

Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Ansbach Aktualisierung 2015 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Nürnberg, den 13.04.2015

Bearbeitung durch:



Büro PLANWERK
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr
90491 Nürnberg
Winzelbürgstr. 3
T. 0911-476404
F. 0911-471632
www.planwerk.de
kontakt@planwerk.de

- **STADTENTWICKLUNG**
- **STADTMARKETING**
- **VERKEHR**

Inhaltsverzeichnis

Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	3
Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet Städtebau	4
Citymarketing Ansbach e.V.	5
Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Geschäftsbereich Standortpolitik und Unternehmensförderung	7
Handwerkskammer für Mittelfranken, Abt. Wirtschaftsförderung	8
Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Brücken-Center Ansbach GmbH	9
Brücken-Center Ansbach Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Lenz und Johlen Rechtsanwälte	12
Handelsverband Bayern (HBE)	14

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN, SACHGEBIET RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

22.01.2015, Thomas Rahn

Hr. Rahn hatte bereits Stellung genommen zum Rohentwurf des EEK vom November 2014, woraufhin die Angaben zu Ansiedlungspotenzialen nach LEP für Sortimentsgruppen gestrichen wurden. Damit besteht Einverständnis. Außerdem sollte noch S. 31, Kap. 4.5, 4.6 und 4.7 entsprechend redaktionell geändert werden.

Wurde im EEK entsprechend geändert.

Hr. Rahn hatte bezüglich Brücken-Center (Kap. 5.1.2, Kap. 7.1) bereits auf die Möglichkeiten der baurechtlichen Reglementierung von Sortimenten und Verkaufsflächen hingewiesen, woraufhin die Aussage im EEK-Entwurf geändert wurde. Eine vom Gutachter empfohlene privatrechtlich vereinbarte Selbstbeschränkung des Brücken-Centers ist aus landesplanerischer Sicht nicht relevant. Eine bauplanungsrechtliche Steuerung wird weiterhin als möglich und sinnvoll angesehen.

Wurde im EEK in Kap. 7.1 eingearbeitet. Außerdem wurden Hinweise zum für den Bereich des Brücken-Centers bestehenden und zu ändernden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Hinblick auf die Sondergebietspflicht für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche wurde bereits der Hinweis von Hr. Rahn in Kap. 6.8.1 wiedergegeben. Im Kap. 7.10.2 (vorher 7.9.2) ist weiter darauf hinzuweisen, dass nicht nur die Sondergebietspflicht, sondern damit auch das Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage (LEP 5.3.2) von der Ausnahme in LEP 5.3.1 unberührt bleibt.

Wurde im EEK eingearbeitet.

Sämtliche Hinweise der E-Mail vom 11.12.2014 behalten Gültigkeit, auch soweit sie im Einzelhandelskonzept nicht oder nur teilweise aufgegriffen wurden.

Sämtliche Hinweise von Hr. Rahn vom 11.12.2014 wurden im EEK eingearbeitet.

In Bezug auf Kap. 7.7 zur Bewertung der Vorhaben in der Rettistraße und Erweiterung des Brücken-Centers sind keine Hinweise veranlasst. Eine landesplanerische Beurteilung der Vorhaben erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen der Bauleitplanung.
Kein Änderungsbedarf für das EEK.

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN, SACHGEBIET STÄDTEBAU

20.02.2015, Tobias Krinner

Die Einbeziehung des gesamten Brücken-Centers sowie des Bereichs um die Brauhausstraße und Nürnberger Straße in den zentralen Versorgungsbereich wird im Hinblick auf die Entwicklung der Altstadt kritisch gesehen. Aus Sicht der Städtebauförderung existiert eine Unterscheidung zwischen Altstadt und Brücken-Center. Eine Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs kann als Signalwirkung für die Ausweitung von Ansiedlungen verstanden werden und zur Folge haben, dass Investitionen in der Altstadt ausbleiben. Neben der Betrachtung der gesamten Stadt muss auch Augenmerk auf die Entwicklung der Altstadt mit ihren Sanierungsgebieten gelegt werden. Daher ist zu prüfen, ob sich die Änderungen im EEK auf die Umsetzbarkeit der Ziele der Städtebauförderung im Programm „Aktive Zentren“ auswirken.

Die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs wurde geprüft, diskutiert und abgewogen und sollte folglich verwirklicht werden. Die Anregungen wurden jedoch im EEK in Kap.7.1 eingearbeitet.

Es ist zu betrachten, ob und in welchem Umfang sich Veränderungen in den Sortimenten im Brücken-Center durch die Nachnutzung des ehem. Praktiker-Marktes negativ auf die Altstadt auswirken. Im Kap. 5.1.2 wird diese Problematik angesprochen. Ob eine Lösung hierfür privatrechtliche Vereinbarungen sind oder auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt (siehe Stellungnahme Hr. Rahn vom 22.01.2015), sei dahingestellt.

Die Stellungnahme von Hr. Rahn wurde im EEK berücksichtigt. Der zentrale Versorgungsbereich stellt eine Einheit dar und kann innerhalb seiner Grenzen nicht noch einmal unterteilt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung von Verkaufsflächen im Brücken-Center werden durch eine Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) geschaffen. Der dabei erforderliche städtebauliche Vertrag bietet eine Steuerungsmöglichkeit zur Reglementierung von zentrenrelevanten Sortimenten.

In Kap. 5.1.1 wird dem Zentrum eine eingeschränkte Versorgung im periodischen Bedarf bescheinigt. Die Verbesserung der Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs im unmittelbaren Stadtzentrum ist ein Ziel der Städtebauförderung. Daher ist zu prüfen, ob die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs dazu führt, dass eine Verbesserung der Nahversorgung im Stadtzentrum ausbleibt und negative Folgen für das Zentrum nach sich zieht.

Durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs wird keine Verschlechterung eintreten, da der Teilbereich im Norden, der dem zentralen Versorgungsbereich zugeschlagen wurde, im bisherigen EEK als Ergänzungsbereich Nahversorgung Rügländer Straße definiert war. Eine Ansiedlung von Sortimenten aus der Sortimentsliste Ergänzungsbereich Nahversorgung war bisher schon möglich. Eine Aufweitung auf zentrenrelevante Sortimente verschlechtert die Nahversorgung in der Innenstadt nicht. Ferner wird durch die in 2015 geplante Eröffnung des Vollsortimenters am Hofbräuergelände die Versorgung des Stadtzentrums verbessert.

CITYMARKETING ANSBACH E.V.

13.02.2015, Dr. Kerstin Schulte-Eckel

Brücken-Center und Retti-Straße: Im Rahmen einer Gesamtstandortbetrachtung „Innenstadt“ sind die Pläne, das Areal der ehem. Praktiker-Fläche im Brücken-Center in der geplanten Form wieder mit Leben zu füllen und einen weiteren Magnetbetrieb in der Innenstadt anzusiedeln, zu begrüßen. Mit der Entscheidung zur Erweiterung des Brücken-Centers müssen aber zugleich wichtige Entscheidungen zur Stärkung der Altstadt getroffen und realisiert werden. Seitens der Politik und Verwaltung muss dringend Sorge getragen werden, dass das sensible Pendel zwischen Brücken-Center und Altstadt in der Waage bleibt. Zu den wichtigsten standortstärkenden Maßnahmen für die Altstadt wird das Setzen verlässlicher Rahmenbedingungen gezählt in Bezug auf lang diskutierte anstehende bauliche Projekte, wie Sanierung und Neunutzung des Rathausareals, Sanierung der Neustadt, Sanierung des Rezatparkplatzes. Diese großen Leuchtturmprojekte erlangen neue Dringlichkeit zur zukünftigen Belebung der Altstadt.

Es stellt sich außerdem die Frage, inwieweit die Ansiedlungsmöglichkeit eines Nahversorgers im Bereich Schalkhausen bereits abschließend geprüft ist.

Die Sanierung und Neunutzung des Rathausareals, Sanierung der Neustadt sowie Sanierung des Rezatparkplatzes wurden in Kap. 7.9 als flankierende Maßnahmen mit aufgenommen.

Die Ansiedlungsmöglichkeit eines Nahversorgers im Bereich Schalkhausen ist nicht geprüft worden, da die Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeit von Nahversorgern nicht Bestandteil der Untersuchungen zum EEK ist, sondern in Kap. 7.2 und 7.7.1 wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei den angedachten Ansiedlungen im Bereich der Rettistraße die momentanen Ansiedlungspotenziale für die Gesamtstadt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriesortimente ausgeschöpft wären und damit weitere geforderte Ansiedlungen wie im Bereich Schalkhäuser Straße nicht mehr möglich wären. Zu berücksichtigen ist, dass der Bereich ständigem Wandel unterworfen ist und jederzeit Veränderungen möglich sind.

Attraktive Bedingungen für Geschäftsansiedlungen in Altstadt: Steigende Anzahl an Leerständen seit 2009. Die Ursachen (Lage, baulicher Zustand des Gebäudes usw.)

müssen detailliert untersucht werden um die zukünftige Nutzbarkeit der Flächen zu erkennen.

Die vermehrte Ansiedlung durch Spezialgeschäfte mit textiler und gastronomischer Kompetenz würde die Attraktivität der Altstadt erhöhen und diese beleben. Die Stadt Ansbach kann geeignete Rahmenbedingungen für interessierte Geschäftsleute schaffen, wie z.B. das Aussetzen der Stellplatzablöse zur Förderung gastronomischer Betriebe.

Die detaillierte Untersuchung von Leerständen und deren Ursachen ist nicht Aufgabe eines EEK. Auf die Notwendigkeit der Untersuchung wurde hingewiesen. Zur Belebung der Innenstadt werden zurzeit die Möglichkeiten von verschiedenen Zwischennutzungen (z.B. Schüler-Café, Darbietung von Kunst u.a.) geprüft bzw. umgesetzt.

Wohnfläche in der Altstadt: Der vorgeschlagene Rückbau in Wohnflächen (leer stehende Ladengeschäfte in B- und C-Lagen) ist positiv zu bewerten. Unterstrichen wird die Forderung nach einer Nahversorgung mit angepasstem Sortiment. Um attraktiven Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen, ist zudem ein erhöhtes Angebot an Anwohnerparkplätzen dringend notwendig.

Kein Änderungsbedarf für das EEK. Auf die Notwendigkeit eines Parkraumbewirtschaftungskonzeptes wird hingewiesen. In C-Lagen wird zur Steigerung der Attraktivität von Wohnen im Obergeschoss der Rück- bzw. Umbau der Ladengeschäfte zugunsten von Fahrrädern / Mülltonnen bzw. Parken geprüft.

Erreichbarkeit der Altstadt: Wie im EEK empfohlen, ist eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Parken, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr nötig. Die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV und mit dem Pkw ist zu überprüfen. Eine Sanierung des Rezatparkplatzes (Vergrößerung der einzelnen Stellflächen und Barrierefreiheit) und eine flächendeckend moderne Parkraumbewirtschaftung (Handyparken oder Schrankenlösung) muss angegangen werden. Zudem ist eine Erweiterung der Fahrradabstellplätze und Schließfächer für Fahrradfahrer wichtig. Ansbach hat kein quantitatives, sondern ein qualitatives Parkplatzproblem und daher würde begrüßt werden, wenn bei einer Erneuerung der Hochwasserschutzmaßnahmen die Sanierung des Rezatparkplatzes einhergeht.

Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept wird in Kap 7.9 empfohlen. Weitere Punkte wurden im EEK in Kap. 7.9 noch eingearbeitet.

