment der Betriebe, sondern es wurde auch innerhalb der Betriebe ggf. bei vorhandenen Rand-/Teilsortimenten differenziert. Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird der Einzelhandelsbestand im Folgenden in einer zusammengefassten Übersicht mit 15 Hauptwarengruppen dargestellt.

Als Verkaufsflächen wurden grundsätzlich alle Flächen aufgenommen, die den Kunden zugänglich sind. Diese Definition ist auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 zurückzuführen, nach dem alle Flächen zu berücksichtigen sind, die dem Verkauf der Ware förderlich sind. Neben den Vorkassenzonen, Windfängen und Leergutrückgaben sind dies die Flächenanteile hinter den Bedienungstheken in Lebensmittelvollsortimentern und Metzgereien und Bäckereien. Dagegen werden Lagerflächen, Personalräume oder Warenauslagen im öffentlichen Raum, ebenso wie die Verkehrsflächen in Passagen oder Einkaufszentren, nicht berücksichtigt.

Einzelhandelsnahe Dienstleister und weitere Betriebe

Neben der Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben ist für die Bildung eines Zentrums auch die Ausstattung mit ergänzenden Einrichtungen wie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Behörden wichtig, um die Attraktivität und zukünftige Entwicklung beurteilen und gewährleisten zu können. Die Erhebung dieser Betriebe erfolgte für die Innenstadt der Stadt Haßfurt sowie in den Nahversorgungszentren.

Als ergänzende Dienstleister usw. wurden u.a. folgende Kategorien aufgenommen:

- Dienstleistungen (z.B.: Friseure, Reisebüros, Reinigungen)
- Gastronomie / Hotellerie
- Medizin / Soziales
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Sonstiges Gewerbe / Handwerk

¹⁰ Nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Haßfurt wird für das Einzelhandelskonzept die bereits im Rahmen der Vorarbeiten für das Einzelhandelskonzept durchgeführte gesamtstädtische Erhebung vom Januar 2018 verwendet.

Die einzelhandelsnahen Dienstleistungen und die weiteren genannten Funktionen stiften einen zusätzlichen Nutzen für das Einkaufserlebnis, da sie Funktionsvielfalt und -dichte in Zentren erhöhen. Einige Dienstleistungsbranchen profitieren von den vorhandenen Passantenfrequenzen des Einzelhandels oder sind gar von ihnen abhängig, andere generieren durch eigene Zielkundschaft eine zusätzliche Belegung.

Darüber hinaus wurden außerdem leerstehende Ladenlokale in diesen Bereichen erfasst.

4.2 Einzelhandelsbestand in Haßfurt

Einzelhandelsbestand 2018

Die durchgeführte Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Mittelzentrum Haßfurt hat die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten wesentlichen strukturellen Ergebnisse hinsichtlich Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz, differenziert nach übergeordneten Warengruppen, ergeben (Stand 01/2018).

Darin ist der gesamtörtliche Einzelhandelsbestand in die 15 übergeordneten Warengruppen der cima aufgeteilt worden. Die Betriebe wurden entsprechend ihrem Hauptsortiment (Umsatzschwerpunkt) zugeordnet. Um einen möglichst genauen Verkaufsflächenbestand je Warengruppe in Haßfurt darstellen zu können, wurde bei Mehrbranchenunternehmen die Verkaufsfläche der Teilsortimente den jeweiligen entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

Die Berechnung der Umsätze erfolgte auf Basis der Flächenproduktivitäten für das Jahr 2018 (Brutto-Umsatz je m² Verkaufsfläche p.a.) für die insgesamt 32 Einzelbranchen gemäß cima-Systematik. Die Flächenproduktivitäten orientieren sich an anerkannten deutschlandweiten Durchschnittswerten, die an die jeweiligen regionalen Situationen angepasst wurden.

Zusammengefasst kommt die Analyse der Branchen- und Betriebsstruktur in Haßfurt (inkl. Stadtteile) zu folgenden Ergebnissen:

- Die Stadt Haßfurt verfügt über einen gesamten Einzelhandelsbestand von 150 Betrieben.
- Die im Stadtgebiet vorhandene Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 87.045 m².
- Der rechnerische ermittelte Einzelhandelsumsatz liegt bei insgesamt rd. 178,8 Mio. € (brutto p.a.)

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Haßfurt 2018

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	41	12.105	50,2
Gesundheit und Körperpflege	8	2.630	11,7
Schnittblumen, Zeitschriften	4	340	1,8
Periodischer Bedarf insgesamt	53	15.075	63,8
Bekleidung, Wäsche	18	5.545	14,1
Schuhe, Lederwaren	7	1.650	4,1
Uhren, Schmuck, Optik, med.-orth. Bedarf	14	1.070	7,3
Bücher, Schreibwaren	2	935	2,9
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	9	4.325	17,1
Sportartikel, Fahrräder	7	1.000	3,3
Spielwaren	1	530	1,2
Hobbybedarf, Zooartikel	1	645	1,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	9	5.000	8,1
Möbel, Antiquitäten	9	36.850	32,3
Heimtextilien	2	2.570	2,8
Baummarktartikel, Gartenbedarf	18	11.850	20,3
Aperiodischer Bedarf insgesamt	97	71.970	115,0
Einzelhandel insgesamt	150	87.045	178,8

Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben auf die Warengruppen
Rundungsdifferenzen möglich

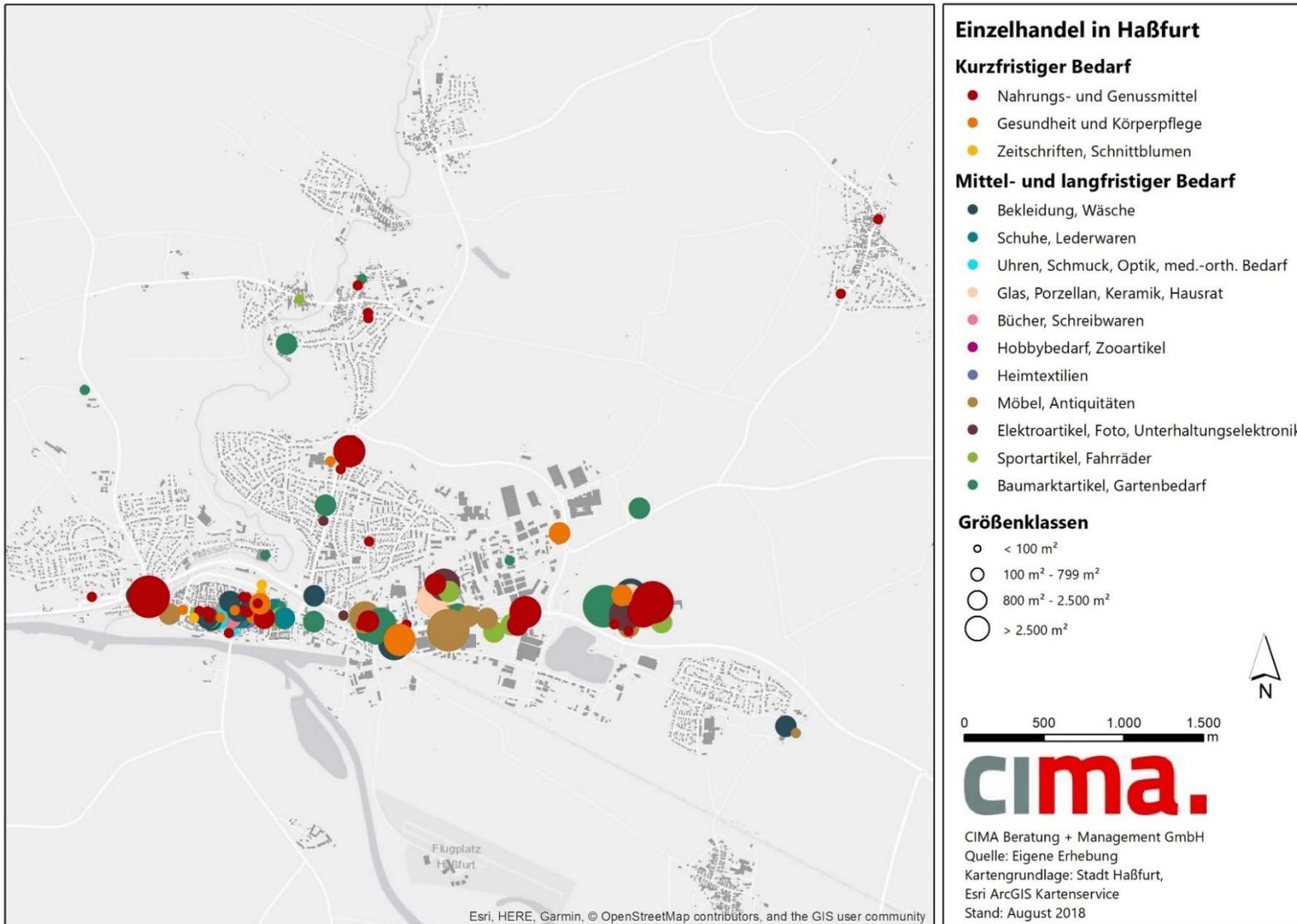
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 01/2018.

- Das Segment **Lebensmittel** als wichtiger Teil der Nahversorgung nimmt in Haßfurt einen erheblichen Anteil am gesamtörtlichen Einzelhandelsbestand ein. Mit den größeren Anbietern Rewe, E-Center, Aldi, Norma, Lidl und Netto sowie ergänzenden kleinteiligen Strukturen (u.a. Bäcker, Metzger), Getränkefachhändlern und Spezialangeboten (z.B. Weinhaus, das Teeblatt) ist hier ein stark ausdifferenziertes Angebot vorhanden. Insgesamt entfallen rd. 27 % der Betriebe, ca. 14 % der Verkaufsfläche und rd. 28 % des Umsatzes auf den Lebensmittelbereich.
- Im **Drogeriewaren- sowie Arzneimittelsegment** ist ebenfalls ein ausgewogenes Angebot vorhanden. Neben den Drogeriefachmärkten dm und Müller sind in Haßfurt mehrere Apotheken vorhanden. Darüber hinaus halten die größeren Lebensmittelmärkte in Form von Randsortimenten Drogerieartikel vor. Hinsichtlich der Verkaufsfläche macht dieses Segment rd. 3 % des Gesamtbestandes aus.
- In den klassischen Innenstadtsortimenten **Bekleidung, Wäsche** sowie **Schuhe, Lederwaren** wird ein breiter Betriebstypenmix vorgehalten. Während in der Innenstadt überwiegend kleinere, inhabergeführte Betriebe verortet sind (u.a. Schweiger, Insider), befinden sich mehrere Fachmarktkonzepte in den dezentralen Lagen (u.a. Deichmann, AWG). Mit 25 Betrieben entfallen rd. 12 % der stadtweiten Verkaufsfläche auf diese Sortimente.
- Das Angebot in den Segmenten **Uhren, Schmuck** sowie **Optik** konzentriert sich im Wesentlichen auf die Haßfurter Innenstadt und ist durch kleinteilige Betriebsstrukturen gekennzeichnet. Im **medizinisch-orthopädischen Bereich** sind ein Hörgeräteakustiker sowie

mehrere Sanitätshäuser, darunter drei Filialen der Fa. Mannl + Haupt, in Haßfurt ansässig.

- Das Angebot im Bereich **Bücher** wird durch zwei ansprechende Buchhandlungen in der Innenstadt gestellt. Für **Schreibwaren** gibt es in Haßfurt hingegen kein Spezialgeschäft. Papier- und Schreibwaren werden in Form von Randsortimenten sowohl bei Drogerie Müller als auch in den Lebensmittel- und Sonderpostenmärkten angeboten. Hinsichtlich der Verkaufsfläche nehmen Bücher und Schreibwaren entsprechend nur einen untergeordneten Flächenanteil (rd. 1 %) ein.
- Für **Elektronikwaren** stehen in Haßfurt zwei Elektronikvollsortimenter (Expert, Euronics XXL) zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es zahlreiche kleinere Spezialgeschäfte (z.B. Handyanbieter) sowie Randsortimentsflächen mit Elektronikwaren in den Lebensmittelmärkten sowie bei XXXLutz. Mit 9 Betrieben entfallen ca. 5 % der stadtweiten Gesamtverkaufsfläche sowie ca. 10 % des Gesamtumsatzes auf den Elektronikbereich.
- **Sportartikel sowie Fahrräder** werden in Haßfurt auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.000 m² angeboten (rd. 1 % der Gesamtfläche). Während es im Bereich Fahrräder und Zubehör ein ausdifferenziertes Angebot mit mehreren Spezialgeschäften gibt, bleibt der Sportbereich mit nur einem kleineren Fachgeschäft in der Innenstadt zurück. Ein Sportfachmarkt, der auf sämtliche Sportarten ausgerichtet ist, ist derzeit in Haßfurt nicht ansässig.
- Die Segmente **Spielwaren** sowie **Hobbybedarf / Zooartikel** sind mit jeweils einem Fachmarkt in Haßfurt vertreten. Darüber hinaus werden entsprechende Artikel in Form von Randsortimenten in den Lebensmittel-, Drogerie- sowie Sonderpostenmärkten angeboten. Flächen- sowie umsatzseitig fallen die Sortimente entsprechend nicht ins Gewicht.
- Mit insgesamt rd. 44.420 m² und damit mehr als der Hälfte des stadtweiten Verkaufsflächenbestandes insgesamt wird das Einzelhandelsangebot in Haßfurt durch die Bereiche **Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Möbel** und **Heimtextilien** dominiert. Hier ist insbesondere das Möbelhaus XXXLutz zu nennen. Darüber hinaus gibt es in Haßfurt mehrere Fachmärkte aus diesen Bereichen (u.a. Depot, Dänisches Bettenlager) sowie kleinteilige Fachgeschäfte (z.B. WohnStyle). Mit Blick auf den Gesamtumsatz beläuft sich der Anteil dieser Warengruppe auf ca. 24 %.
- Knapp 14 % der Gesamtverkaufsfläche Haßfurts entfallen auf die Warengruppen **Baumarktartikel** und **Gartenbedarf**. Größere Anbieter in diesem Bereich sind u.a. Obi, Wolf Schmidt sowie die Gärtnerei Roth.

