

Nahversorgungs- konzept der Stadt Pforzheim



Impressum

Bildnachweise

Abb. Titel/umschlag: © Vermessungs- und Liegenschaftsamt Pforzheim, 06/2020

Abb. Deckblatt/Innenteil: © Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Herausgeber

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)

Lindenstraße 2
75175 Pforzheim

T: 07231 39-1856

F: 07231 39-2595

info@ws-pforzheim.de

www.ws-pforzheim.de

Arbeitssteam

Oliver Reitz (Wirtschaftsförderung)

Markus Epple (Wirtschaftsförderung)

Melanie Schweizer (Wirtschaftsförderung)

Marc Tell Feltl (Dezernat II)

Sonja Huber (Planungsamt)

Günter Strobel (Planungsamt)

Kerstin Baumann (Regionalverband Nordschwarzwald)

Susanne Friede (Regierungspräsidium Karlsruhe)

Andreas Q. Schuder (Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH)

Lena Dehof (Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH)

Finalisierte Fassung Mai 2021

Verabschiedet durch den Gemeinderat am 27.07.2021 als informelles Planungsinstrument

Auftraggeber

Eigenbetrieb Wirtschaft- und
Stadtmarketing Pforzheim (WSP)
Lindenstraße 2
75175 Pforzheim

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Verfasser

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M.A.
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Lena Dehof, M.Sc.
Marcel Lessmann, M.Sc. (GbR)

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Auftragnehmer

Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Nahversorgungskonzept für die Stadt Pforzheim (05/2021)



Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Nahversorgungskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	16
4.1	Relevante Trends der Nahversorgung	16
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	22
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	24
4.4	Haushaltsbefragung	25
4.5	Umsatz und Zentralität	29
4.6	Gesamtstädtische Nahversorgungsanalyse	30
4.7	Zwischenfazit	34
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	36
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	36
6	Zentrenkonzept	43
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	43
6.2	Zentrenstruktur in Pforzheim	48
6.3	Innenstadtzentrum Pforzheim	49
6.4	Stadtteilzentrum Brötzingen	50
6.5	Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße	51
6.6	Nahversorgungszentrum Strietweg	52
7	Sonderstandorte im Nahversorgungskonzept	54
7.1	Konzeptionelle Stellung der Sonderstandorte gemäss MZK Pforzheim 2010	54
7.2	Sonderstandort Wilferdinger Höhe	55
7.3	Sonderstandort Brötzingen Tal	56
7.4	Sonderstandort Enzauenpark	58
7.5	Sonderstandort Hohenäcker	59
8	Nahversorgungskonzept	60
8.1	Entwicklung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Pforzheim	60
8.2	Methodik des Nahversorgungskonzeptes	63
8.3	Stadtteilspezifisches Nahversorgungskonzept	66
8.4	Handlungsprioritäten	87
8.5	Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten	89
9	Steuerungsleitsatz	94
10	Schlusswort	97

Durch das im Jahr 2010 beschlossene gesamtstädtische Märkte- und Zentrenkonzept¹ wird in Pforzheim die Einzelhandelsentwicklung aktiv gesteuert. Die dynamische Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, verbunden mit nationalen und globalen Trends erfordern jedoch eine Überprüfung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, um weiterhin attraktive Zentren und eine fußläufige Nahversorgung gewährleisten zu können.

Bundesweit unterliegt die Einzelhandelsentwicklung einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese sind auch in der Stadt Pforzheim zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse und steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Großstädten wie Pforzheim durch eine Bedeutungszunahme von nahversorgungsrelevanten Standorten. Darüber hinaus genügen einige der kleineren Nahversorgungszentren nicht mehr den Standortanforderungen der flächenintensiven, filialisierten Betriebe im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel oder weisen eine eher funktionale Struktur sowie eine geringe Betriebsvielfalt auf.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Pforzheim hat in der Funktion als Oberzentrum in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auch die Versorgung nicht nur für ihre Bürger, sondern auch für umliegende Kommunen inne. Die Stärkung und Weiterentwicklung im Bereich der Nahversorgung gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Pforzheim wie die Neuausrichtung des Standortgefüges vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb einer Ebene der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen eine bedeutende Rolle.