Kontinuierliche Pflege des Stadtbildes: Die kontinuierliche Pflege des Stadtbildes in Bezug auf Sauberkeit, Sicherheit, Beleuchtung, Stadtmobiliar, Beschilderung etc. muss in Zukunft verstärkt in den Focus rücken. Möchten Thema „Stadthausmeister“ für die Altstadt wieder ins Gespräch bringen, der sich in Zusammenarbeit mit den vorhandenen städtischen Reinigungskräften kontinuierlich um das Erscheinungsbild der Altstadt kümmert.

Wurde im EEK in Kap. 7.9 eingearbeitet. Als Alternative kann auch eine Kapazitätsaufstockung im Betriebsamt dienen.

Aufklärung über künftige Sanierungsprojekte: Unterstreichen Aussage, dass vielerorts Modernisierungs- und Verschönerungsbedarf besteht. Seitens der Altstadt-Akteure bestehen bezüglich der Planung dringend notwendiger Sanierungen in der Altstadt Verunsicherungen bezüglich des zeitlichen Ablaufs und der genauen Maßnahmen. Verlässliche Daten bezüglich Umfang und zeitlichem Ablauf sind dringend notwendig. Voraussetzung für private Investition(sbereitschaft) ist eine verlässliche Planungssicherheit der öffentlichen Hand.

Die Sanierung der Neustadt sollte in zeitlich und örtlich begrenzten Bauabschnitten erfolgen, um die Belastung für das einzelne Geschäft so gering wie möglich zu halten. Ein Budget für Baustellenmarketing sollte bereits bei der Planung Berücksichtigung finden.

Wurde im EEK in Kap. 7.9 eingearbeitet.

Einbezug des Themas Online-Handel: Die immense Problematik für den klassischen Einzelhandel durch den stetig wachsenden Online-Handel ist im EEK-Entwurf kaum berücksichtigt. Besonders der Umsatz stark zentrenrelevanter Nonfood-Sortimente hat sich seit 2009 verdoppelt. War der E-Commerce-Anteil am Handel im Jahr 2009 noch bei 5 bis 9%, wird dieser 2020 bereits bei 30% liegen. Diese Entwicklungen werden den standortgebundenen Einzelhandel in der Innenstadt in den nächsten Jahren dramatisch verändern. Auf diese Entwicklung wird bei den Empfehlungen und Prognosen nicht eingegangen. Aufgrund der Brisanz des Themas ist aber eine tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem Thema zwingend erforderlich. Die Stadt Ansbach sollte bei ihren Entscheidungen ebenso diese Entwicklung mit einbeziehen. Wenn Frequenzbringer wie Drogerien, Nahversorger, Ämter, Ärzte etc. aus der Altstadt abwandern, werden die Bedingungen für Händler im Nonfoodsektor deutlich erschwert.

Auf die Thematik des Online-Handels wurde im EEK bereits hingewiesen, im Kap. 7.10.2 wurde die Thematik nun noch ausführlicher eingearbeitet. Im Kap. 7.9.4 der flankierenden Maßnahmen wird nun ebenfalls darauf eingegangen. In den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels der BBE-Handelsberatung wird der Distanzhandel sortimentspezifisch auf Größenordnungen zwischen 2% und 20% klassifiziert. Diese Werte finden in den von der BBE-Handelsberatung angegebenen Raumleistungen der einzelnen Branchen ihren Niederschlag, indem das gesamte Umsatzvolumen jeweils um den Anteil des Distanzhandels bereinigt wird. Das Thema Online-Handel wurde von der Wirtschaftsförderung bereits aufgenommen und sollte auch von anderen Akteuren (z.B. IHK, Kreditinstitute) verstärkt behandelt werden.

Weitere flankierende Maßnahmen: Neben den erfolgreich umgesetzten Ganzjahres-Events wurde von Citymarketing Ansbach gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung ein Geschäftslagen- und Leerstandsmanagement eingerichtet. Auch einige weitere Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Um in Zukunft diesen Weg weiter bestreiten zu können, ist eine klare Unterstützungszusage seitens der Stadt Ansbach in Verbindung mit einer ausreichenden Ausstattung an Kompetenzen nötig.

Wurde im EEK in Kap. 7.9 eingearbeitet.

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER NÜRNBERG FÜR MITTELFRANKEN, GESCHÄFTSBEREICH STANDORTPOLITIK UND UNTERNEHMENSFÖRDERUNG

16.02.2015, Dr. Udo Raab

Fortschreibung des Konzeptes wird begrüßt.

Das Konzept beinhaltet die generellen Ziele der IHK: Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstadt und Erhaltung einer umfassenden Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, Sicherung der Aufenthalts- und Standortqualität.

Anregungen:

- In Ansbach gibt es kein quantitatives, sondern ein qualitatives Parkplatzproblem im Zusammenhang mit einer modernen Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums. Ein vorheriges Festlegen der Verweildauer in der Stadt ist nicht mehr zeitgemäß und der Belebung der Innenstadt nicht zuträglich. Es soll dringend in moderne Methoden wie Handyparken, Verrechnen der Parkgebühren mit Einkäufen (z.B. bei Einkauf erste Stunde parken frei) usw. investiert werden. Bitte lautet, positive umsetzbare Modelle aus anderen Städten zu untersuchen und ggf. zu übernehmen.

Wurde im EEK in Kap. 7.9 eingearbeitet. Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept wird in Kap 7.9 empfohlen. Bereits eingeführt wurde die „Semmeltaste“, d.h. für 20 Minuten kann für 10 Cent geparkt werden, um so kurze Erledigungen zu tätigen.

- Zur Erhöhung der Aufenthaltsdauer trägt ein attraktives Gastronomie- und Kulturangebot bei. Die genauen Defizite in diesen Bereichen werden vom EEK-Entwurf nicht aufgezeigt und müssten konkret nachgebessert werden, um entsprechende Ansiedlungen zu forcieren.