Karte 2: Einzelhandelsbestand Haßfurt



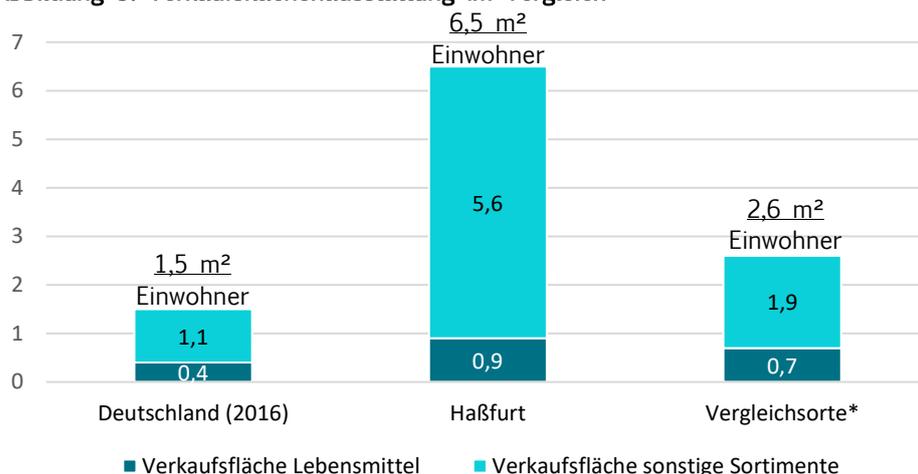
Der Großteil der Haßfurter Einzelhandelsbetriebe ist in der Kernstadt verortet. Lediglich elf Betriebe sind in den **Ortsteilen Prappach, Sylbach, Uchenhofen und Kleinaugsfeld** ansässig. Hierbei handelt es sich vorwiegend um kleinteilige Angebotsstrukturen ($VK < 100 \text{ m}^2$) unterschiedlicher Sortimentsbereiche.

Insgesamt verfügt die Stadt Haßfurt über ein vergleichsweise breites Angebot und einen weitgehend vollständigen Sortimentsmix. Es fehlen lediglich ein größerer Fachmarkt aus dem Bereich Sport sowie Spezialanbieter aus dem Lebensmittelsegment (z.B. Biomarkt).

4.3 Einzelhandelsbestand im Vergleich

Ein gesamtdeutscher Vergleich und insbesondere die Gegenüberstellung mit ausgewählten Vergleichskommunen ermöglicht die quantitative Ausstattung des Haßfurter Einzelhandels besser einzuschätzen.

Abbildung 5: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich¹¹



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2018; EHI Retail Institute, 2017

- Insgesamt ergibt sich für die Stadt Haßfurt eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung von rd. $6,5 \text{ m}^2$ pro Einwohner. Im Vergleich zu anderen, derzeit von der cima untersuchten bayerischen Kommunen (Grund- und Mittelzentren), die in etwa eine vergleichbare Größenordnung aufweisen (zwischen 11.000 und 18.000 Einwohner), liegt der rein flächenbezogene Versorgungsgrad in Haßfurt sehr deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichskommunen ($2,6 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$). Dies ist insbesondere auf den Möbelhändler XXXLutz sowie die Vielzahl an Fachmarktkonzepten im Stadtgebiet zurückzuführen, die z.T. ebenfalls sehr große Verkaufsflächenvolumen einnehmen (u.a. Euronics, Jawoll Sonderposten).

¹¹ cima-Städtevergleich: 8 Grund- und Mittelzentren zwischen 11.000 und 18.000 Einwohnern, in denen die CIMA seit 2012 eine Einzelhandelsbestandserhebung im gesamten Stadtgebiet durchgeführt hat.

- Im Lebensmittelbereich ist die Verkaufsflächenausstattung mit 0,9 m² in Haßfurt hingegen nur leicht über dem Niveau der Vergleichskommunen (0,7 m²/Einwohner) und deutlich oberhalb des gesamtdeutschen Wertes von 0,4 m². Hier wird die insgesamt gute Ausstattung der Nahversorgung mit sechs strukturprägenden Lebensmittelmärkten mit zwei größeren Lebensmittelvollsortimentern in Haßfurt deutlich.
- Die Ausstattung im Bereich der sonstigen Sortimente liegt mit Blick auf die Vergleichskommunen auf einem sehr hohen Niveau (5,6 m²/Einwohner). Dies ist – wie auch die Verkaufsflächenausstattung insgesamt – in den zahlreichen großflächigen Handelsbetrieben zu begründen. Ließe man XXXLutz bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung außen vor, so läge diese mit 3,0 m²/Einwohner in den sonstigen Sortimenten jedoch immer noch deutlich über den Vergleichswerten (1,1 m²/Einwohner bzw. 1,9 m²/Einwohner).

Die Verkaufsflächenausstattung ist eine rein quantitative Betrachtung, welche die Angebotsqualität sowie die Standortverteilung der Einzelhandelsbetriebe (Innenstadt – sonstige Lagen) außen vor lässt.

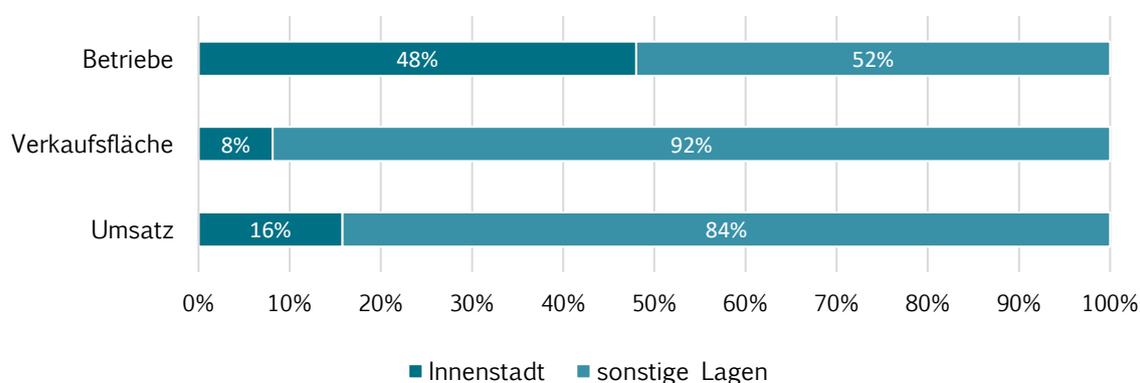
4.4 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Insgesamt werden mit Blick auf eine erste räumliche Analyse des Einzelhandelsbestands folgende Standortkategorien unterschieden:

- Innenstadt von Haßfurt
- Sonstige Lagen

Nachfolgende Abbildung zeigt den Einzelhandelsbestand in Haßfurt untergliedert nach den o.g. Standortlagen.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Innenstadt

Im Hinblick auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe befindet sich rund die Hälfte der Betriebe (72 Betriebe, ca. 48%) in der Haßfurter Innenstadt. Mit rund 7.095 m² Verkaufsfläche vereinen die innerstädtischen Einzelhändler jedoch nur einen geringen Anteil von rd. 8 % auf sich. Dieser sehr geringe Anteil ist auch auf die städtebaulich attraktiven Strukturen im Zentrum zurückzuführen. Die Grundstücksflächen und dementsprechend auch die relevanten Handelsimmobilien sind überwiegend kleinteilig dimensioniert, sodass die Ladenlokale überwiegend kleine Verkaufsflächen aufweisen. Großflächige Betriebseinheiten gibt es in der gesamten Haßfurter Innenstadt nicht. Auch hinsichtlich des Umsatzes erwirtschaften die Betriebe in der Innenstadt nur knapp ein Fünftel des gesamtstädtischen Volumens (rd. 16 %).

Insgesamt wurden in der Innenstadt 28 leerstehende Ladenlokale vorgefunden. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Innenstadt vor einigen Jahren einen deutlich stärkeren Handelsbesatz und damit eine bedeutendere Funktion als Handelsstandort im Stadtgebiet innehatte. Die Leerstände sind allesamt kleinteilig strukturiert, sodass eine Wiederbelegung ebenfalls nur mit kleineren Geschäften oder Gastronomie-/Dienstleistungsbetrieben als Option besteht. Größere Potenzialflächen sind in der Haßfurter Innenstadt nicht vorhanden.

Wenngleich die Bedeutung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel gegenüber den großen Fachmarktstandorten im stadtweiten Vergleich gering ausfällt, ist sie dennoch funktionales Zentrum und Treffpunkt in Haßfurt. Sie zeichnet sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität, die nicht zuletzt durch eine städtebauliche Attraktivität bedingt wird. Zahlreiche Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren sowie die Einstellung eines Stadtmanagers haben hierzu einen wichtigen Beitrag geleistet. Weiterhin entscheidend für die Attraktivität der Innenstadt sind die überwiegend inhabergeführten Fachgeschäfte, die einen breiten Sortimentsmix anbieten. Sie werden ergänzt durch zahlreiche weitere Nutzungen, wie u.a. Gastronomie, Dienstleister (z.B. Frisör, Reisebüro), öffentliche Einrichtungen sowie Arztpraxen.

Sonstigen Lagen

Wenngleich in den sonstigen Lagen im Haßfurter Stadtgebiet lediglich etwas mehr als die Hälfte der Betriebe (78, rd. 52 %) verortet sind, bilden die Handelsstandorte außerhalb der Innenstadt den wesentlichen Verkaufsflächen- (ca. 79.950 m², ca. 92 %) und Umsatzschwerpunkt (rd. 150,5 Mio. €, ca. 84 %) in der Stadt Haßfurt. Die Filiale des Möbelhauses XXXLutz macht hier insbesondere flächenseitig einen erheblichen Anteil aus.

Neben den wohngebietsnahen Versorgungsstandorten mit u.a. Lidl in der Schweinfurter Straße und Rewe in der Hofheimer Straße sind einige Einzelhandelsbetriebe nördlich bzw. östlich der Innenstadt verortet. Sowohl nördlich als auch südlich der Zeiler Straße / B26 befinden sich überwiegend großformatige Einzelhandelsbetriebe (z.B. XXXLutz, Obi, E-Center).

In den von der Kernstadt abgelegenen Ortsteilen ist lediglich vereinzelt kleinteiliger Einzelhandel vorhanden, welcher Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Insgesamt lässt sich in Haßfurt ein starkes Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und sonstigen Lagen festhalten. Das Stadtzentrum hat mit Blick auf den flächen- sowie umsatzseitig vergleichsweise geringen Besatz und der Vielzahl leerstehender Ladenlokale in den vergangenen Jahren an Bedeutung als Handelsplatz verloren, sodass sich durch Neuansiedlungen insbesondere in städtebaulichen Randlagen eine Verschiebung der Handelslagen in Richtung dezentraler Standorte ergab. Das Einzelhandelskonzept soll dazu beitragen, den Einzelhandelsstandort Haßfurt insgesamt und v.a. die Innenstadt und Nahversorgungslagen zu stabilisieren, zu stärken und weiterzuentwickeln.

4.5 Nahversorgungsstrukturen in Haßfurt

Mit Blick auf die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen kann in Haßfurt insgesamt von einer guten Ausstattung gesprochen werden. So ist bzgl. der Zahl der Betriebe sowie der Verkaufsflächendichte eine gute Ausstattung in der Stadt Haßfurt festzustellen. Die Verkaufsflächenausstattung liegt entsprechend auf einem überdurchschnittlichen Niveau (vgl. Kap. 4.3).

Das Lebensmittelangebot in Haßfurt wird insbesondere durch die strukturprägenden Anbieter Rewe, E-Center, Norma, Netto, Lidl und Aldi geprägt. Darüber hinaus nimmt ein kleinerer Kupsch Supermarkt in der Innenstadt Versorgungsfunktionen wahr. Das Lebensmittelsegment wird neben den filialisierten Angeboten durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), mehrere Getränkemärkte, Tankstellenshops sowie Lebensmittelspezialanbieter (z.B. Weinhandel, orientalische Lebensmittel) ergänzt.

Zusammenfassend kann der Angebotsmix im Lebensmittelsegment in Haßfurt für die Stadtgröße als ausgewogen und überdurchschnittlich umfangreich gewertet werden. Allerdings fehlen Spezialangebote aus dem Lebensmittelbereich, z.B. größerer Bio-Supermarkt, Confi-serie, sodass hier für ein Mittelzentrum eine Angebotslücke zu konstatieren ist.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte befinden sich hinsichtlich Marktauftritt sowie Immobilienzustand insgesamt auf einem zeitgemäßen Niveau. Lediglich mit Blick auf die Verkaufsflächendimensionierung bleiben einzelne Anbieter mit ihrem Markt in Haßfurt hinter aktuell gängigen Konzepten zurück. Hier ist insbesondere der Kupsch Markt in der Innenstadt zu nennen. Mit einem Minimum von rd. 700 m² Verkaufsfläche erreichen die anderen Lebensmittelmärkte zwar grundsätzlich eine marktfähige Größe, dennoch sind mittel- bis langfristig anbieterseitig Modernisierungs- und Erweiterungsbestreben zu erwarten.

In Bezug auf eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner mit Lebensmitteln ist allerdings nicht allein auf die quantitative und qualitative Ausstattung abzustellen. Auch die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte ist von erheblicher Bedeutung. Insgesamt konzentriert sich das Lebensmittelangebot in der Stadt Haßfurt auf die Kernstadt. In den weiteren Stadtteilen beschränkt sich das Angebot ausschließlich auf kleinteilige Angebote. Die nachfolgende Karte zeigt die aktuelle Nahversorgungsstruktur in der Stadt Haß-

furt. Darin sind die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie ihre fußläufigen Einzugsbereiche (rd. 500 m) eingetragen. Bei der dargestellten Entfernung wird davon ausgegangen, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden aus den umliegenden Wohngebieten aufgesucht werden können.