Die Stadt Pforzheim beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur perspektivisch auf eine tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch sollen die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert und gestärkt werden. Nicht zuletzt wird durch das vorliegende Konzept eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Die vorliegende Konzeption schreibt das bestehende Märkte- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 speziell mit dem Fokus auf die Nahversorgung fort. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

¹ Im Weiteren als MZK abgekürzt

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Pforzheim u. a. unter Berücksichtigung relevanter Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie einer durchgeführten Haushaltsbefragung
- Ermittlung der (stadtteilspezifischen) sortimentsbezogenen Zentralitätswerte und Bewertung der Versorgungsfunktion der unterschiedlichen Standorte
- Darstellung der zukünftigen Handlungsbedarfe für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den relevanten Trends im Einzelhandel sowie dem oberzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Pforzheim
- Erarbeitung eines neuen Standortmodells der Pforzheimer Einzelhandelsstruktur zur Herstellung einer ausgewogenen Nahversorgungssituation, zur Stärkung der Zentren und zur Darstellung der Sonderstandorte
- Überprüfung der Abgrenzung sowie Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte i. S. einer Herstellung eines funktionalen Gleichgewichts der nahversorgungsrelevanten Standorte im Pforzheimer Stadtgebiet
- Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur standortdifferenzierten Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Differenzierung von Standorttypen inkl. darauf anwendbare konzeptionelle Regelungen) und Erarbeitung eines Nahversorgungsprüfschemas zur nachvollziehbaren Bewertung von Neuansiedlungen und Erweiterungen
- Überprüfung der Pforzheimer Sonderstandorte hinsichtlich ihrer Ausstattung und Funktion sowie Neubewertung im Kontext der Aufstellung des Nahversorgungskonzeptes anhand unterschiedlicher Entwicklungszielstellungen
- Anpassung des Steuerungsleitsatzes in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur in Pforzheim zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Nahversorgungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Das Nahversorgungskonzept bietet somit **Planungs- und Investitionssicherheit** sowie einen **verlässlichen Entscheidungsrahmen** für nahversorgungsrelevante Planungen. Zudem enthält das Nahversorgungskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können wie die Wirtschaftsförderung sowie die Bürger aus Kundenperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Nahversorgungsentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in zwei Arbeitskreisen erörtert. Des Weiteren erfolgte eine Haushaltsbefragung zur besseren Einschätzung der Nahversorgungsstandorte. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt,

dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Pforzheim Berücksichtigung finden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Nahversorgungskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON NAHVERSORGENSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben i. S. gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Nahversorgungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandel- und Nahversorgungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Nahversorgungskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Nahversorgungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Nahversorgungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Konzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind, die für die Entwicklung des Einzelhandels in Pforzheim wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg in der Beschlussfassung vom 21.08.2002 finden sich folgende Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Aufstellung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Pforzheim Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[3.3.7 Z]** Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- **[3.3.7 Z]** Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- **[3.3.7.1 Z]** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **[3.3.7.2 Z]** Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht

zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

- **[3.3.7.3 G]** Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.
- **[3.3.7.4 G]** Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Nahversorgungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Baden – Württemberg in der Beschlussfassung vom 21.08.2002 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Pforzheim relevante Regionalplan Nordschwarzwald in der Beschlussfassung von 2015 sowie der 1. Änderung des Regionalplans 2015 des Bereichs Einzelhandelsgroßprojekte beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** bezüglich einzelhandelsrelevanter Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Nahversorgungskonzeptes zugrunde zu legen sind:

2.9.1 Verbrauchernahe Versorgung

- **G** Um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden. Die Einzelhandelsstandorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

2.9.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

- **Z (1)** Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn
 - sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder
 - diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- **N (2)** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- **Z (3)** Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **N (4)** Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- **Z (5)** Hersteller-Direktverkaufszentren sind grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m² können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.
- **Z (6)** Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unterezentren abgegrenzt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
- **Z (7)** Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich.
- **G (8)** Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden.
- **V (9)** Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen (vgl. Sortimentliste in der Begründung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten.

2.9.3 Agglomerationen

- **Z** Mehrere selbstständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind. Plansatz 2.9.2 gilt entsprechend.

2.9.4 Erarbeitung von Entwicklungskonzepten

- **G** Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben sollen die Kommunen ein eigenes Entwicklungskonzept erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

3 Methodik

DEFINITIONEN DER NAHVERSORGUNG

Zunächst gilt es die unterschiedlichen Begrifflichkeiten Definitionen im Bereich der Nahversorgung als Grundlagen für das Nahversorgungskonzeptes Pforzheim zu definieren.