Dies ist im Detail nicht Aufgabe eines EEK.

- Häufig wird die Situation in der Innenstadt in den Medien als negativ dargestellt. Stattdessen sollten die positiven Aspekte und Stärken in der Öffentlichkeit herausgestellt werden. Dies bietet die Chance zu einem Umdenken in der Bevölkerung, aber auch zu einer Imagewerbung für Ansbach nach außen.

Wurde im EEK in Kap. 7.9 eingearbeitet.

- Bedenklich aus Sicht der Wirtschaft ist die im EEK vorgesehene gleichmäßige Nahversorgung aller Stadtteile von Ansbach. Im Rügländer Viertel kommt es bei weiterer Ausweitung des Einzelhandelsangebots (wie in der Planung) zu einer Überversorgung bei gleichzeitiger Unterversorgung entlang der Schalkhäuser Straße. Hier besteht auch entsprechend dem LEP (fußläufige Nahversorgung) dringender Handlungsbedarf für die dort lebende Bevölkerung.

In Kap 7.2 und 7.7.1 wird bereits darauf hingewiesen, dass bei den ange-dachten Ansiedlungen im Bereich der Rettistraße die momentanen Ansiedlungspotenziale für die Gesamtstadt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriesortimente ausgeschöpft wären. Ziel des EEK ist aktiv die Beseitigung von Unterversorgung.

Im gesamten Prozess darf die schnelle Dynamik des Handels nicht vergessen werden. Strenge Festschreibungen, die zu Einschränkungen der dynamischen Anpassungen führen, wie sie im Gutachten am Beispiel Brücken-Center aufgeführt werden, sind diesem Prozess nicht zuträglich.

Aus dem Grund wird in Kap. 7.1 vorgeschlagen, dass die Vereinbarung nach Ablauf von 5 Jahren nach Vertragsabschluss geändert werden kann und dass bei grundlegenden strukturellen Veränderungen vor Ablauf der 5-Jahres-Frist beide Seiten in kooperativer Weise eine Aktualisierung der Vereinbarung erarbeiten.

Zur Bewältigung der großen Aufgaben der Stadt ist eine engere Zusammenarbeit aller Akteure vor Ort unbedingt erforderlich.

Die enge Zusammenarbeit wurde aktiv schon begonnen. Im September 2014 wurde durch die Stadt und Citymarketing Ansbach ein Innenstadtforum „Wir sind Innenstadt“ mit dem Ziel, die Innenstadt zukünftig voranzubringen, initiiert. Dies soll fortgesetzt werden, um somit einen kontinuierlichen Prozess der Stärkung der Innenstadt erfolgreich zu gestalten. Eine weitere Veranstaltung ist bereits für Anfang Mai 2015 geplant.

HANDWERKSKAMMER FÜR MITTELFRANKEN, ABT. WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

entwickeln, v.a. durch Rad- und Fußverbindungen zwischen den nördlichen Stadtteilen, aber auch durch die ÖPNV-Anbindung.

18.02.2015, Klaus Pfattheicher

Begrüßen die Absicht, mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens die bedarfsgerechte zukunftsorientierte Entwicklung des Einzelhandels in Ansbach fortzusetzen.

Halten es für zielführend, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung (immer mehr ältere Menschen mit Einschränkungen in der Mobilität) das Augenmerk auf die Sicherung der dezentralen Nahversorgung in den Wohngebieten zu legen. Vor allem die Lebensmittelhandwerke (Bäcker, Metzger) haben in den Wohngebieten zumeist die Nahversorgungsfunktion. Sollten sich entsprechende Angebote in den Randlagen oder außerhalb der Wohngebiete etablieren, gefährdet dies die unmittelbare Versorgung in den Wohngebieten.

Die Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen ist auch Ziel des EEK. Auch bisher schon verfolgt die Stadt Ansbach konsequent das Ziel, in Randlagen oder außerhalb der Wohngebiete keine neuen Versorgungsstandorte zu schaffen; dies ist weiterhin erklärtes Ziel.

Sehen insbesondere die Ballung nördlich der Würzburger Landstraße und der B14 kritisch.

In Kap 7.2 und 7.7.1 wird bereits darauf hingewiesen, dass bei den angedachten Ansiedlungen im Bereich der Rettistraße die momentanen Ansiedlungspotenziale für die Gesamtstadt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriesortimente ausgeschöpft wären. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Bereich ständigem Wandel unterworfen ist und jederzeit Veränderungen möglich sind. Es ist außerdem zu sehen, dass zwischen den Stadtteilen Rüggländer Viertel und Hennenbach / Schlossvorstadt ein fließender Übergang besteht, weswegen diese oft gemeinsam zu betrachten sind. Während im Stadtteil Hennenbach / Schlossvorstadt Defizite in der Versorgung im periodischen Bedarf bestehen, übernimmt der Nahversorgungsstandort an der Rettistraße im Rüggländer Viertel somit eine Versorgungsfunktion auch für Hennenbach / Schlossvorstadt bzw. für den gesamten Ansbacher Norden, in dem er zentral liegt. Folglich gilt es die Erreichbarkeit zu sichern und weiter zu