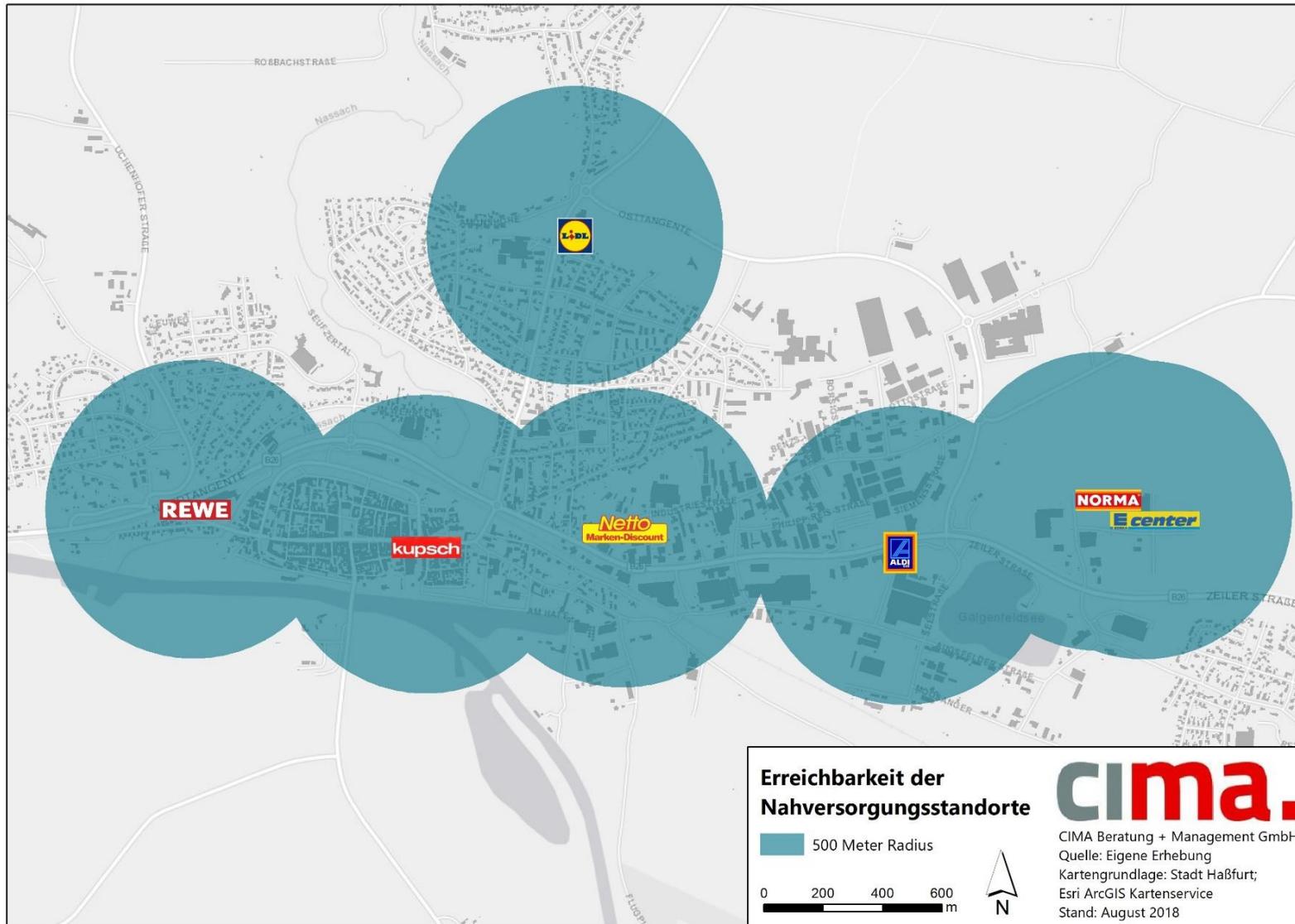
Folgendes ist festzustellen:

- Insgesamt besteht in der Kernstadt von Haßfurt eine gute räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte und damit eine gute Abdeckung in der fußläufigen Versorgungsstruktur. So ist die Anordnung der Lebensmittelmärkte mit einem Schwerpunkt im nördlichen Wohngebiet (Lidl), dem Westen der Kernstadt (Rewe), der Innenstadt (Kupsch) sowie der östlich des Zentrums gelegenen Stadtbereiche vergleichsweise günstig.
- Insbesondere die Anbieter Rewe, Lidl und Kupsch übernehmen wesentliche fußläufige Versorgungsfunktionen. Die Standorte des E-Centers, von Norma und Aldi verfügen hingegen aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nur über eine äußerst geringe fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen (u.a. Alterung der Bevölkerung) sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln möglichst flächendeckend gesichert und entsprechend zielgerichtet weiterentwickelt werden. So sollten Neuansiedlungen / Verlagerungen auf wohngebietsnahe Standorte konzentriert werden.

Neben Lebensmitteln zählen u.a. auch Drogerie- und Apothekerwaren zu den wesentlichen Sortimenten der Nahversorgung. Mit zwei größeren Drogeriemärkten (dm, Müller) ist grundsätzlich eine gute Versorgung im Drogeriesegment gegeben. Mit fünf Apotheken, die in der Innenstadt sowie in einer wohngebietsorientierten Lage ansässig sind, besteht mit Blick auf das Arzneimittelsegment eine gute Ausstattung in der Stadt Haßfurt.

Karte 3: Übergeordnete Nahversorgungsstrukturen in Haßfurt



5 Nachfragesituation

5.1 Marktgebiet des Einzelhandels

Als Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Haßfurt wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Einwohner den Handelsstandort Haßfurt regelmäßig aufsuchen. Das Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind vor allem:

- Struktur und Verteilung des Einzelhandelsangebotes in Haßfurt,
- Branchenmix,
- Anziehungskraft und Attraktivität ansässiger (Groß-)Betriebe,
- Nähe zu Konkurrenzorten,
- Angebot an Wettbewerbsstandorten,
- Verteilung der Bevölkerung im Raum,
- Verkehrsinfrastruktur,
- Pendlerbewegungen (arbeits- und ausbildungsbedingt).

Das durchschnittliche Einzugsgebiet des Haßfurter Einzelhandels über alle Branchen wurde auf Basis der obigen Parameter ermittelt. Darüber hinaus fließen sowohl landesplanerische Abgrenzungen (Mittelbereich, einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich) als auch Einschätzungen von Akteuren vor Ort in Haßfurt mit in die Abgrenzung ein.

Das sog. **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** mit der höchsten Kaufkraftbindung über alle Branchen entfällt auf das Haßfurter Stadtgebiet.

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** mit einer zwar starken aber etwas schwächeren Einkaufsorientierung nach Haßfurt umfasst die in direkter bzw. naher Umgebung befindlichen Städte und Gemeinden. Aufgrund der ländlichen sowie topographisch bewegten Struktur in der Region ist davon auszugehen, dass die Kunden auch vergleichsweise lange Fahrtzeiten für ihren Einkauf tolerieren.

Das **Ferneinzugsgebiet (Zone III)** umfasst im Wesentlichen die östlich an das Kerneinzugsgebiet angrenzenden Kommunen sowie die westlich gelegenen Orte Gädheim und Riedbach. Wenngleich diese Kommunen bereits stark an Standorte im Umland orientieren, ist weiterhin von nennenswerten Einkaufsverflechtungen nach Haßfurt auszugehen.

Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandels in Haßfurt

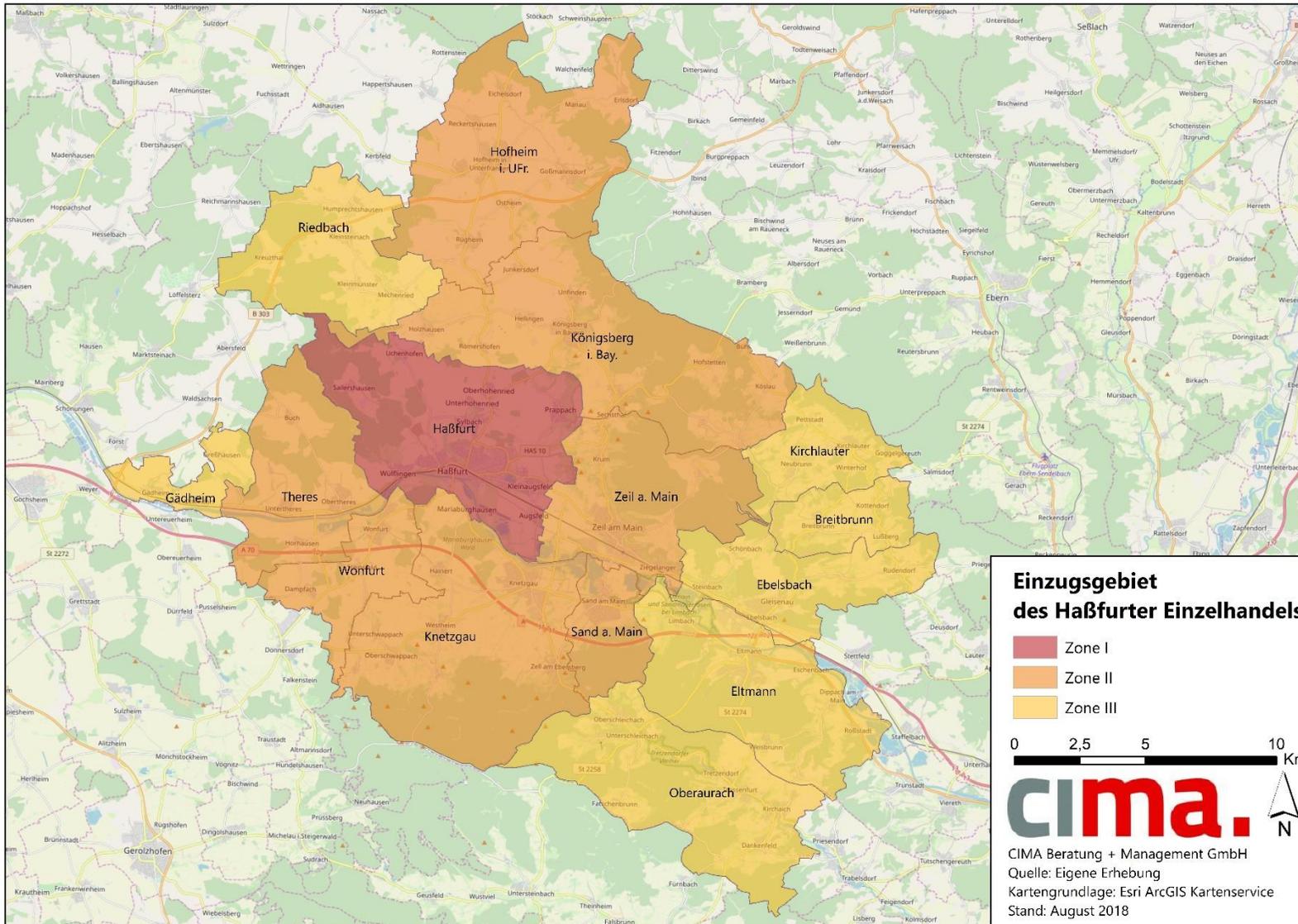


Tabelle 3: Marktgebiet des Einzelhandels in Haßfurt

Marktgebiet	Kommunen	Einwohner
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	Haßfurt	13.493
Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)	Theres, Knetzgau, Sand a. Main, Zeil a. Main, Königsberg, Hofheim, Wonfurt	28.660
Ferneinzugsgebiet (Zone III)	Eltmann, Ebelsbach, Breitbrunn, Kirchlauter, Gädheim, Oberaurach, Riedbach	16.549
Marktgebiet gesamt		58.702

Quellen: Bayer. Landesamt für Statistik (Datenstand: 31.12.2017)

Berechnung: CIMA Beratung + Management 2018

Zu beachten ist, dass die Kundenbindung der Stadt Haßfurt im äußeren Bereich des Marktgebietes nachlässt. So ist die Orientierung in den etwas weiter entfernt liegenden Kommunen verstärkt auch auf andere Zentren gerichtet. In den Randbereichen des Marktgebietes kommt es demnach verstärkt zu Überlagerungen der Einzugsgebiete der jeweiligen Zentren (z.B. Bamberg, Schweinfurt).

Aufgrund der im regionalen Vergleich gesehen verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B 26 (Verbindung Bamberg – Schweinfurt) ist neben dem Marktgebiet auch mit Kunden aus weiter entfernt gelegenen Kommunen zu rechnen („Durchfahrende“). Daneben verzeichnet die Stadt Haßfurt auch Touristen (vgl. Kapitel 3.1). Diese sind räumlich jedoch nicht genau zu verorten und werden daher als sog. **Streukunden** behandelt.

5.2 Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet

Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials¹² im Marktgebiet erfolgt auf der Basis der sortimentspezifischen, einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, der aktuellen Einwohnerzahlen und der lokalen Kaufkraftkennziffern.

Es wird der statistische Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.366 € für das Jahr 2018 zu Grunde gelegt.¹³ Mit Hilfe der lokalen Kaufkraftkennziffern¹⁴ wurde dieser an das Niveau im Marktgebiet angepasst. Für die Stadt Haßfurt (Kaufkraftkennziffer: 95,4) ergibt sich somit ein im Bundesvergleich geringerer Ausgabesatz von rd. 5.119 € je Einwohner pro Jahr. Auch in den Kommunen im überörtlichen Einzugsgebiet ist eine unterdurch-

¹² Das Kaufkraftpotenzial entspricht den monetären Mitteln (in Mio. €) der Bevölkerung im Marktgebiet, die den Einwohnern insgesamt für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

¹³ CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

¹⁴ CIMA|BBE|MB Research, 2017
Bundesdeutscher Durchschnitt entspricht Index=100

schnittliche Kaufkraftkennziffer festzuhalten. Derzeit leben im Haßfurter Marktgebiet rd. 58.702 Einwohner¹⁵, die über ein kumuliertes Kaufkraftpotenzial von 69,1 Mio. € verfügen.

In der folgenden Tabelle ist das Kaufkraftpotential des Haßfurter Einzelhandels nach Zonen des Marktgebiets sowie nach Branchengruppen unterteilt aufgeführt.

Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet

Kaufkraftpotenzial nach cima Warengruppen	Zone I (Haßfurt)	Zone II	Zone III	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	27,6	58,4	33,4	119,5
Gesundheit und Körperpflege	5,5	11,7	6,7	23,9
Schnittblumen, Zeitschriften	1,1	2,3	1,3	4,7
Periodischer Bedarf insgesamt	34,2	72,4	41,1	148,1
Bekleidung, Wäsche	6,3	13,4	7,7	27,4
Schuhe, Lederwaren	2,1	4,4	2,5	9,0
Uhren, Schmuck, Optik, med.-orth. Bedarf	3,1	6,5	3,7	13,3
Bücher, Schreibwaren	1,4	2,9	1,6	5,8
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	5,9	12,5	7,1	25,6
Sportartikel, Fahrräder	2,3	4,8	2,8	9,9
Spielwaren	0,7	1,5	0,8	3,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0,9	1,8	1,0	3,7
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,1	2,3	1,3	4,7
Möbel, Antiquitäten	4,3	9,0	5,2	18,5
Heimtextilien	0,9	1,9	1,1	3,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf	6,0	12,7	7,3	26,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	34,8	73,8	42,1	150,8
Einzelhandel insgesamt	69,1	146,2	83,6	298,8

Quellen: Bayer. Landesamt für Statistik (Datenstand: 31.12.2017), MB-Research 2018;
Berechnung: CIMA Beratung + Management 2018

Ergänzend werden zudem Umsätze aus dem weiteren Umland sowie durch **Zufallskunden** (u.a. Pendler, Touristen, Durchfahrende) durch den Haßfurter Einzelhandel gebunden. Die Kaufkraftbindung erreicht jedoch keine ausreichende Intensität um diese Bereiche als erweitertes Einzugsgebiet bzw. Ferneinzugsgebiet zu klassifizieren.