Kurzfristige Bedarfsstufe

= der kurzfristige Bedarf beinhaltet u. a. die Sortimente Lebensmittel und Droge-
riewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet, da die Sortimente re-
gelmäßig (= periodisch) nachgefragt bzw. genutzt werden. Die Sortimente dieser
Fristigkeitsstufe werden oft synonym auch als nahversorgungsrelevante Sorti-
mente bezeichnet.

In der Einzelhandelsforschung treten neben dem kurzfristigen Bedarf auch mittel-
und langfristige Bedarfsstufen auf, welche sich hinsichtlich der Dauer der Nut-
zung des entsprechenden Sortiments unterscheiden.

Grundversorgung

= Grundversorgung umfasst primär und unter Einzelhandelsgesichtspunkten be-
trachtet die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Le-
bensmittel.

Nahversorgung

= Nahversorgung bedient sich der Definition der Grundversorgung und erweitert
diese um die Dimension der Entfernung. Hierbei ist die Versorgung mit Gütern des
kurzfristigen Bedarfs in fußläufiger Entfernung („fußläufige Nahversorgung“)
zum Wohnstandort zu verstehen.

AUFBAU UND EMPIRISCHE METHODEN DES NAHVERSORGUNGSKONZEPTS

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Nahversorgungskonzept zugrunde lie-
gen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbei-
tungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und be-
wertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärsta-
tistische sowie empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der
städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Nah-
versorgungskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufei-
nander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Nahversorgungskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	05/2020	Flächendeckende Vollerhebung aller nahversorgungsrelevanter Betriebe	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, Leerstände und zentrenergänzende Funktionen in ZVB
Haushalts- befragung	Befragung durch externen Dienstleister	07/2020	Standardisierte, telefonische Befragung von Haushalten in Pforzheim (n=400) und umliegenden Kommunen (n=400)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken-Schwächen-Analyse
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IfH Retail Consultants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IfH Köln, BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeitskreis- sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	10/2020 12/2020	Prozessbegleitender Facharbeitskreis (Teilnahme: Verwaltung, Politik, Regionalplanung)	Diskussion der Ergebnisse der Analysephase sowie der konzeptionellen Bausteine des Nahversorgungskonzeptes

Quelle: Stadt + Handel

Bestandserhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Mai 2020 **flächendeckend** durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte prinzipiell mittels einer **Stichtagserhebung**, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die **Gesamtverkaufsflächen** der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine **Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren** statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kernsortimente als auch den übrigen aggregierten Sortimenten realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die **Außenverkaufsfläche** vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand

nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Direktvermarktungsbetriebe sowie Kioske als Anbieter eines nahversorgungsrelevanten Sortiments erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Haushaltsbefragung

Die telefonische Haushaltsbefragung fand im Juli 2020 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt, bei welchem 400 Haushalte in Pforzheim und 400 Haushalte in umliegenden Kommunen befragt wurden. Im Rahmen der Befragung wurden verschiedene Aspekte zu Einkaufskriterien und der Einkaufshäufigkeit abgefragt. Einen weiteren wichtigen Baustein der Befragung nahm die Frage nach bevorzugten Einkaufsorten im Pforzheimer Stadtgebiet, unterschieden nach den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, ein. Die Erkenntnisse, welche aus der Durchführung der Haushaltsbefragung gewonnen werden konnten, flossen dabei mittelbar in das vorliegende Nahversorgungskonzept für die Stadt Pforzheim mit ein.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Nahversorgungskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten (inkl. Haushaltsbefragung), andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Bezug auf die Nahversorgungsstruktur in Pforzheim. Einführend werden zunächst die relevanten Trends mit Fokus auf die Nahversorgung sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 RELEVANTE TRENDS DER NAHVERSORGUNG

Der Einzelhandel und insbesondere die Nahversorgung unterliegen als dynamische Wirtschaftsbereiche einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei strukturelle Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

Einkaufsverhalten und Wertewandel

Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁴, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert.

Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁵ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern.

Die benannten Rahmenbedingungen bedingen eine Ausdifferenzierung von „Einkaufstypen“: So verstärken o. g. Lebensstile neben dem nach wie vor bedeutsamen *wohntortbezogenen Einkauf* die Erfordernis für *Einkäufe zwischen Arbeits- und Wohnort* (i. S. e. „Third places“) und den *bequemen Sofortverzehr*. Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist des Weiteren die *zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche*. Die digitale Affinität umfasst immer größere Bevölkerungsanteile und das Online-Angebot im Lebensmitteleinzelhandel wird durch verschiedene Anbieter bzw. Formate (z. Bsp. Picnic, Flaschenpost), welche sich auch aufwendigerer Transportlogistik (z. B. Kühlkette, sperrige Produkte) annehmen, immer weiter ausgebaut.