DR. VIELBERTH VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH, BRÜCKEN-CENTER ANSBACH GMBH

20.02.2015, Christian Bretthauer, Andreas Schmid

Zentraler Versorgungsbereich: Stimmen mit der räumlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs überein. Dies entspricht den tatsächlichen Verhältnissen hinsichtlich der baulichen Entwicklung (Bergwelt), der erforderlichen Nutzungsänderung im Fachmarkt (Modehaus statt Baumarkt) sowie der Wahrnehmung der Angebote, Parkflächen und Laufwege durch Kunden und Besucher. Hintergrund: Das Brücken-Center wurde konzipiert, um das Handels- und Dienstleistungsangebot der Altstadt zu bereichern und zu ergänzen. Wegen der historischen Prägung der Altstadt waren und sind Ladenflächen in bestimmten Größen mit der unerlässlichen Anbindung an Verkehrswege und Parkräume nicht darstellbar. Die neue Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs bestätigt deutlich, dass Altstadt und Brücken-Center zusammen gewachsen sind und somit zusammen gehören. Die Grundlagen wurden von den politischen Entscheidungsträgern im kooperativen Benehmen mit dem Investor gelegt, von den Nachfolgern maßvoll unter besonderer Beachtung der Altstadt weiter entwickelt und damit die Zielsetzung, die Attraktivität des Gesamtstandortes zu erhalten und auszubauen, erreicht. Nur durch eine zeitgemäße Angebotsvielfalt auf kurzen, bequemen Wegen mit hoher Service- und Aufenthaltsqualität wird es Ansbach gelingen, im Wettbewerb mit anderen Regionen und den Veränderungen durch den Online-Handel zu bestehen.

Kein Änderungsbedarf für das EEK.

Ansbacher Liste: Ein Vergleich der Sortimentsgliederung in der Ansbacher Liste mit den heute aktuellen Einzelhandelskonzepten zeigt die große Diskrepanz hinsichtlich der gewünschten „Steuerung“ von Ansiedlungen mit den tatsächlich vorhandenen Möglichkeiten.

Die kleinteilige Struktur der Ansbacher Altstadt wird sich in absehbarer Zeit nicht ändern. Um die Anbieter für die Innenstadt dennoch zu generieren, bietet das Brücken-Center flexible Flächen für die eher großflächigen Sortimente.

Auch das Brücken-Center benötigt zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit alle Sortimentsgruppen, hat sich aber im Gegensatz zu anderen Shopping-Centern dabei

maßvoll verhalten, indem insbesondere bei kleinflächigen Anbietern zumeist nur ein Anbieter (z.B. Optiker) vorhanden ist.

Zudem gibt es Handelsformate, welche zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente auf einer Fläche anbieten, deren jeweilige Größen den Kundenanforderungen entsprechend variieren. Eine Aufteilung ist aus pragmatischen Gründen nicht möglich (ansonsten müsste die Stadt Ansbach im gesamten Stadtgebiet kontinuierlich die tatsächlichen Nutzungen kontrollieren).

Trotzdem besteht weiterhin die Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Dies ist gängige Praxis. Anderweitige Tendenzen zur Abkehr davon sind bundesweit bislang nicht erkennbar.

Vorschlag zur Begrenzung Verkaufsflächen für Textilien und Schuhe: Angesichts der sich schnell wandelnden Handelswelt ist eine Begrenzung auf Flächengrößen nicht zielführend und nicht begründbar. Ein Vorteil des Brücken-Centers ist die Möglichkeit, größere Einzelhandelsflächen in der Innenstadt anbieten zu können. Dies ist in der Altstadt derzeit kaum realisierbar.

Eine Begrenzung auf 2.000 m² Verkaufsfläche je Einheit für Textilien und 800 m² für Schuhe ist weder zeitgemäß noch begründet worden. Bereits im Bebauungsplan von 1994 wurden 4.500 m² Mietfläche, entspricht 3.000 m² Verkaufsfläche, für ein einzelnes Textilhaus genehmigt und keine Begrenzung bei Schuhen. Bei Berücksichtigung des allgemeinen Flächenwachstums gerade im Textileinzelhandel müsste eine neue Obergrenze deutlich höher liegen, bei mindestens 5.400 m² Mietfläche (Basis der Berechnung: 1994). Damit läge man noch deutlich unter der Größe, die Modehäuser in anderen Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl heute schon betreiben. Kleinere Modehäuser können der oberzentralen Funktion Ansbachs nicht gerecht werden.

Wegen der sich wandelnden Handelswelt wird in Kap. 7.1 vorgeschlagen, dass die Vereinbarung nach Ablauf von 5 Jahren nach Vertragsabschluss geändert werden kann und dass bei grundlegenden strukturellen Veränderungen vor Ablauf der 5-Jahres-Frist beide Seiten in kooperativer Weise eine Aktualisierung der Vereinbarung erarbeiten.

Im EEK-Entwurf wurde eine Begrenzung auf 2.000 m² Verkaufsfläche je Einheit im Sortimentsbereich Bekleidung vorgeschlagen. Diese Begrenzung wurde nun in Abstimmung zwischen Stadt Ansbach und Gutachter auf 2.400 m² Verkaufsfläche modifiziert. Die Begrenzung auf eine Fläche von 2.400 m² bzw. 800 m² Verkaufsfläche je

Einheit ist als Vorschlag zu verstehen und muss zwischen den Akteuren, auch nach Verabschiedung des EEK, diskutiert werden. In der Diskussion kann sich auch auf eine andere, etwas höhere Grenze geeinigt werden. Die 2.400 m² Verkaufsfläche für Bekleidung ergeben sich aus einer akzeptablen Wettbewerbsfähigkeit für das gleiche Sortiment in der Altstadt. Dort bestehen knapp 8.000 m² Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Bekleidung, so dass 30% davon als Standortobergrenze angenommen wurden, was rd. 2.400 m² ergibt. Beim Sortimentsbereich Schuhe ist dieser Wert deutlich geringer. Hier kämen bei dieser Berechnung rd. 500 m² Verkaufsfläche heraus. Die 800 m² ergeben sich aus dem Erfahrungswert, dass ein einzelner attraktiver Standort in dieser Größe ermöglicht werden sollte.

Einzelne Gesichtspunkte im EEK:

- Die Dynamik in der Handelsentwicklung (u.a. Online-Handel) und die auf Grund der Kundenwünsche veränderten Handelsformate (u.a. größere Ladenflächen für mehr Service) mit den Folgen Wandlung der Innenstädte und Wirkungsverlust der bisherigen Steuerungsinstrumente, z.B. durch Aufteilung der Sortimente in zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant, wird nicht berücksichtigt.