5.3 Einzelhandelszentralität

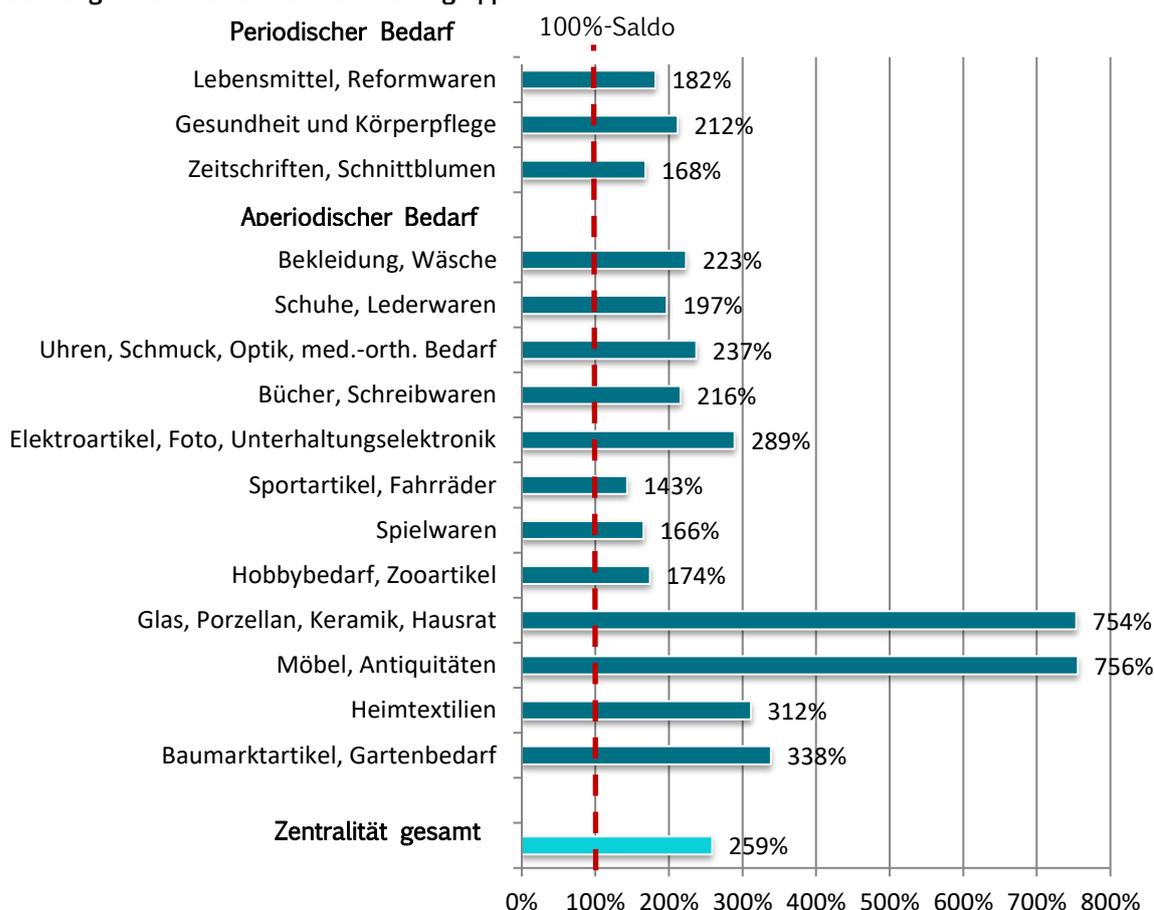
Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage (Kaufkraft der Wohnbevölkerung). Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft

¹⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2017

aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland.

Auf Basis des von der cima rechnerisch ermittelten Einzelhandelsumsatzes in Haßfurt von ca. 178,8 Mio. € und der vorhandenen Kaufkraft der Haßfurter Wohnbevölkerung von rd. 69,1 Mio. € errechnet sich eine aktuelle **Einzelhandelszentralität von ca. 259 %**. Entsprechend fließt Kaufkraft in deutlich höherem Umfang nach Haßfurt zu, als Kaufkraftabflüsse zu Handelsstandorten im Umland bestehen. Die Stadt Haßfurt ist damit ein überzentraler Handelsstandort und nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion in der Region ein, was auch dem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum gemäß Landesplanung entspricht. Insgesamt spiegeln die über die über alle Branchen deutlich überdurchschnittlichen Zentralitätswerte die Angebotssituation in Haßfurt mit der hohen Verkaufsflächenausstattung wieder.

Abbildung 7: Zentralität nach Branchengruppen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Wenngleich die Zentralität in allen Branchen deutlich über 100 % liegt, bestehen zwischen den Sortimenten erhebliche Unterschiede. Im Lebensmittelsegment deutet die Zentralität mit rd. 182 % einerseits auf die gute Versorgungsqualität mit einigen strukturprägenden Märkten im Bereich der Nahversorgung hin und verdeutlicht andererseits auch die Bedeu-

tung des Mittelzentrums Haßfurt als regionaler Versorgungsstandort für die umliegenden Kommunen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auch im Segment Gesundheit und Körperpflege übersteigt der getätigte Umsatz das vorhandene Kaufkraftpotenzial deutlich.

Die stadtweit höchste Zentralität wird mit Werten von über 750 % in den Bereichen Möbel sowie Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat erreicht. Dies ist insbesondere auf den Anbieter XXXLutz zurückzuführen, der einen erheblichen Umsatzanteil in diesen Segmenten auf sich vereint.

Vergleichsweise gering mit Werten zwischen 143 % und 174 % fällt die Zentralität in den Sortimenten Sportartikel, Fahrräder, Spielwaren und Hobbybedarf, Zooartikel aus. Hier wird der geringe Angebotsbestand mit nur wenigen Spezialanbietern deutlich.

Die Ausweisung von Zentralitäten ist eine rein quantitative Darstellung, welche einen Orientierungsrahmen zum derzeit vorhandenen Einzelhandelsbestand geben soll.

6 Stärken-Schwächen-Profil

Auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse zum Einzelhandelsstandort Haßfurt wurde die folgende zusammenfassende Stärken-Schwächen-Analyse entwickelt. Ziel der Kommunalentwicklung sollte es sein, die Stärken von Haßfurt auch im Vergleich zu den Wettbewerbsstandorten zu erhalten und auszubauen und die erkannten Schwächen soweit möglich schrittweise abzubauen.

Tabelle 5: Stärken / Schwächen Profil

Stärken 	Schwächen 
<p>Rahmenbedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stabile Bevölkerungsentwicklung und -prognose ▪ positiver Pendlersaldo ▪ Streuumsätze durch Touristen ▪ landesplanerische Funktion als Mittelzentrum ▪ großes Einzugsgebiet bzw. einzelhandels-spezifischer Verflechtungsbereich <p>Einzelhandel und Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nahezu vollständiger Sortimentsmix mit nur wenigen Betriebstypenlücken ▪ funktionsfähige Innenstadt ▪ städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (u.a. Städtebauförderung) ▪ Einstellung eines Stadtmanagers ▪ Funktionierende (fußläufige) Nahversorgung im Stadtgebiet, dennoch Optimierungsbedarf ▪ keine strukturprägenden größeren Leerstände in der Innenstadt ▪ überregional bedeutsamen Einzelhandelsbetriebe mit Magnetfunktion (z.B. XXXLutz) ▪ Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Haßfurt (Standort „DAS DING“) 	<p>Rahmenbedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau ▪ wesentliche oberzentrale Versorgungsstandorte (Bamberg, Schweinfurt) in geringer Entfernung ▪ überwiegend ländlich geprägtes Umland (geringe Einwohnerdichte; vergleichsweise lange Fahrtzeiten) <p>Einzelhandel und Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelsschwerpunkte in städtebaulichen Randlagen ▪ wenige Magnetbetriebe in der Innenstadt ▪ steigende Anzahl der (kleinteiligen) Leerstände in der Innenstadt, insbesondere Hauptstraße ▪ Sortimentslücken in der Innenstadt bzw. im stadtweiten Einzelhandelsbestand ▪ Betriebstypenlücken, u.a. Bio-Supermarkt, Sportfachmarkt, Parfümerie ▪ keine größeren Potenzialflächen in der Innenstadt (Flächenverfügbarkeit) ▪ einige Betriebe mit Potenzial zur Standortoptimierung (z.B. Industriestraße, östliche Zeiler Straße) ▪ nur kleinteilige Versorgung in den von der Kernstadt abgesetzten Ortsteilen

CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels

7.1 Grundlegende Annahmen

Mit Blick in die Zukunft sind für die Prognoserechnung einer zukünftig möglichst realistischen Nachfrage im Vorfeld bestimmte Annahmen zu treffen. So sind u.a. Bevölkerungsprognosen sowie ein Blick in die Entwicklungen im Einzelhandel allgemein unabdingbar (vgl. Kap. 2 und 3).

Folgende wesentliche Annahmen sind für die Stadt Haßfurt sowie die Kommunen im überörtlichen Marktgebiet festzuhalten:

- trotz positiver Bevölkerungsprognose für Haßfurt insgesamt laut Bayerischem Landesamt für Statistik Bevölkerungsrückgang im Marktgebiet von rd. 1,7 % in der kommenden Dekade
- stabile Entwicklung der Verbrauchsausgaben im Einzelhandel (in € pro Kopf und Jahr)
- auch zukünftig unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraftstärke
- stabile Streuumsätze (Tourismus- und Pendlerbewegungen)
- anhaltend dynamische Entwicklung des Onlinehandels
 - ➔ niedrigere Umsatzanteile im stationären Einzelhandel
- keine signifikante Ausweitung des Einzugsgebiets

Bereits heute weist die Stadt Haßfurt eine sehr hohe Zentralität von rd. 259 % auf. Auch im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden ähnlicher Größe ist für Haßfurt ein überdurchschnittlich starker Einzelhandelsbesatz festzuhalten. Vor dem Hintergrund der limitierenden Rahmenbedingungen (u.a. durch Oberzentren im Umfeld eingeschränktes Marktgebiet; wachsender Online-Handel) ist entsprechend rein rechnerisch nicht von enormen Entwicklungspotenzialen im Einzelhandel in der Stadt Haßfurt auszugehen. So sind Anfragen für großformatige Neuansiedlungen lediglich in geringem Umfang zu erwarten. Vielmehr sind Entwicklungen im Sinne einer qualitativen Perspektive (Ausdifferenzierung des vorhandenen Angebots) sowie räumliche bzw. standortbezogene Anpassungen durch Verlagerungen von Bestandsbetrieben vorzusehen.

7.2 Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Die grundlegenden Standortvoraussetzungen in Haßfurt sind, wie gezeigt, als limitierend anzusehen. In den meisten Sortimenten ist ohnehin bereits ein umfangreicher Angebotsbestand vorhanden (vgl. Kap. 4.2). Außerdem müssen auch die allgemeine Marktlage und Expansionstendenzen im Einzelhandel aus gutachterlicher Sicht gegenwärtig zurückhaltend beurteilt werden.

Die Ableitung von Entwicklungspotenzialen erfolgt überwiegend qualitativ. Quantitative Bewertungen wie bspw. die Berechnung von Zielzentralitäten usw. halten wir u.a. aufgrund der mitt-

lerweile bereits länger anhaltenden Trends im Einzelhandel wie Digitalisierung, Betriebskonzentrationen sowie Omni-Verfügbarkeit von Waren durch den Online-Handel für nicht mehr zielführend. Aus unserer Sicht geht es auch in Haßfurt vielmehr um eine qualitative Betrachtung und Bewertung einer standortgerechten und nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung als Baustein der Stadtentwicklung. Entsprechend erfolgt für die jeweiligen Sortimente eine realistische Entwicklungsperspektive.

Periodischer Bedarf

Die Nahversorgungsstrukturen sind in Haßfurt insgesamt als gut einzustufen. Aufgrund der günstigen Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte vor Ort, wird für den Großteil der Wohngebiete in der Kernstadt von Haßfurt eine fußläufige Nahversorgung gewährleistet (vgl. Kap. 4.5). Auch in der Innenstadt ist mit Kupsch ein kleinerer Supermarkt und somit ein Lebensmittelvollsortiment vorhanden. Mit Blick auf die Betriebstypen im Lebensmittelbereich sind neben zwei größeren Vollsortimentern mehrere Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) im Stadtgebiet ansässig. Allerdings ist das Angebot in Lebensmittelspezialsegmenten, welche man in einem Mittelzentrum erwartet, vergleichsweise schwach ausgeprägt. Es ist eine Angebotslücke bspw. im stark nachgefragten Bio-Supermarktsegment, bei ethnischen Supermärkten oder bei Confiserie-Waren zu konstatieren, welche ein Entwicklungspotenzial zur Etablierung neuer, bislang in Haßfurt nicht vertretener Angebotsformate darstellt.

Drogeriewaren werden im Wesentlichen in den modernen Drogeriefachmärkten dm und Müller angeboten. Darüber hinaus gibt es in Haßfurt mehrere Apotheken, die Arzneimittel und Drogeriewaren vorhalten. Entsprechend ist der Bedarf im Drogerie- und Arzneimittelbereich grundsätzlich gedeckt und keine Entwicklungspotenziale für eine Neuansiedlung abzuleiten. Lediglich im Parfümeriewarenbereich ist aktuell eine Angebotslücke und damit ein Potenzial zur Neuansiedlung zu erwähnen.