⁴ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁵ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

Einfluss von COVID-19

Die aktuelle COVID-19-Krise führt zu z. T. massiven Veränderungen im Konsumverhalten. Dass die Bereitschaft und Akzeptanz von Digitalisierung und Online-Einkauf durch die Krise auch bei bisher eher wenig online-affinen Bevölkerungsgruppen zugenommen haben, ist offensichtlich und dürfte den stationären Handel noch stärker als bisher prognostiziert unter Druck setzen. Der Lebensmittel Einzelhandel hat in den vergangenen Krisenmonaten gegen diesen Trend ein Umsatzplus erfahren⁶.

Strukturelle Bedeutung von Lebensmittelmärkten

Die COVID-19 Krise hat die Bedeutung erreichbarer und angemessen dimensionierter Lebensmittelmärkte deutlich unterstrichen. Insbesondere Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelsupermärkte haben sich in diesem Zusammenhang als die stationären Anker der Nahversorgung bewiesen. Diese Betriebstypen können heute und künftig gute Balance aus Flächenbedarf, Angebotsvielfalt und räumlicher Nähe zum Kunden bieten.

Einkaufsstättenportfolio für den Wocheneinkauf (stationär) 2019

Angaben in Prozent

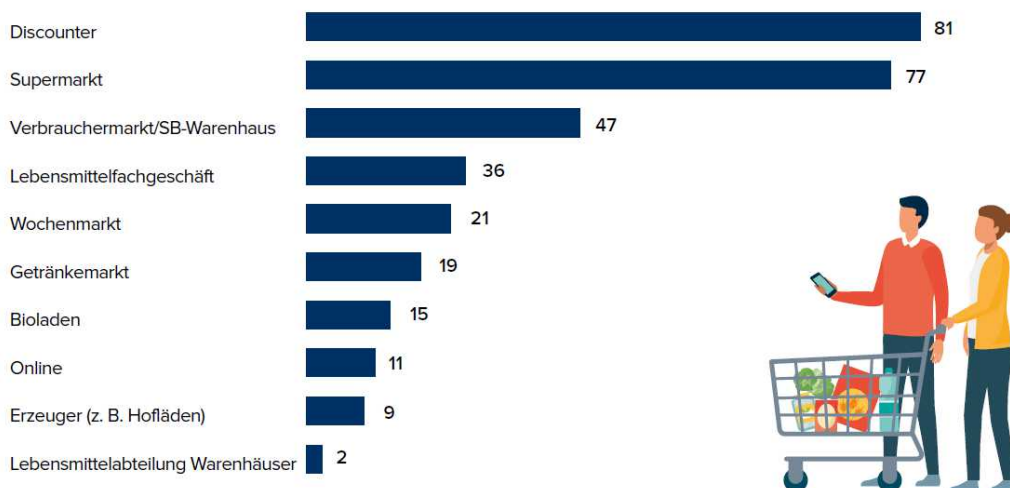


Abbildung 2: Einkaufsstättenportfolio für den Wocheneinkauf (stationär) 2019

Quelle: IfH Köln (2020): Handelsreport Lebensmittel (Corona-Update 2020), S. 12.

Anforderungen für den Lebensmitteleinzelhandel

Mehr denn je gilt: „Handel ist Wandel“. Eine dynamische Weiterentwicklung der Betriebsformate, der Sortimentsbreite und -tiefe, der Ladengestaltung und Zielgruppenorientierung ist essenziell. Die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes).

⁶ Statistisches Bundesamt (2020): Pressemitteilung Nr. 192 vom 29. Mai 2020, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_192_45212.html.

Wichtigste Leistungen des Lebensmitteleinzelhandels mit seinen stationären Ladengeschäften aus Verbraucher*innensicht

		Ranking 2019	Ranking 2020
Viele gut erreichbare Geschäfte in meiner Nähe		1	1
Große Auswahl verschiedener Produkte		2	2
Produktangebot mit dem bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnis		3	4
Immer alles was ich brauche an einem Ort		4	3
Immer hohe Qualität aller Produkte		5	5
Angenehme Einkaufsatmosphäre		6	6
Immer alle Informationen, die ich zu den Produkten brauche verfügbar		7	7
Kundenorientierte Öffnungszeiten		8	8

Abbildung 3: Wichtigste Leistungen des Lebensmitteleinzelhandels mit seinen stationären Ladengeschäften aus Verbraucher*innensicht

Quelle: IfH Köln (2020): Handelsreport Lebensmittel (Corona-Update 2020), S. 16.