Auf die Thematik des Online-Handels wurde im EEK bereits hingewiesen, im Kap. 7.10.2 wurde die Thematik nun noch ausführlicher eingearbeitet. Im Kap. 7.9.4 der flankierenden Maßnahmen wird nun ebenfalls darauf eingegangen. Das Steuerungsinstrument ist aus Sicht des Gutachters nicht wirkungslos geworden und ist weiterhin gängige Praxis.

- Optimierungsbedarf des Konzepts:
 - Befragung der Passanten: nur 19% aus dem Umland (hieraus aber mehr als die Hälfte des Umsatzes).
 - Keine detaillierte Darstellung der Leerstände und deren Ursachen.
 - Räumliche Verteilung der Einzelhandels-Angebote nur nach Fläche, nicht nach Anzahl der Ladenlokale als zusätzlicher Maßstab zum Vergleich der Bereiche Altstadt – Brücken-Center.
 - Fehlende Einbindung US-Bürger und Touristen.

Die genannten 19% aus dem engeren Umland (bis etwa 20 km) entsprechen tatsächlich den angetroffenen und befragten Passanten. Die Leerstände sind in Kap. 4.1.1 (v.a. Abb. 16) als graues Rechteck mit abgebildet. Da sich die Zahl der Leerstände seit 2009 bei gleicher Erhebungsmethode etwa ver-

doppelt hat, wird in Kap. 4.1.1 empfohlen, dass die Situation im Rahmen des Flächenmanagements hinterfragt wird. Abb. 15 und Abb. 16 in Kap. 4.1.1 zeigen die räumliche Verteilung der Standorte von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk sowie Leerstände, woraus auch die jeweilige Anzahl deutlich wird. In der Passantenbefragung wurden vereinzelt auch US-Bürger auf Englisch befragt.

- Die Ermittlung der Ansiedlungspotenziale für die jeweiligen Sortimente ist eine Momentaufnahme und deckt Folgendes auf:
 - Das geplante Fachmarktzentrum Rettistrafé mit über 4.000 m² Verkaufsfläche deckt das freie Potenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie vollständig ab, so dass diese Sortimente in der Innenstadt nicht mehr realisierbar wären und dies auch dem Grundsatz der fußläufigen Versorgung widerspricht, darüber hinaus bliebe der Bereich Schalkhäuser Landstraße weiterhin unterversorgt.
 - Bei Textilien / Schuhe reicht das freie Potenzial für die Ansiedlung des Modehauses TC Buckenmaier aus und dies sogar ohne die Reduzierung von Textilverkaufsfläche als Kompensation.

In Kap 7.2 und 7.7.1 wird bereits darauf hingewiesen, dass bei den ange-dachten Ansiedlungen im Bereich der Rettistrafé die momentanen Ansiedlungspotenziale für die Gesamtstadt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriesortimente ausgeschöpft wären. Zu berücksichtigen ist, dass der Bereich ständigem Wandel unterworfen ist und jederzeit Veränderungen möglich sind.

Es steht an keiner Stelle im EEK, dass das Ansiedlungspotenzial für die Gesamtstadt in der Sortimentsgruppe Textilien, Schuhe für eine Ansiedlung des Modehauses TC Buckenmaier nicht ausreichen würde. Anlass für die vorgeschlagene Begrenzung der Verkaufsfläche ist nicht das Ansiedlungspotenzial, sondern es geht um eine akzeptable Wettbewerbsfähigkeit für den Standort Altstadt. Dort bestehen knapp 8.000 m² Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Bekleidung, so dass 30% davon als Standortobergrenze angenommen wurden, was rd. 2.400 m² ergibt. Beim Sortimentsbereich Schuhe ist dieser Wert deutlich geringer. Hier kämen bei dieser Berechnung rd. 500 m² Verkaufsfläche heraus. Die 800 m² ergeben sich aus dem Erfahrungs-

wert, dass ein einzelner attraktiver Standort in dieser Größe ermöglicht werden sollte.

- Die Notwendigkeit der Ansiedlung von Bekleidung im gehobenen Genre zeigt der ermittelte Kaufkraftabfluss und die Passantenbefragung (fehlende Geschäfte ...), darüber hinaus ist nur dieses Leitsortiment in dieser Form (inhabergeführt, hochwertiger Ladenbau und Service) geeignet, überregionale Anziehungskraft im Einzugsgebiet von über 300.000 Personen durch Alleinstellung zum Nutzen der Gesamtstadt zu entfalten.

Kein Änderungsbedarf für das EEK. Das Einzugsgebiet Ansbachs wird als einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich im LEP 2013 mit 201.265 Einwohnern ermittelt. Laut LEP 2013 ist der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt. Dabei wird die Attraktivität des in einem Zentralen Ort vorhandenen Einzelhandels anhand der sog. Zentralitätskennziffer bewertet, die die Relation zwischen dem im Ort erzielten Einzelhandelsumsatz und der Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung darstellt. Die Erreichbarkeit wird anhand von nach Zentralität gestaffelten Fahrzeit-Isochronen im motorisierten Individualverkehr bestimmt. Für nicht zentrale Orte ist die Einwohnerzahl der Gemeinde zugrunde zu legen.

- Eine Reglementierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur für das Brücken-Center widerspricht grundsätzlich der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs und ist nur dann im Konsens gestaltbar, wenn die Realitäten in der Einzelhandels-Entwicklung ausreichend berücksichtigt werden und der Dynamik im Handel trotz der Festlegung von „Leitplanken“ genügend Handlungsspielraum verbleibt.