Mit Blick auf Schnittblumen und Zeitschriften ist in Haßfurt ein nur wenig ausdifferenziertes Angebot vorhanden, sodass sich hier grundsätzlich Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Betriebe bestehen.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Anbieter mit Waren des periodischen Bedarfs wird erneut die in den letzten Jahren vollzogene Lageverschiebung zugunsten sonstiger Lagen sichtbar. Mit u.a. E-Center, Norma, Aldi und dm befinden sich außerdem mehrere strukturprägende Anbieter in städtebaulichen Randlagen. So ergibt sich im Nahversorgungsbereich ggf. ein Potenzial bzw. Bedarf zur Standortoptimierung in Form von Verlagerungen aus städtebaulichen Randlagen in Richtung Innenstadt bzw. Wohngebietslagen.

Aperiodischer Bedarf

In der Stadt Haßfurt ist im aperiodischen Bedarfsbereich ein Nebeneinander aus kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen in der Innenstadt sowie großformatigen Fachmarktkonzepten im östlichen Kernstadtgebiet festzustellen. Wie bereits in Kap. 4.3 deutlich gemacht wurde, ist bereits heute ein im Vergleich mit anderen Kommunen überdurchschnittliches Angebot vorhanden. Wesentliche Entwicklungsbedarfe sind nur in wenigen Branchen vorhanden. Die-

se stehen jedoch im Spannungsfeld mit den Standortanforderungen der jeweiligen Expansionsisten. Die Ansiedlungschancen werden entsprechend limitiert. Für folgende Sortimentsgruppen gibt es dennoch ein realistisches Weiterentwicklungspotenzial:

- Die Bereiche **Bekleidung, Wäsche** sowie **Schuhe, Lederwaren** sind in Haßfurt bereits gut abgedeckt. Allerdings werden einige Spezialbereiche (z.B. Wäsche, Kindermode, Lederwaren) nur von einzelnen Betrieben vertreten, sodass hier eine Ausdifferenzierung des Angebots wünschenswert ist. Ein erhebliches Ansiedlungspotenzial ist allerdings nicht zu erkennen.
- Im **Schreibwarenssegment** ist in der Stadt Haßfurt aktuell kein Spezialanbieter vorhanden. Hier könnte sich ein entsprechendes Angebotsformat (z.B. McPaper) in der Innenstadt lohnen. Attraktiv wäre für die Innenstadt auch ein inhabergeführtes Schreibwarenfachgeschäft. Dies ist allerdings schwierig realisierbar
- Das Segment **Sport** ist derzeit nur geringfügig besetzt. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den Fahrradbereich. Ein größerer Sportfachmarkt, der eine Vielzahl an Sportarten abdeckt, wäre für das Mittelzentrum in jedem Fall wünschenswert.
- Die Bereiche **Spielwaren** sowie **Hobbybedarf / Zoobedarf** werden aktuell nur durch einzelne Fachmärkte bedient, die z.T. einen Modernisierungstau aufweisen. Hier könnte ggf. über eine Neuansiedlung nachgedacht werden. Es böte sich jedoch auch eine Modernisierung und ggf. Standortoptimierung bestehender Anbieter an.

Insgesamt sind Entwicklungspotenziale für Neuansiedlungen im aperiodischen Bereich in Haßfurt limitiert. Deutlich größer ist hingegen das Potenzial zur Standortoptimierung. Wie bereits in Kap. 4.4 aufgezeigt, ist in Haßfurt ein deutliches Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und sonstigen Lagen im Stadtgebiet festzuhalten. Darüber hinaus sind in der Haßfurter Innenstadt einige leerstehende Ladenlokale zu verzeichnen.

Verlagerungen von Betrieben, die aktuell in städtebaulichen Randlagen verortet sind, hin zu Standorten in der Innenstadt oder in wohngebietsnahe Lagen bieten ein erhebliches Potenzial zur nachhaltigen Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen. Mit kleinteiligen Entwicklungen könnte eine Wiederbelegung der leerstehenden Ladenlokale in der Innenstadt erzielt werden.

Vor dem Hintergrund der limitierenden Rahmenbedingungen in Haßfurt ergeben sich insbesondere im Hinblick auf einen Bio-Supermarkt oder einen Sportfachmarkt wesentliche Ansiedlungspotenziale.

8 Standort und Sortimentskonzept der Stadt Haßfurt

8.1 Übergeordnete Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Haßfurt verfolgt als Fortschreibung des 2012 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes städtebauliche Zielvorstellungen und dient als Steuerungsgrundlage des Einzelhandels im Rahmen der Stadtentwicklung. Es bildet die Grundlage bei der Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben und zur Priorisierung von Einzelhandelsstandorten.

Die Umsetzung dieser räumlichen Ziele sieht vorrangig die Schaffung von Planungssicherheit vor. Lenkung und Steuerung im Sinne der Planungshoheit der Kommune soll zur Sicherung und gezielten Stärkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche, der Vorhaltung einer wohnortnahen Grundversorgung, sowie zur strukturverträglichen Weiterentwicklung gegebenenfalls zukünftig vorhandener Potenzialflächen in Haßfurt eingesetzt werden.

Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass die Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel überwiegend in privater Hand liegen. Die Stadt Haßfurt kann nur die rahmengebenden Bedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn andernfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

In Abstimmung mit Politik und Verwaltung in Haßfurt sowie der Regierung von Unterfranken und der Städtebauförderung wurden folgende übergeordnete Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Haßfurt definiert:

- **Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Haßfurt**
- **Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Einkaufs- und Versorgungsstandort, Kommunikations- und Aufenthaltsort sowie Identifikationsraum**
- **Sicherung und Ausbau der fußläufigen Nahversorgung in Haßfurt und den Ortsteilen/Wohnquartieren**
- **Verhinderung von negativen Auswirkungen für die Innenstadt und die Nahversorgung bei Einzelhandelsentwicklungen**

Nach Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Haßfurter Stadtrat wird das Einzelhandelskonzept im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 (11) BauGB zukünftig als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung heranzuziehen sein.

8.2 Sortimentskonzept

8.2.1 Grundlagen der Sortimentskonzepte

Ergänzend zu den formulierten übergeordneten Zielsetzungen ist bei der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts die Definition eines ortsspezifischen Sortimentskonzepts obligatorisch. Im Rahmen des Sortimentskonzepts werden die Einzelhandelssortimente hinsichtlich ihrer Relevanz für die Innenstadt sowie für die sonstigen Lagen eingestuft und eine Ansiedlungsempfehlung gegeben.

Grundlegende Notwendigkeit eines ortsspezifischen Sortimentskonzepts

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹⁶ Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentskonzeptes, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen, zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“¹⁷

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an¹⁸. Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind. Der Rechtsprechung folgend, müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken, ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt. Daraus folgt – für die Stadt Haßfurt wie allgemein – dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung kaum rechtssicher abgeleitet werden kann. Das Einzelhandelskonzept dient also dazu, Einzelhandelsvorhaben in Haßfurt rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Erarbeitung eines spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten

¹⁶ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanter Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

¹⁷ VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

¹⁸ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

Sortimentskonzepts, das es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.¹⁹

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentskonzepten

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentskonzepten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebiets nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.²⁰ Das Haßfurter Sortimentskonzept dient dem Schutz, aber auch gerade der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.²¹ Dabei können beispielsweise bestehende Sortimentsunterteilungen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage das ortsspezifische Sortimentskonzept hergeleitet werden. Grundsätzlich gilt, dass das Sortimentskonzept nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind.

8.2.2 Einstufung der Sortimente

Grundlage für die aktuelle Einstufung der Einzelhandelssortimente bilden neben Kriterien der Warenbeschaffenheit und der Magnetfunktion auch die aktuellen Bestandsstrukturen des Einzelhandels in Haßfurt, realistische Ansiedlungsmöglichkeiten sowie städtebauliche und wirtschaftsförderungspolitische Gründe. Darüber hinaus berücksichtigt das aktuelle Sortimentskonzept die 2013 bzw. 2018 geänderte Einstufung der Sortimente im Landesentwicklungsprogramm Bayern, welche „Sortimente des Innenstadtbedarfs“, „Sortimente des Nahversorgungsbedarfs“ und „Sortimente des sonstigen Bedarfs“ definiert.

In Abstimmung mit der Stadt Haßfurt und der Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung und Landesplanung) wurden diese Kategorien hinsichtlich der Begrifflichkeiten für das Einzelhandelskonzept wie folgt angepasst:

Als **Sortimente, die ausschließlich in der Innenstadt zulässig sind**, werden Sortimente bezeichnet, die

¹⁹ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

²⁰ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

²¹ vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

- eine besondere Funktion in zentralen Lagen erfüllen (z.B. als Frequenzbringer, Synergie-Effekte zu anderen Sortimenten),
- vom Kunden weitgehend problemlos transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- das „Einkaufserlebnis“ steigern können,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen,
- vorwiegend im Zentrum angeboten werden und prägend für das Zentrum sind.

Die Einstufung als Sortiment, das ausschließlich in der Innenstadt zulässig ist, bedeutet nicht, dass die Sortimente zum aktuellen Zeitpunkt bereits im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorhanden sein müssen. Eine entsprechende Einstufung kann auch erfolgen, wenn das Sortiment nicht oder nur in geringem Maße im zentralen Versorgungsbereich vertreten ist, jedoch das Ziel einer Ansiedlung zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs besteht und eine Ansiedlung unter gegebenen Rahmenbedingungen realistisch erscheint.

Sortimente, die neben der Innenstadt auch in Nahversorgungszentren sowie in sonstigen integrierten Lagen zulässig sind, sind Sortimente, die

- z.T. täglich oder mehrmals wöchentlich nachgefragt werden,
- i.d.R. eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen und wohnortnah nachgefragt werden,
- vom Kunden sofort mitgenommen und meist problemlos transportiert werden können,
- aktuell in der Innenstadt nicht vertreten sind,
- und auch perspektivisch aufgrund der Standortanforderungen marktüblicher derzeit noch expandierender Betreiber unter den gegebenen Voraussetzungen realistischerweise nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können.

Sortimente die zusätzlich auch in städtebaulichen Randlagen zulässig sind, sind vor allem Sortimente, die

- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind,
- überwiegend von Pkw-Kunden nachgefragt werden,
- nur schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und deren Kauf eher als Versorgungseinkauf und weniger als Erlebniseinkauf wahrgenommen wird,
- überwiegend auf den jeweiligen Verkaufsflächen eine im Vergleich zu den anderen Sortimentsbereichen (siehe oben) geringere Flächenproduktivität erreichen.

Bei diesen Betrieben ist auf den Umfang und die Struktur der Randsortimente zu achten, um zentrale Lagen nicht zu schädigen (vgl. Kap. 9,2).

In der folgenden Tabelle ist das Sortimentskonzept für die Stadt Haßfurt dargestellt. Künftig sollte dieses als Grundlage in der Bauleitplanung herangezogen werden.

Tabelle 6: Sortimentskonzept

Zulässigkeit im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten und Kunstgegenstände ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Blumen, Floristik ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik ▪ Bücher, Zeitungen, Zeitschriften ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Foto, Fotozubehör ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren ▪ Jagd-, Angel- und Reitbedarf ▪ Lederwaren ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Sanitärwaren; medizinische und orthopädische Produkte ▪ Schuhe ▪ Parfümeriewaren ▪ Uhren und Schmuck 	<p>Zulässigkeit in Nahversorgungszentren + sonstigen integrierten Lagen *</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arzneimittel ▪ Drogeriewaren ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel 	<p>Zulässigkeit in städtebaulichen Randlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoteile und Autozubehör ▪ Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse ▪ Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Küchen ▪ Campingartikel ▪ Zooartikel, Tiere

* Ansiedlung zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der Nahversorgungsstrukturen in Haßfurt nur mit Einzelfallprüfung möglich.
 Quelle: Empfehlung auf Basis der Bestandsstrukturen, der Entwicklungspotenziale sowie der städtebaulichen Zielsetzungen; abgestimmt mit der Regierung von Unterfranken
 CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

8.3 Standortkonzept

Das Standortkonzept definiert räumliche Prioritäten für die Einzelhandelsentwicklung und dient somit als Grundlage für die Entwicklung wesentlicher Einzelhandelslagen in der Stadt Haßfurt. Kernelement des Standortkonzepts ist die Definition und räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Bewertung der Entwicklungsfähigkeit.

8.3.1 Vorbemerkung: Zentrale Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ im Detail sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsiniziativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserlässen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig gelten kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. 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. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“²²

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

²² BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 208

- Innerhalb eines Stadt- bzw. Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen zu berücksichtigen, ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen, Verwaltung, sonstige öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In einem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in einem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Die Abgrenzung und Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt grundsätzlich flurstückscharf. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen werden Flurstücke geteilt und die Abgrenzung an bestehenden Gebäuden orientiert.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte).
- Ein zentraler Versorgungsbereich muss einen gewissen, über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen.

Grundsätzlich gilt es, sowohl die aktuelle Situation als auch die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs gleichermaßen zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der aktuellen Situation vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die CIMA in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Verwaltung, sonstige öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- städtebauliche, verkehrsstrukturelle Barrieren,
- heutige Versorgungsfunktion.

Bei der Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten übernehmen u.a. folgende Aspekte eine wesentliche Bedeutung:

- geplante Versorgungsfunktion
- städtebauliche Planungen der Kommunen,
- Entwicklungsflächen.

8.3.2 Einzelhandelslagen und Zentrenhierarchie in der Stadt Haßfurt

Die folgenden Abschnitte beschäftigen sich mit den unterschiedlichen Standorten in der Stadt Haßfurt, die eine aktuelle oder perspektivische Relevanz für den Einzelhandel besitzen. Es wird aufgezeigt, welche Standorte als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden können bzw. wie weitere Einzelhandelsstandorte in Haßfurt zu definieren sind. Außerdem wird die Bedeutung der einzelnen Bereiche innerhalb des Stadtgebiets erläutert.

Aufgabe des Einzelhandelskonzepts ist es, den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich zu definieren und abzugrenzen sowie die Entwicklungsfähigkeit bzw. das Entwicklungspotenzial zu berücksichtigen. Auch ist zu begründen, warum andere Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden (vgl. Kapitel 8.3.3 und 8.3.4). Ergänzend erfolgt für die unterschiedlichen Standortkategorien die Ableitung von Entwicklungsstrategien bzw. Ansiedlungsleitsätzen und Grundsätzen der Einzelhandelssteuerung.

Bereits im derzeit gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Haßfurt aus dem Jahr 2012 ist ein Standortkonzept enthalten, welches eine Zentrenhierarchie vorgibt und die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich abgrenzt.