Die Veränderung der Nachfragemuster begünstigt bzw. verlangt die Bildung von vollsortimentierten und auch flächenintensiven Lebensmittelstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt ist dabei aus Kundensicht mindestens so gewichtig wie die räumliche Nähe von Versorgungsstandorten. Nicht zu vergessen: Einkaufswegen werden dabei auch mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt.

Wandel der Betriebsformen

Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. 15 % attestieren (s. Abbildung 4).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich von der zunehmenden Verbreitung gesundheits- und nachhaltigkeitsorientierter Lebensstile profitieren und deutschlandweit ihr Filialnetz um 1.400 Standorte (+15 %) erhöhen konnten. Darin enthalten ist auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes von Bio-Supermärkten. Ein analoges Bild ergibt sich für die großen Supermärkte/Verbrauchermärkte (> 2.500 m² G-VKF), welche sogar ein Wachstum um 34 % verzeichnen konnten (+297 Märkte).

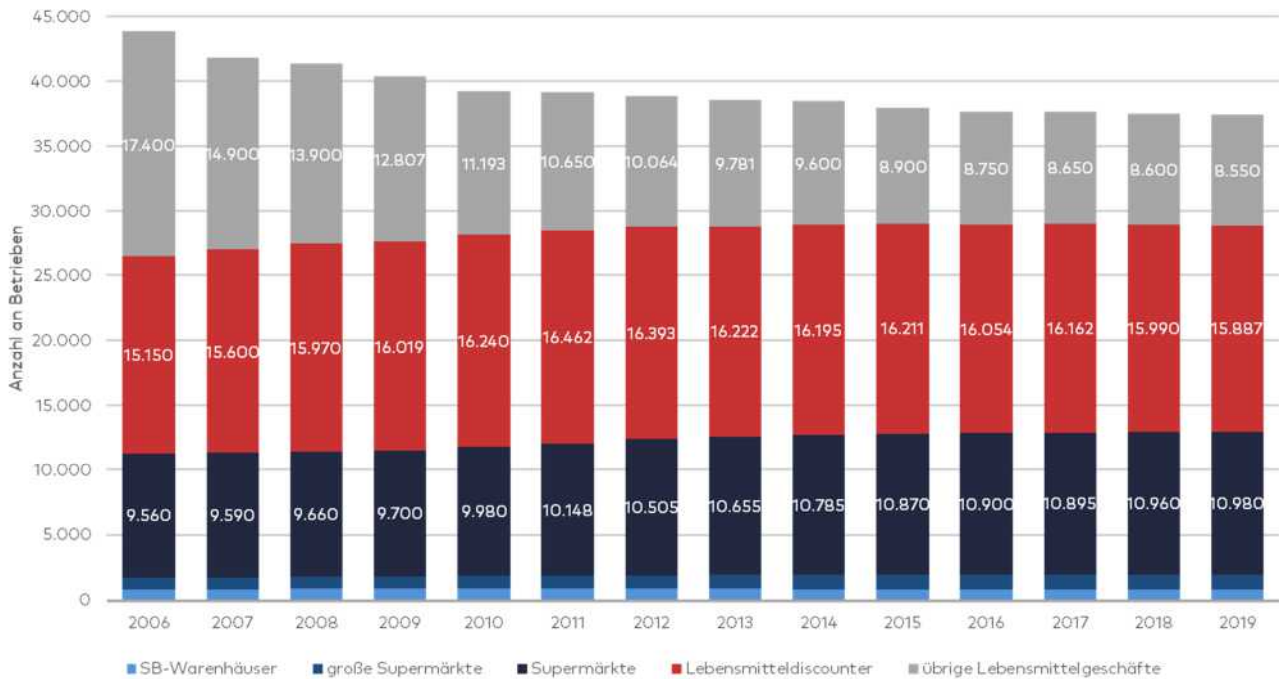


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Von 1975 bis ins Jahr 2006 verzehnfachte sich die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland. Anschließend kam es zu einer deutlich verlangsamten Entwicklung (zwischen 2006 und 2011: +8 %), die inzwischen partiell in eine degressive Entwicklung umgeschlagen ist (zwischen 2011 und 2018 bundesweit: -3 %). Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes der Marktteilnehmer infolge eines Trading-Up-Prozesses und einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen der Betriebsform.