Wegen der Dynamik im Handel wird in Kap. 7.1 vorgeschlagen, dass die Vereinbarung nach Ablauf von 5 Jahren nach Vertragsabschluss geändert werden kann und dass bei grundlegenden strukturellen Veränderungen vor Ablauf der 5-Jahres-Frist beide Seiten in kooperativer Weise eine Aktualisierung der Vereinbarung erarbeiten. Die aktuelle Erweiterung im Brücken-Center wurde nur durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) möglich, welche jedoch mit der Maßgabe einer gewissen Reduzierung an anderer Stelle verbunden war.

- Von hoher Bedeutung für den Innenstadt-Handel ist die Erreichbarkeit mit dem Pkw, besonders im ausgeprägt ländlichen Raum Ansbachs. Die Anzahl der Parkflächen scheint ausreichend, bei Qualität und Service sind Verbesserungen möglich. Ein Parkraumkonzept könnte Wege hierzu aufzeigen.

Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept wird in Kap 7.9 empfohlen.

- Der Einstufung des Bereichs ehemaliger Kohlenlagerplatz an der Brauhausstraße / Brünneleinswiese als reines Wohngebiet kann nicht zugestimmt werden, da hierfür eine gemischte Nutzung sinnvoll und vorgesehen ist.

Es ist nicht nachvollziehbar, an welcher Stelle im EEK-Entwurf der Bereich Brauhausstraße / Brünneleinswiese als reines Wohngebiet eingestuft würde. Dieser Bereich ist an keiner Stelle thematisiert. Für den Bereich Brauhausstraße / Brünneleinswiese besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. An der städtebaulichen Zielsetzung hat sich laut Stadt Ansbach nichts geändert.

BRÜCKEN-CENTER ANSBACH VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH & Co. KG, LENZ UND JOHLEN RECHTSANWÄLTE

20.02.2015, Dr. Rainer Voß

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass in Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Situation das Brücken-Center als Bestandteil der Innenstadt angesehen wird. Beim Brücken-Center handelt es sich in rechtlicher Hinsicht um ein Einkaufszentrum, da es einheitlich geplant, organisiert und beworben wird. Die Unterscheidung in den textlichen Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den östlichen Teilbereich der ehemaligen Hindenburg-Kaserne ist obsolet geworden, wo noch zwischen Einkaufszentrum und Fachmarktzentrum unterschieden worden ist. Aufgrund aktueller rechtlicher Betrachtung handelt es sich um ein Einkaufszentrum. *Kein Änderungsbedarf für das EEK. Dies wurde von der Landesplanung bereits 2011 so gesehen.*

Zu begrüßen ist, dass das EEK in Kap. 5.1.2 von einem „konstruktiven Miteinander“ zwischen Altstadt und Brücken-Center spricht. Insofern ist es wichtig, dass die Einzelhandelsentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt - Altstadt und Innenstadt - Brücken-Center abgestimmt und vernetzt werden. Kritisch werden allerdings die Ausführungen in Kap. 7.1 gesehen. Es macht nur ein arbeitsteiliges Wirken von Altstadt und Brücken-Center Sinn. Es liegt auf der Hand, dass in der Altstadt keine Flächenverfügbarkeit für größere Einzelhandelseinheiten gegeben ist. Dort ist die Struktur eher kleinteilig mit vorwiegend inhabergeführten Läden. Für die Attraktivität der Einkaufsstadt Ansbach muss es auch möglich sein, dass im Einkaufszentrum größere Verkaufseinheiten angeboten werden. Allein das Vorhalten des heutigen Angebotes entspricht nicht einer zukunftsorientierten Einzelhandelslandschaft. Die in Kap. 7.1 formulierten regulatorischen Vorschläge werden zu einem Erstarren der Einzelhandelssituation führen. Anmerkungen zur vorgeschlagenen „Selbstbeschränkung“:

- Nicht nachvollziehbar ist, wie in einem klassischen Einkaufszentrum mind. 25% der verfügbaren Verkaufsfläche durch nicht zentrenrelevante Sortimente belegt wird. Das Brücken-Center ist nicht bzw. nicht mehr dafür ausgelegt, dass Baustoffe, Autoteile und Reifen angeboten werden. Ein solches

Angebot würde den Kunden abschrecken und zu einem Trading-Down-Effekt führen.

Gerade der bisherige (frühere) breite Branchen-Mix ist (war) der besondere Reiz des Brücken-Centers gegenüber anderen Einkaufszentren. Bisher hatte das Brücken-Center einschließlich Praktiker-Markt einen Anteil von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von über 25%. Ein Erhalten dieses breiten Branchen-Mixes einschließlich nicht-zentrenrelevanter Sortimente von mind. 25% wird als wünschenswert erachtet. Dies dürfte auch im Interesse des Investors liegen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind außerdem nicht nur Baustoffe, Autoteile und Reifen, sondern v.a. auch Elektrogeräte und Leuchten, Einrichtungsbedarf, Sportgeräte und Campingartikel sowie weitere Baumarktsortimente, die im Gegensatz zu den aufgeführten mehr relevant für das Brücken-Center sind.

- Halten es im Gegensatz zum Entwurf des EEK für entscheidend, dass das Zusammenspiel zwischen Altstadt und Brücken-Center insofern reibungslos funktioniert, als die kleinteiligen Nutzungen vorwiegend in der Altstadt zur Verfügung stehen und die großen Einheiten im Einkaufszentrum. Vom Eigentümer des Einkaufszentrums wird verlangt, dass er sich bei kleinen Ladeneinheiten deutlich zurückhält, damit die vorwiegend inhabergeführte Einzelhandelsstruktur in der Altstadt erhalten bleibt. Eine Beschränkung macht Sinn, als im Wesentlichen nur Mindestgrößen zulässig sind. Läden mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche betragen zurzeit im Brücken-Center ca. 4%. Es kann ein Satz von 7% vereinbart werden, der nicht überschritten werden darf.