In enger Zusammenarbeit mit Stadtverwaltung und Politik sowie Regierung von Unterfranken (Landesplanung und Städtebauförderung) wurden die Zentrensystematik und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs weiterentwickelt und an die vorzufindenden Gegebenheiten vor Ort sowie die aktuell gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

In der Stadt Haßfurt kann zum heutigen Zeitpunkt die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich im rechtlichen Sinne abgegrenzt werden (vgl. Kapitel 8.3.3). Darüber hinaus gibt es zwei Standortbereiche in einer städtebaulich integrierten Lage, welche aufgrund ihrer wesentlichen fußläufigen Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentren definiert werden. Weitere Standortkategorien in Haßfurt sind „sonstige städtebaulich integrierte Lagen“ und „städtebauliche Randlagen“. Sie werden wie folgt definiert:

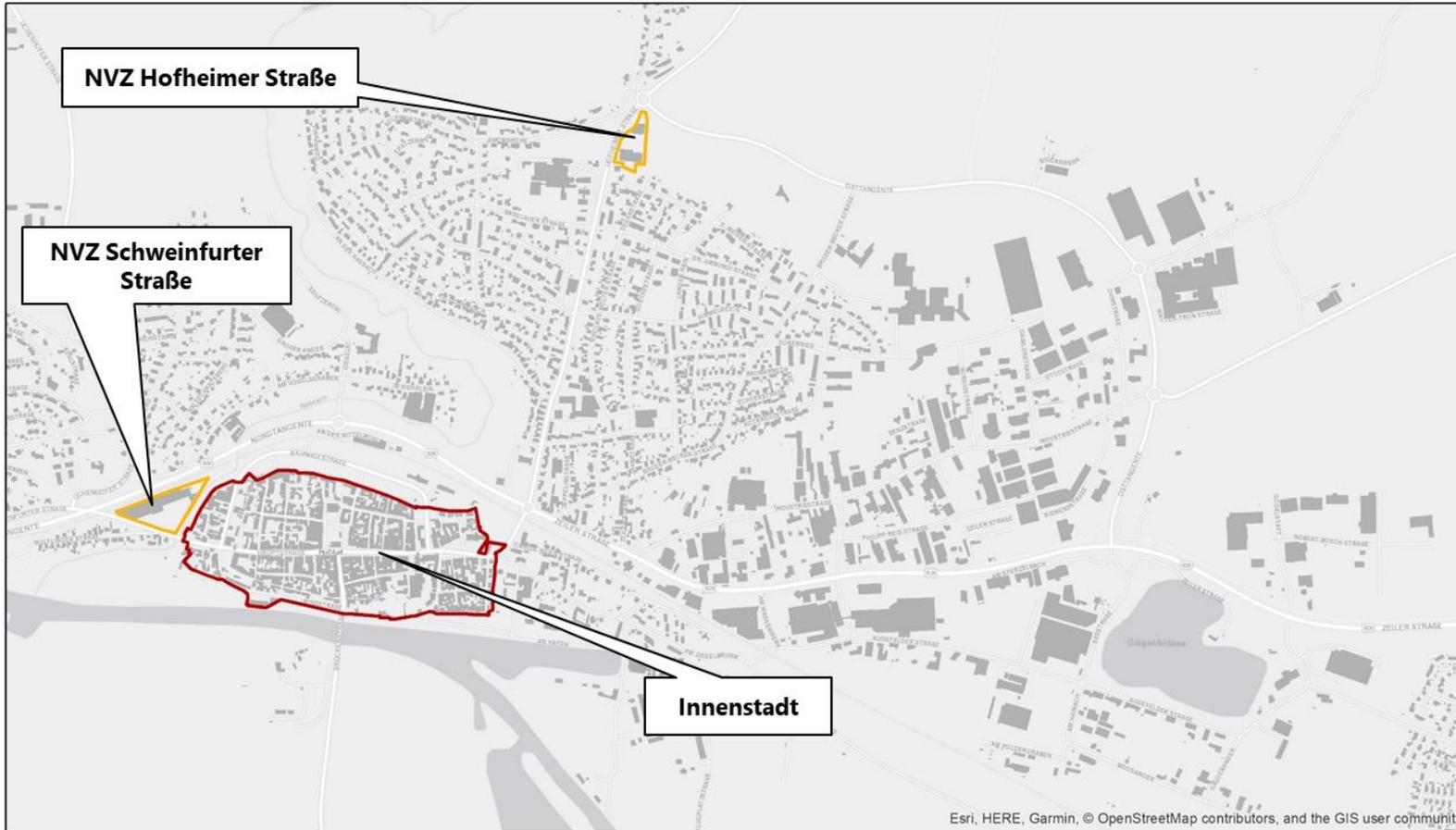
Tabelle 7: Zentrenhierarchie Stadt Haßfurt

Standort	Definition / Erläuterung	Standort / Beispiel
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB	Innenstadt
Nahversorgungszentren (städtebaulich integrierte Lagen)	<ul style="list-style-type: none"> - baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend 	NVZ Hofheimer Straße NVZ Schweinfurter Straße
Sonstige städtebaulich integrierte Lagen	<ul style="list-style-type: none"> - anteiliger fußläufiger Einzugsbereich - ortsübliche ÖPNV-Anbindung 	z.B. westlicher Bereich Zeiler Straße, integrierte Ortsteillagen
Städtebauliche Randlage	<ul style="list-style-type: none"> - baulich verdichteten Siedlungszusammenhang ohne wesentliche Wohnanteile - keine fußläufige Erreichbarkeit - ortsübliche ÖPNV-Anbindung 	z.B. östlicher Bereich Zeiler Straße, Gewerbepark B 26

CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Neben dem Sortimentskonzept ist das Standortkonzept mit der definierten Zentrenhierarchie die wesentliche Grundlage für die strategische Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Haßfurt entsprechend den formulierten Zielen und Leitlinien (vgl. auch Kapitel 8.1)

Karte 5: Zentrenhierarchie in der Stadt Haßfurt



Esri, HERE, Garmin, © OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

Zentrensystematik in Haßfurt

- Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt
- Nahversorgungszentren



CIMA Beratung + Management GmbH
Quelle: Eigene Erhebung
Kartengrundlage: Stadt Haßfurt;
Esri ArcGIS Kartenservice
Stand: August 2018



8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Abgrenzungsbegründung

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Haßfurt ist kompakt gefasst und umgreift im Wesentlichen die historische Altstadt. Die Innenstadt wird aus Handelssicht v.a. von den Betrieben entlang der Hauptstraße sowie der Brückenstraße und der Oberen Vorstadt geprägt. Ferner nimmt der Marktplatz und die an diesen angrenzenden Straßen und Gassen mit Einzelhandelsbetrieben und weiteren publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen wie gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Einrichtungen eine besondere Stellung ein.

Der **zentrale Versorgungsbereich** wird wie folgt abgegrenzt (vgl. Karte 6):

- Im **Westen** reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zum Flusslauf der Nassach. Wenngleich der Besatz mit Einzelhandel oder anderen zentrenprägenden Nutzungen mit dem Ende der Hauptstraße abnimmt und im Bereich der Unteren Vorstadt eine vergleichsweise geringere Dichte hat, liegt dieser westliche Teil der Altstadt aus städtebaulichen Gründen im zentralen Versorgungsbereich.
- Im **Norden** umfasst der zentrale Versorgungsbereich sämtliche Straße und Gassen rund um den Marktplatz (u.a. Kaplaneigasse, Schlesingerstraße). Die nördliche Begrenzung bilden die Grünflächen nördlich der Promenade, welche einen Bruch in den städtebaulichen Strukturen markieren. Der Bahnhof der Stadt Haßfurt ist entsprechend nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs.
- In Richtung **Osten** erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt entlang der Hauptstraße über die Obere Vorstadt bis zum Heideloffplatz. Insbesondere die Obere Vorstadt wartet mit einem umfangreichen und frequenzstarken Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (z.B. Kupsch) auf.
- Im **Süden** reicht die Innenstadt über die Brückenstraße bis zum Main. In den südlich der Hauptstraße gelegenen Straßen und Gassen ist eine sehr kleinteilige Bebauungsstruktur vorzufinden, die mit Ausnahme der Brückenstraße stark durch Wohnnutzungen gekennzeichnet ist (z.B. Ringstraße, Zwerchmaingasse). Im südwestlichen Bereich der Innenstadt sind darüber hinaus Verwaltungseinrichtungen untergebracht (u.a. Landratsamt Haßberge)

Der abgegrenzte Bereich verfügt über vorhandene zusammenhängende funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

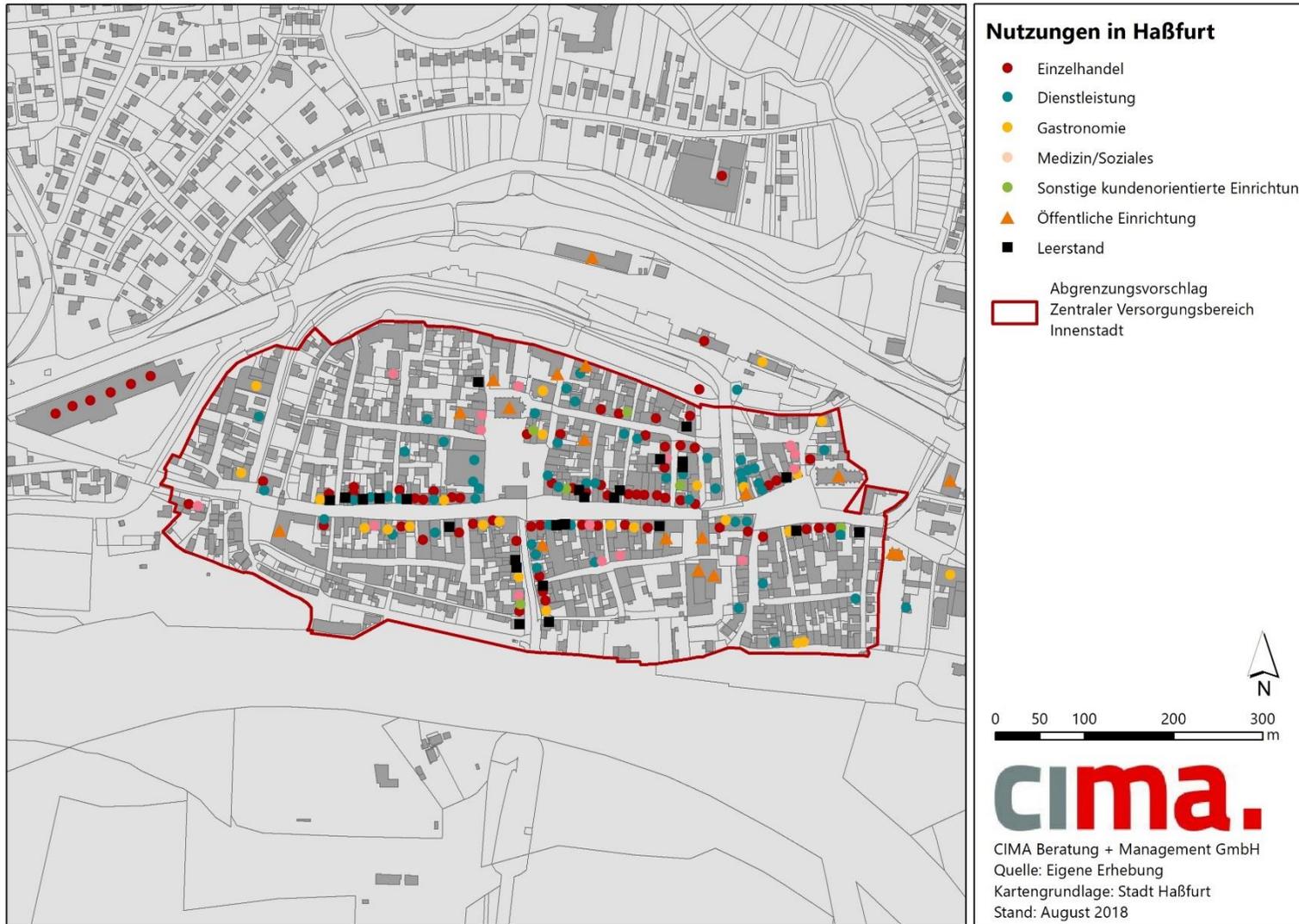


Abbildung 8: Eindrücke zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Ausgangssituation / Rahmeninformationen

Wie in der Karte sichtbar, sind die Hauptstraße, Brückenstraße, die Obere Vorstadt sowie z.T. der Marktplatz als Hauptlagen des Einzelhandels zu identifizieren.

→ Nutzungsmischung

Die Einzelhandelsbetriebe werden in Innenstadtlage durch komplementäre Nutzungen ergänzt (z.B. Dienstleistungsangebote, Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen). Im Rahmen der Bestandserhebung 2018 wurden in der Innenstadt 139 publikumswirksame Nutzungen vorgefunden, welche neben dem Einzelhandel als wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich fungieren:

- 68 Dienstleistungsbetriebe, wie u.a. Frisör, Versicherung, Kosmetik-/Sonnenstudio und Reisebüro
- 26 Gastronomie- und Hotelleriebetriebe, darunter ein Mix aus Restaurants, Imbissen, (Eis-)Cafés sowie Abendgastronomie
- 19 medizinische/soziale Dienstleistungsbetriebe, u.a. Arztpraxen, Krankengymnastik und Caritas
- 18 öffentliche Einrichtungen, wie bspw. Rathaus, Stadthalle, Kirchen und Jobcenter
- 8 Finanzdienstleister (u.a. Sparkasse, Postbank)

Räumlich konzentrieren sich die komplementären Nutzungen wie auch die Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen auf die Hauptlagen (Hauptstraße, Brückenstraße, Obere Vorstadt).

→ Einzelhandelsbesatz

In der Haßfurter Innenstadt befinden sich derzeit insgesamt 72 Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von knapp 7.095 m² verbuchen können und gemäß Schätzungen der cima ein Umsatzvolumen von ca. 28,2 Mio. € generieren. Damit nimmt die Innenstadt hinsichtlich der Einzelhandelsfunktion flächen- und umsatzbezogen eine untergeordnete Bedeutung gegenüber den sonstigen integrierten Lagen und den städtebaulichen Randlagen ein.