Auch in der Altstadt gibt es größere Einzelhandelseinheiten, die dort als wichtige Ankerbetriebe erhalten werden sollen. Zudem entstehen die größten Frequenzverlagerungen aus der Altstadt nicht durch kleine Ladeneinheiten im Brücken-Center.

- Eine Laufzeit einer Vereinbarung von 5 Jahren ist zu begrüßen, sodass nach Ablauf des Zeitraums eine neue Bewertung der Einzelhandelssituation vorgenommen wird.

Kein Änderungsbedarf für das EEK.

Schlagen zur rechtssicheren Umsetzung eine Änderung des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den östlichen Teilbereich der ehemaligen Hindenburg-Kaserne vor.

Eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wird erarbeitet.

HANDELSVERBAND BAYERN (HBE)

03.03.2015, Uwe H. Werner

Das aktualisierte EEK ist grundsätzlich als Entscheidungshilfe z.B. für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungen im Einzelhandelsbereich geeignet und wird daher außerordentlich begrüßt.

Wesentliche Strukturdaten der derzeitigen Einzelhandelssituation in Ansbach:

- Außerordentlich hoher und weit überdurchschnittlicher Verkaufsflächenbesatz, der sich gegenüber 2010 nochmals um 11.500 m² erhöhte.
- Überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote.
- Trotz rückgängiger Kaufkraft der Ansbacher Bevölkerung Umsatzsteigerung gegenüber 2010; nochmals Steigerung der weit überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität.

Kein Änderungsbedarf für das EEK. Da sich die Zahl der Leerstände seit 2009 bei gleicher Erhebungsmethode etwa verdoppelt hat, wird in Kap. 4.1.1 empfohlen, dass die Situation im Rahmen des Flächenmanagements hinterfragt wird.

Innenstadt / Altstadt: Die Zielsetzung des EEK, hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen die vorhandene Versorgungsqualität des Standortes Altstadt zu erhalten bzw. weiter zu stärken, insbesondere im Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, wird außerordentlich begrüßt. Dies trifft ebenso für die vorgeschlagenen Maßnahmen in Kap. 5.1.1 zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt / Altstadt zu. Halten zusätzlich eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt / Altstadt mit dem ÖPNV, Fahrrad und PKW, die Schaffung von ausreichenden Parkflächen in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und eine modernere Bewirtschaftung der Parkflächen erforderlich.

Im EEK in Kap. 7.9.5 ist dies ausgeführt.

Brücken-Center: Die Zielsetzung der Stärkung der Ansbacher Innenstadt mit den beiden Teilen Altstadt und Brücken-Center wird geteilt. Die Bemühungen aller Beteiligten, das Brücken-Center als Attraktivitätsgewinn des Gesamtstandortes in die Innenstadt zu integrieren, werden ausdrücklich begrüßt und gewürdigt. Gleichwohl

besteht eine Konkurrenzbeziehung in Hinblick auf Kundenfrequenzen und Umsatzverteilung. Die Kap. 5.1.2 vorgeschlagenen flankierenden Maßnahmen zur besseren Anbindung des Brücken-Centers an die Altstadt werden ausdrücklich begrüßt.

Kein Änderungsbedarf für das EEK.

Zentraler Versorgungsbereich (Ergänzungsbereich): Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Aufnahme des nördlichen Bereichs des Brücken-Centers wird kritisch gesehen. Die Bedenken des Gutachters in Kap. 7.1 im Hinblick auf die Gefahren einer Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten werden ausdrücklich geteilt. Die bisherigen Baumarktfächen wurden überwiegend zum Absatz nicht zentrenrelevanter Sortimente genutzt. Durch die geplante Nutzungsänderung, Teile der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente zur Verfügung zu stellen, besteht die Gefahr, dass die Innenstadt / Altstadt nicht wie gewünscht gestärkt, sondern durch Frequenzverlagerungen geschwächt würde. Wünschenswert wäre eine Nachnutzung des Praktiker-Standortes durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Steuerung von Sortimentsbereichen erfolgt durch die Änderung des für das Brücken-Center bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der zusammen mit dem städtebaulichen Vertrag Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich des Brücken-Centers ist.

Zukünftige Entwicklungen des Einzelhandels: Bislang unzureichend wird im EEK der zu erwartende Strukturwandel im Einzelhandel durch das stetige Anwachsen des Online-Handels berücksichtigt. Der derzeitige E-Commerce-Anteil von rd. 10% wird nach Prognosen diverser Institute, Verbände, Unternehmensberatungsgesellschaften, Universitäten etc. im Jahr 2020 bereits bei 20 bis 30% liegen und entsprechend bei bestimmten Sortimentssegmenten höher. In Folge dessen wird der Flächenbedarf im Einzelhandel auch durch neue Virtualisierungsmöglichkeiten um rd. 30% abnehmen. Weiterhin wird sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe reduzieren. Dem sich daraus ergebenden Verkaufsflächenüberschuss wurde im EEK nur unzureichend Rechnung getragen. Halten die dargestellten Ansiedlungspotenziale für sehr ambitioniert. Insbesondere die Ausweisung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt / Altstadt ist daher kritisch zu betrachten.

Auf die Thematik des Online-Handels wurde im EEK bereits hingewiesen, im Kap. 7.10.2 wurde die Thematik nun noch ausführlicher eingearbeitet. Im Kap. 7.9.4 der

flankierenden Maßnahmen wird nun ebenfalls darauf eingegangen. In den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels der BBE-Handelsberatung wird der Distanzhandel sortimentspezifisch auf Größenordnungen zwischen 2% und 20% klassifiziert. Diese Werte finden in den von der BBE-Handelsberatung angegebenen Raumleistungen der einzelnen Branchen ihren Niederschlag, indem das gesamte Umsatzvolumen jeweils um den Anteil des Distanzhandels bereinigt wird.

Büro PLANWERK
Nürnberg, den 13.04.2015