In einigen Geschäften werden Waren aus dem periodischen Bedarfsbereich angeboten. Aus dem Lebensmittelbereich ist in diesem Zusammenhang insbesondere der Kupsch Supermarkt anzusprechen, der trotz seiner geringen Verkaufsfläche (VK < 500 m²) ein Lebensmittelvollsortiment vorhält. Darüber hinaus gibt es in der Innenstadt zahlreiche Bäcker, Metzger sowie Spezialgeschäfte (u.a. Weinhaus, Teeladen). Drogeriebedarf als Randsortiment und Arzneiartikel werden in mehreren Apotheken angeboten; einen Drogeriefachmarkt gibt es in der Innenstadt allerdings nicht. Ein Blumenfachgeschäft sowie mehrere Kioske runden das Angebot im periodischen Bedarf ab.

In den sogenannten innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe sind in der Innenstadt mehrere Anbieter vorhanden. Das Angebot konzentriert sich überwiegend auf inhabergeführte Fachgeschäfte, Filialisten sind hingegen nur vereinzelt vertreten. Auch die Bereiche Elektronik sowie Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Heimtextilien werden ausschließlich in kleinteiligen, inhabergeführten Läden angeboten.

Insgesamt stehen in nahezu sämtlichen Sortimenten die Fachgeschäfte in der Haßfurter Innenstadt in großer Konkurrenz zu den Anbietern in sonstigen integrierten Lagen oder städtebaulichen Randlagen. Dies wird insbesondere in den Segmenten Elektronik oder Haushaltswaren deutlich, bei welchen außerhalb der Innenstadt große strukturprägende Angebotsformate vorzufinden sind (u.a. Euronics, Expert, XXXLutz mit Randsortimentsanteilen).

→ Branchen- und Konzeptlücken

Im Einzelhandelssegment sind in der Innenstadt von Haßfurt in einzelnen Branchen bzw. Sortimenten Konzeptlücken abzuleiten. So werden einige Bereiche, wie u.a. Drogeriewaren und Schreibwaren in der Haßfurter Innenstadt nahezu überhaupt nicht angeboten. Auch das Sport- und Elektroniksegment ist in der Innenstadt nicht durch einen größeren Anbieter vertreten. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit größerer Ladenflächen sowie überwiegend geringer Expansionsaktivitäten der Systemanbieter, ist die Ansiedlung eines Magnetbetriebs nur schwierig umsetzbar. Die Schließung kleinerer Branchenlücken (z.B. Parfümerie, Confiserie) erscheint angesichts der vorherrschenden Rahmenbedingungen einfacher umsetzbar.

Es bestehen außerdem Mängel hinsichtlich Filialisten, die Kaufkraft vor Ort binden. Es fehlt z.T. an Magnetbetrieben, die als Zugpferd für die gesamte Innenstadt fungieren, eine zusätzliche frequenzbringende Funktion aufweisen und damit zur weiteren Belebung der Innenstadt beitragen können.

→ Kaufkraftabfluss

Bedingt durch fehlende Angebotsformen, Marken und Konzepte im Einzelhandel kommt es in einigen Sortimenten zu Kaufkraftabflüssen an Konkurrenzstandorte – neben den sonstigen Lagen innerhalb Haßfurts sind hier insbesondere die umliegenden Oberzentren Schweinfurt und Bamberg zu nennen.

→ Einschränkungen hinsichtlich Qualität und Professionalität; Marktauftritt

Es zeigt sich, dass – wenngleich es in der Haßfurter Innenstadt z.T. äußerst attraktive Geschäfte gibt – ein Teil der vorhandenen Betriebe Einschränkungen hinsichtlich Qualität und Professionalität (u.a. Marktauftritt, Erlebnis, Service, Angebot) aufweisen und zum Teil nicht mehr den aktuellen Markterfordernissen entsprechen. Darüber hinaus sind nur wenige moderne Filialkonzepte in der Haßfurter Innenstadt verortet.

Mit dem Wissen, dass es zahlreiche positive Beispiele gibt, weist der Marktauftritt einiger Betriebe (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie etc.) in der Innenstadt deutlichen Optimierungsbedarf auf. Dies bezieht sich auf Themen wie Gestaltung der Ladenlokale, digitale Präsenz, Werbeanlagen, die Warenpräsentation oder auch die Schaufensterdekoration. Im Zuge der heutigen Rahmenbedingungen und der starken Konkurrenzsituation ist gerade das Design des Geschäfts ein wichtiger Baustein, um sich im Wettbewerb langfristig behaupten zu können.

→ Leerstand

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wies zum Zeitpunkt der Bestandserhebung mit 28 leerstehenden Ladenlokalen eine Vielzahl an Leerständen auf. Hiervon sind insbesondere die Hauptstraße sowie z.T. die Brückenstraße betroffen. Bezogen auf die Gesamtzahl der durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie öffentlichen Einrichtungen genutzten Immobilien in der Innenstadt ergibt sich ein Leerstandsindex von 12 %. Sämtliche leerstehende Ladenlokale in der Innenstadt sind kleinteilig dimensioniert (VK < 100 m²). Neben klassischen Ladenlokalen, deren vormalige Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb, gekennzeichnet ist, finden sich unter den Leerständen auch Immobilien wie bspw. die ehemalige Sparkasse.

Nicht alle Leerstände weisen aus baulicher Sicht einen guten Zustand auf. Einige bedürfen vor der Wiederbelegung mit einem Handels-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetrieb einer umfangreichen Sanierung. Auch sind einige Immobilien nicht barrierefrei und nur über Treppen zu erreichen.

Zukünftig werden nicht mehr alle Lagen in der Innenstadt durch Einzelhandel oder Dienstleistungen belegbar sein. Hier sind alternative Nutzungen wie bspw. Wohnen zu bedenken.

→ Aufenthaltsqualität

Hinsichtlich der innerstädtischen Aufenthaltsqualität hat die Stadt Haßfurt in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, sodass heute in weiten Teilen von einem attraktiven Standort gesprochen werden kann. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistet die Ausweisung des Sanierungsgebiets V „Innenstadt“. Im Rahmen des I-SEK für die Stadt Haßfurt wurden in diesem Zusammenhang zahlreiche konkrete Einzelprojekte sowie -maßnahmen herausgearbeitet und umgesetzt.

Insbesondere der Marktplatz präsentiert sich aktuell als attraktiver Aufenthalts- und Kommunikationsraum für Jung und Alt. Deutlich schwächer sind allerdings u.a. Teile der Hauptstraße einzustufen. Die Vielzahl an leerstehenden Ladenlokalen wirkt sich hier stark attraktivitätsmindernd aus.

→ Mögliche Entwicklungsflächen

Der Mangel an größeren innerstädtischen Ladenlokalen oder Entwicklungsflächen erschwert eine Nachbelegung bzw. -verdichtung im zentralen Versorgungsbereich erheb-

lich. Die zur Verfügung stehenden Ladenlokale sind überwiegend sehr klein dimensioniert (VK < 100 m²). Ggf. besteht aber hier durch eine mögliche Zusammenlegung mehrerer Ladenlokale die Möglichkeit eine größere Entwicklungsfläche zu generieren.

Handlungsempfehlungen

Durch die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt mit einem ansprechenden Angebotsmix auch zukünftig als besonders schützenswert anzusehen, sodass Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf sie hervorrufen dürfen. Um diesen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestmöglich zu positionieren und zukunftssträftig aufzustellen, werden zusammenfassende Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die zu einer Attraktivierung beitragen können.

→ Zukunftsgerechte Positionierung der Einzelhandelsbetriebe

Es ist wichtig, dass sich die Einzelhandelsbetriebe – und auch sonstige kundennahe Dienstleister sowie Gastronomen – zukunftsgerichtet positionieren, um im Wettbewerb bestehen können (vgl. u.a. Qualifizierung, Professionalisierung, digitale Sichtbarkeit). Optionen der Modernisierung bzw. Neupositionierung ergeben sich beispielsweise über einen besonderen Ladenbau, Highlights im Sortiment, hohe Aufenthaltsqualität im Betrieb oder attraktive Zusatzleistungen (z.B. gastronomische Angebote im Handel, o.ä.). Insbesondere kann der inhabergeführte Einzelhandel, welcher in der Stadt Haßfurt vorherrschend ist, aber durch optimalen Service und eine persönliche Kundenbindung mit geschultem Verkaufspersonal, das den Kunden in seinem Sinne kompetent berät, Wettbewerbsvorteile ausbilden.

→ Attraktivitätssteigerung/Umdenken („Hybrider Kommunikationsraum“)

Vor dem Hintergrund der steigenden Marktanteile des Internets kann und darf Einzelhandel nicht die einzige Option zur Belebung der Innenstadt sein. Es ist mittlerweile elementar, „auch in anderen Themenfeldern zu denken“. In Innenstadtlage müssen entsprechend Qualitäten geschaffen werden, die über das Thema Einzelhandel hinausgehen. Bereits heute verfügt die Haßfurter Innenstadt über eine Vielzahl ergänzender Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Dies gilt es weiter auszubauen: Die cima empfiehlt in diesem Zusammenhang, den zentralen Versorgungsbereich als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum zu denken. Neben der Entwicklung des innerstädtischen Angebotes, spielen hier ebenso übergeordnete Themen wie Aufenthaltsqualität (Gestaltung öffentlicher und privater Raum, Stadtmöblierung, Begrünung, Bodenbelag etc.), Erreichbarkeit/Parken sowie Erlebnis/Service (Märkte, Aktionen, Kultur, Freizeit, neue Medien etc.) eine wichtige Rolle.

→ Ergänzung gewinnbringender Betriebe

Um die Leerstände zu reduzieren und Konzeptlücken – soweit möglich – zu schließen und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu stärken, sollten gewinnbringende Anbieter vor Ort ergänzt werden. Wenngleich die Akquise und Realisierung neuer Angebotsformate angesichts der vorherrschenden Rahmenbedingungen erschwert ist (vgl. Kap. 7) und auch verstärkt in anderen Bereiche der Innenstadtgestaltung gedacht werden sollte, ist das Ziel der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe zu verfolgen. Insbe-

sondere mit Blick auf diejenigen Sortimente, die ausschließlich in der Innenstadt zulässig sind, könnte hier eine Ausdifferenzierung der vorhandene Angebote erzielt werden.

→ **Entwicklungspriorität Innenstadt & Abhebung von anderen Standortlagen**

Die Entwicklung der Innenstadt ist mit Nachdruck zu verfolgen, um vorhandene Chancen zu nutzen und die Innenstadt der Stadt Haßfurt zukunftsorientiert und nachhaltig zu positionieren. Von konterkarierenden Maßnahmen, wie bspw. die Ansiedlung von Angebotsformaten mit innerstädtischen Leitsortimenten außerhalb der Innenstadt, ist dringend Abstand zu nehmen, da sie eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs nach sich ziehen. Zu beachten ist folgendes Privileg der Innenstadt: Betriebe, die Sortimente die ausschließlich in der Innenstadt zulässig sind, im Hauptsortiment führen, sind künftig ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich zulässig. Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Stadtmitte, die die Entwicklung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt negativ beeinträchtigen können, sollten konsequent ausgeschlossen werden.

→ **Wochenmarkt, Feste & Events**

In Haßfurt gibt es neben dem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt in der Innenstadt über das Jahr verteilt zahlreiche Feste und Events. Hierzu zählen u.a. der Weihnachtsmarkt, Straßenfeste sowie verkaufsoffene Sonntage. Diese Veranstaltungen tragen erheblich zur Belebung der Innenstadt bei und werden von den Besuchern überwiegend gut angenommen und stark frequentiert. Der Veranstaltungskalender sollte nach Möglichkeit durch weitere Events ergänzt werden.

→ **Leerstand**

Die 28 leerstehenden Ladenlokale, die sich überwiegend auf die Hauptstraße verteilen, schlagen sich z.T. in der Aufenthaltsqualität nieder. Wenngleich eine Wiederbelegung der Leerstände mit Einzelhandelsbetrieben unter den gegebenen Umständen schwierig zu realisieren ist, sollte eine anderweitige Inwertsetzung der Immobilien (z.B. durch Dienstleister, Wohnen) oder zumindest mit Blick auf längerfristig leerstehende Geschäfte eine optische Verbesserung der Situation forciert werden.

8.3.4 Städtebaulich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungszentren)

Ausgangssituation/Rahmeninformationen

- Als städtebaulich integrierte Lagen sind diejenigen Bereiche zu verstehen, die in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen (oder direkt angrenzend) verortet sind. Standorte in dieser Kategorie verfügen über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sowie eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.
- Neben den Standorten in den verdichteten Wohngebieten Haßfurts und den räumlich von der Kernstadt abgelegenen Ortsteilen ist hier auch der westliche Bereich der Zeiler Straße subsummiert.
- Wesentliche Einzelhandelsbetriebe in den städtebaulich integrierten Lagen sind u.a. die Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl, die Einzelhandelsbetriebe im Admira-Center (z.B. Müller, Netto, Jawoll Sonderposten) und das Möbelhaus XXXLutz.

- Außerdem sind in dieser Kategorie auch die Einzelhandelsbetriebe in den übrigen Stadtteilen von Haßfurt (z.B. Sylbach, Prapach) zusammengefasst.
- Mit der Fläche „DAS DING“ (ehemals Möbelmitnahmemarkt) befindet sich auch die wesentliche Potenzialfläche der Stadt Haßfurt in einer städtebaulich integrierter Lage.

Abbildung 9: Betriebe in städtebaulich integrierter Lage



CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Zwei Standortbereiche weisen eine besondere Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete auf und werden daher als Nahversorgungszentren definiert:

Nahversorgungszentrum Schweinfurter Straße

Das Nahversorgungszentrum Schweinfurter Straße befindet sich westlich der Innenstadt im Kreuzungsbereich Schweinfurter Straße / Nordtangente. Wesentliche Einzelhandelsbetriebe sind am diesem Standort Rewe mit Bäcker und Metzger in der Vorkassenzone und einem separaten Getränkemarkt, Fressnapf und Kik. Darüber hinaus sind mehrere Dienstleistungsbetriebe im NVZ Schweinfurter Straße ansässig (z.B. Frisör, Reisebüro). Für den westlichen Bereich der Haßfurter Kernstadt und die Innenstadt übernimmt der Standort wesentliche (fußläufige) Versorgungsfunktionen.

Nahversorgungszentrum Hofheimer Straße

Im nördlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt von Haßfurt befindet sich nahe des Klinikums das Nahversorgungszentrum Hofheimer Straße. Hier gibt es eine Handelsagglomeration bestehend aus u.a. Lidl, Apotheke, Getränkemarkt sowie weiteren kleinteiligen Anbietern (z.B. Bäcker, Technik Outlet). Ergänzt werden diese Angebote durch Dienstleistungsstrukturen (z.B. Sparkasse, Arztpraxen). Für den nördlichen Siedlungsbereich Haßfurts sowie die im Norden anschließenden Ortsteile Sylbach, Unterhohenried sowie Oberhohenried ist der Standort als wichtiger, z.T. fußläufiger Nahversorgungsstandort einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch keiner der beschriebenen Bereiche als zentraler Versorgungsbereich im juristischen Sinne einzustufen. Ursächlich hierfür sind u. a. die überwiegende Monostrukturierung im Einzelhandelssegment sowie die fehlende Vielzahl ergänzender (öffentliche und private) Komplementärnutzungen an den Standorten.

Handlungsempfehlungen

- Die Betriebe – insbesondere Lebensmittelanbieter – in den städtebaulich integrierten Lagen üben eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung aus. Insbesondere die Nahversorgungszentren Schweinfurter Straße und Hofheimer Straße übernehmen hier wichtige Versorgungsfunktionen über den fußläufigen Nahbereich hinaus für das westliche bzw. nördliche Stadtgebiet. Maßnahmen der Bestandssicherung bzw. Erweiterungen sollten daher in gewissem Maße für die ansässigen Betriebe ermöglicht werden. Grundsätzlich ist bei Erweiterungsplanungen eine Einzelfallabwägung sowie ein Nachweis der Verträglichkeit erforderlich, insbesondere gegenüber den lokalen Nahversorgungsstrukturen und der Innenstadt.
- Neuansiedlungen sollten zum Schutz und der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs und der sonstigen Nahversorgungsstrukturen ausschließlich durch Betriebe mit Sortimenten, die in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (vgl. Kap. 8.2), erfolgen. Sie sind ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf Verträglichkeit zu überprüfen.
- Potenzialflächen in städtebaulich integrierter Lage (z.B. „DAS DING“) sind u.a. auch geeignet für Verlagerungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben, die aktuell in städtebaulichen Randlagen verortet sind.
- Insgesamt sollte durch künftige Entwicklungen wie Verlagerungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen v.a. eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsstruktur in integrierten Lagen erreicht werden.

8.3.5 Städtebauliche Randlagen

Ausgangssituation/Rahmeninformationen

- Die städtebaulichen Randlagen in der Stadt Haßfurt umfassen all diejenigen Bereiche, die in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang ohne wesentliche Wohnanteile liegen.
- Mit Blick auf den derzeitigen Einzelhandelsbesatz befindet sich ein wesentlicher Anteil der stadtweiten Einzelhandelsfläche in gemäß Sortimentskonzept städtebaulichen Randlagen. Hierbei ist insbesondere der östliche Bereich der Haßfurter Kernstadt anzusprechen (z.B. östlicher Bereich Zeiler Straße, Gewerbepark B 26).
- Wesentliche Anbieter in diesem Bereich sind u.a. der OBI Bau- und Gartenfachmarkt, das Dänische Bettenlager sowie der Bekleidungsfachmarkt AWG.
- Darüber hinaus sind in städtebaulichen Randlagen auch einige für die (fußläufige) Nahversorgung bedeutsame Betriebe verortet. Hier können das E-Center, Aldi, Sagasser Getränke und dm exemplarisch aufgeführt werden.

Abbildung 10: Betriebe in städtebaulichen Randlagen



CIMA Beratung + Management GmbH 2018

Handlungsempfehlungen

- Aufgrund des vorhandenen Angebotes und der Standortstrukturen besteht aktuell kein Anlass, weitere Einzelhandelsstandorte in städtebaulichen Randlagen in der Stadt Haßfurt zu entwickeln. Maßnahmen der moderaten Bestandssicherung bzw. -erweiterung sollte insbesondere bei Sortimenten, die in städtebaulichen Randlagen zulässig sind, grundsätzlich möglich sein. Mit Blick auf Anbieter mit für die Nahversorgung bedeutsamen Waren (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren) ist bei Erweiterungsplanungen eine Einzelfallprüfung erforderlich um einen Nachweis der Verträglichkeit insbesondere gegenüber der Innenstadt und der integrierten Nahversorgungslagen zu erbringen.
- Um den Angebotsüberhang in den städtebaulichen Randlagen zu verringern und die räumliche Nahversorgungsstruktur an städtebaulich integrierten Standorten zu verbessern, sollte nach Möglichkeit eine Verlagerung von Betrieben aus städtebaulichen Randlagen hin zu integrierten Standorten fokussiert werden (z.B. Potenzialfläche DAS DING).

9 Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung in der Stadt Haßfurt

Aus der Zusammenführung der analysierten Entwicklungen sowie des Sortiments- und Standortkonzepts ergeben sich die wesentlichen Grundsätze für die künftige Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in der Stadt Haßfurt, die durch weiterführende Regelungen ergänzt werden. Auf Basis dieser Regelungen kann die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes konsequent in der Praxis umgesetzt werden. Wirksamkeit erlangen die Regelungen und Empfehlungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben durch die Verankerung in der kommunalen Bauleitplanung. Diese ist nach Prüfung ggf. an die aktuellen Ziele und Regelungen des Einzelhandelskonzeptes anzupassen.

Das Standort- und Sortimentskonzept sowie die folgenden Grundsätze und Regelungen dienen der Sicherung und Stärkung der Innenstadt, des Erhalts und Ausbaus Haßfurts als regional bedeutsamer Handelsstandort sowie einer funktionsfähigen, möglichst flächendeckenden Weiterentwicklung der wohngebietsnahen, auch fußläufigen Nahversorgung.

9.1 Grundsätzliche Regelungen

Um die formulierten Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu verfolgen, ist eine effiziente Steuerung künftiger Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Die grundsätzlichen Regelungen beziehen sich dabei sowohl auf Einzelhandelsneuan siedlungen als auch auf geplante Verkaufsflächen erweiterungen oder Verlagerungen von Betrieben. Unter Berücksichtigung des Standortkonzeptes sowie des Sortimentskonzeptes wurden für die Stadt Haßfurt sortimentsbezogene Ansiedlungsregelungen formuliert (vgl. Kap. 8.2.2):

- Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** sind Einzelhandelsbetriebe mit sämtlichen Hauptsortimenten zulässig.
- In den **Nahversorgungszentren** (NVZ Schweinfurter Straße, NVZ Hofheimer Straße) sowie in den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** sind all jene Sortimente zulässig, welche nicht ausschließlich für die Innenstadt bestimmt sind. Neuan siedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von bestehenden Betrieben können nach Einzelfallprüfung und nachgewiesener Verträglichkeit (Einzelfallprüfung) zulässig sein.
- In **städtebaulichen Randlagen** ist lediglich ein bestimmter reduzierter Teil der Sortimente zulässig. Eine konkrete Auflistung findet sich in Kap. 8.2.2. Auch in städtebaulichen Randlagen können Erweiterungen von bestehenden Betrieben nach Einzelfallprüfung und nachgewiesener Verträglichkeit (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

Einzelfallprüfung

- Um die übergeordneten städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung effizient zu verfolgen und flexibel auf die jeweilige Situation im Zusammenhang mit einem Planvor-

haben reagieren zu können, werden im Einzelfall Prüfungen der Auswirkungen und Verträglichkeit von Vorhaben empfohlen. So kann die Anforderung an eine individuelle Bewertung von Planvorhaben erreicht werden.

- Ein Planvorhaben kann mit dem Einzelhandelskonzept kompatibel sein, wenn die Prüfung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die weitere Nahversorgung erwarten lässt. Einzelfallprüfungen können ggf. auch Verkaufsflächenreduzierungen bei Vorhaben empfehlen, um so eine Verträglichkeit des Planvorhabens sicherzustellen. Darüber hinaus ist Gegenstand einer Einzelfallprüfung/-abwägung, ob das entsprechende Planvorhaben generell mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und der künftigen Stadtentwicklung vereinbar ist.

9.2 Weiterführende Regelungen und Hinweise

Die weiterführenden Regelungen zum Standort- und Sortimentskonzept definieren einige weitere bedeutende Aspekte in Ergänzung zu den vorgenannten grundsätzlichen Regelungen.

Randsortimente

- Grundsätzlich sollte jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung bzgl. der Randsortimente untersucht werden und die Randsortimentsanteile vorhabenbezogen festgelegt werden.
- Bei Betrieben mit einem Hauptsortiment, welches in städtebaulichen Randlagen zulässig ist, sind bei Neuansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Randsortimente, welche grundsätzlich nur in der Innenstadt, den Nahversorgungszentren oder in städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind, zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Der Anteil dieser Randsortimente ist auf insgesamt maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche sowie 100 m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment zu beschränken. In Ausnahmefällen können ggf. auch größere Verkaufsflächen möglich sein, sofern diese zur Bereitstellung des betrieblichen Angebots erforderlich sind und keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen (Zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgung) nach sich ziehen. Dies gilt es jedoch in Einzelfallprüfungen fundiert zu untersuchen und abzuwägen.
- Die genannten Werte können in Abhängigkeit der Ergebnisse einer transparenten und nachvollziehbaren Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsprüfung reduziert werden.

Bestandsschutz

- Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz und sollten ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren können, um dadurch eine gegebenenfalls notwendige Marktanpassung zu erreichen.

- Eine Erweiterung bzw. Modernisierung ist jedoch grundsätzlich nur nach Einzelfallprüfung und Nachweis der Verträglichkeit gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich sowie der bestehenden Nahversorgungsstruktur möglich.

Annexhandel (vormals Handwerkerregel)

- Bei Gewerbebetrieben sind an ihrer Betriebsstätte bzw. dem Firmensitz auf untergeordneter Fläche Verkaufsflächen zulässig.
- Sortimente, die grundsätzlich nur in der Innenstadt, den Nahversorgungszentren oder in städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind, dürfen nur im direkten Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) angeboten werden. Hier liegt die Verkaufsflächenbeschränkung bei maximal 100 m² VK und nur mit unmittelbarem Zusammenhang zum Gewerbe.
- Mit einer Einzelfallprüfung ist der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen.

Zusammenfassend sind die definierten Grundsätze und Regelungen erforderlich und geeignet, die übergeordneten städtebaulichen und kommunalentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Haßfurter Einzelhandelsentwicklung zu erreichen. Im Vordergrund stehen dabei der Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung bei gleichzeitiger Entwicklung des Einzelhandels des sonstigen Bedarfs zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Haßfurt.

9.3 Grundsätze und Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung

Nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat ist das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauNVO als Grundlage bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen. So werden die Zielsetzungen und Instrumente rechtssicher in Baurecht überführt.

Inhaltlich maßgeblich sind dabei v.a.

- die formulierten übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (vgl. Kap. 8.1)
- das Sortimentskonzept (vgl. Kap. 8.2)
- die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Nahversorgungszentren (vgl. Kap. 8.3),
- die grundsätzlichen Regelungen (vgl. Kap. 9.1.) sowie
- die weiterführenden Regelungen (vgl. Kap. 9.2).

Die Umsetzung dieser inhaltlichen Zielsetzungen und Grundsätze kann insbesondere im Rahmen der Aufstellung neuer Bebauungspläne sowie der Änderung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgen.

Um Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen an städtebaulich unerwünschten Standorten, die den formulierten Zielsetzungen entgegenstehen, zu vermeiden, sollten die jeweiligen Bereiche bauleitplanerisch angepasst werden. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (§-34-Gebiete) – städtische Teilräume ohne rechtskräftige Bebauungspläne – sein. Bei §-34-Gebieten ist grundsätzlich die Aufstellung von B-Plänen zu empfehlen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Allerdings weist auch der novellierte § 34 Abs. 3 BauGB Möglichkeiten auf, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen (vgl. Kap. 3).

Zur effektiven räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu empfehlen. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Steuerung bzw. zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in der Bauleitplanung in Betracht:

- Ausschluss von Sortimenten gemäß Sortimentskonzept
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Grundsätzlich sollte bedacht werden, dass ein „informelles“ Einzelhandelskonzept lediglich einen Entwicklungsrahmen vorgeben kann. Für akute Fälle stehen im Baurecht jedoch auch die Möglichkeiten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung. Auf diese Weise können kritische Planvorhaben zunächst gestoppt und entsprechende B-Planänderungen vorgenommen werden. Insbesondere unbeplante Innenbereiche, in denen bereits Einzelhandel angesiedelt ist, verfügen über ein höheres Risiko zusätzlicher unerwünschter Ansiedlungen. In diesen Bereichen ist mit der Aufstellung eines B-Plans bzw. mit den Instrumenten der Veränderungssperre und der Zurückstellung von Baugesuchen auf konkrete Planungen zu reagieren.

Aufgrund des erheblichen Aufwands können unmittelbar nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat nicht in allen unbeplanten Innenbereichen B-Pläne aufgestellt werden. Dies ist in der Regel auch nicht zwingend für alle Bereiche erforderlich. Vielmehr kann während der sukzessiven Umsetzung im Baurecht bei entsprechenden Anfragen/Planungen fallbezogen mit den beschriebenen Instrumenten reagiert werden. Bei der Aufstellung oder Änderung von B-Plänen im gesamten Stadtgebiet sind die Festsetzungen grundsätzlich in jedem Fall hinsichtlich Konformität mit dem Standort- und Sortimentskonzept zu prüfen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept stellt eine fundierte Grundlagenermittlung und Datenanalyse dar, auf deren Basis die Ziele formuliert sowie das Standort- und Sortimentskonzept mit den weiterführenden Regelungen erarbeitet wurden. Das Einzelhandelskonzept fußt dabei auf den bestehenden Strukturen vor Ort und gibt eine notwendige rechtssichere und zielgerichtete Systematik zur künftigen Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vor. Insbesondere vor dem Hinter-

grund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung gilt es, laufend zu prüfen, ob das vorliegende Einzelhandelskonzept noch den tatsächlichen Gegebenheiten respektive Aufgabenstellungen in der Einzelhandelssteuerung gerecht wird. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Einzelhandelskonzept, das i. d. R. mittelfristig – ca. alle 5 bis 7 Jahre – einer Überprüfung und ggf. einer Anpassung bedarf.