Das Gros der Rückgänge betrifft die kleinen Lebensmittelgeschäfte, deren Anzahl sich binnen der letzten zehn Jahre bundesweit halbiert hat. Nahmen diese Betriebe noch im Jahre 2006 qua Anzahl die bedeutendste Stellung unter den Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel ein, so ist ihr gegenwärtiger Anteil mit 23 % inzwischen deutlich hinter demjenigen der Lebensmitteldiscounter (43 %) und der Supermärkte (29 %) zurückgefallen. Mit Blick auf die Nachfolgeproblematik und das ungünstige Marktumfeld werden diese Entwicklungen auch perspektivisch anhalten. Ferner ist seit Mitte der 2000er Jahre auch bei den SB-Warenhäusern eine Sättigungsgrenze erreicht, die in den vergangenen Jahren sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Umsatzkennwerte und Verkaufsflächen rückläufige Entwicklungen zu verzeichnen hatte.

Verkaufsflächenentwicklung

Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen),

den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁷ Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (s. Abbildung 5). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

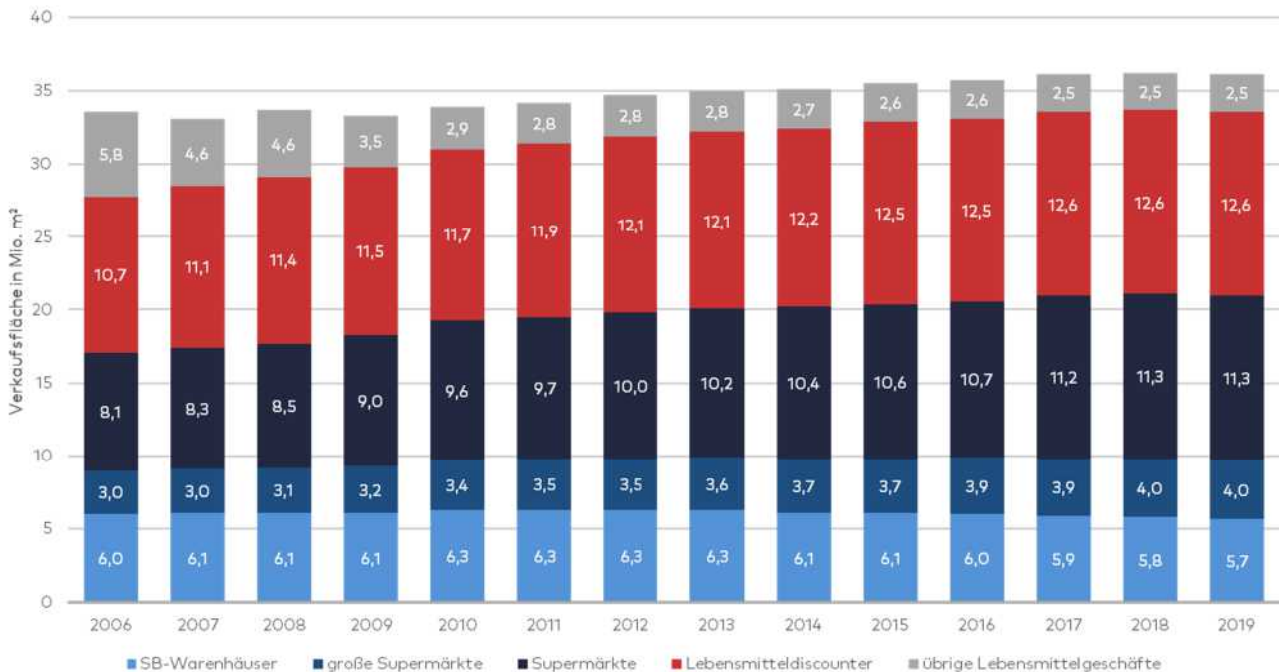


Abbildung 5: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen.⁸

Als Reaktion auf zunächst sinkende Marktanteile und auf die gewandelte Verbrauchernachfrage sind auch im Segment der Supermärkte deutliche Umstrukturierungen erkennbar. Diese zeigen sich insbesondere in einer differierenden Sortimentsausrichtung (Frischesegment, Auswahl an Eigenmarken, Convenience Ausrichtung, Gastronomie) und einer attraktiven, zumeist großzügigeren Ladengestaltung, welche auch mit einer wachsenden Verkaufsflächengröße je Betriebseinheit einhergeht (s. Abbildung 6).

⁷ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

⁸ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

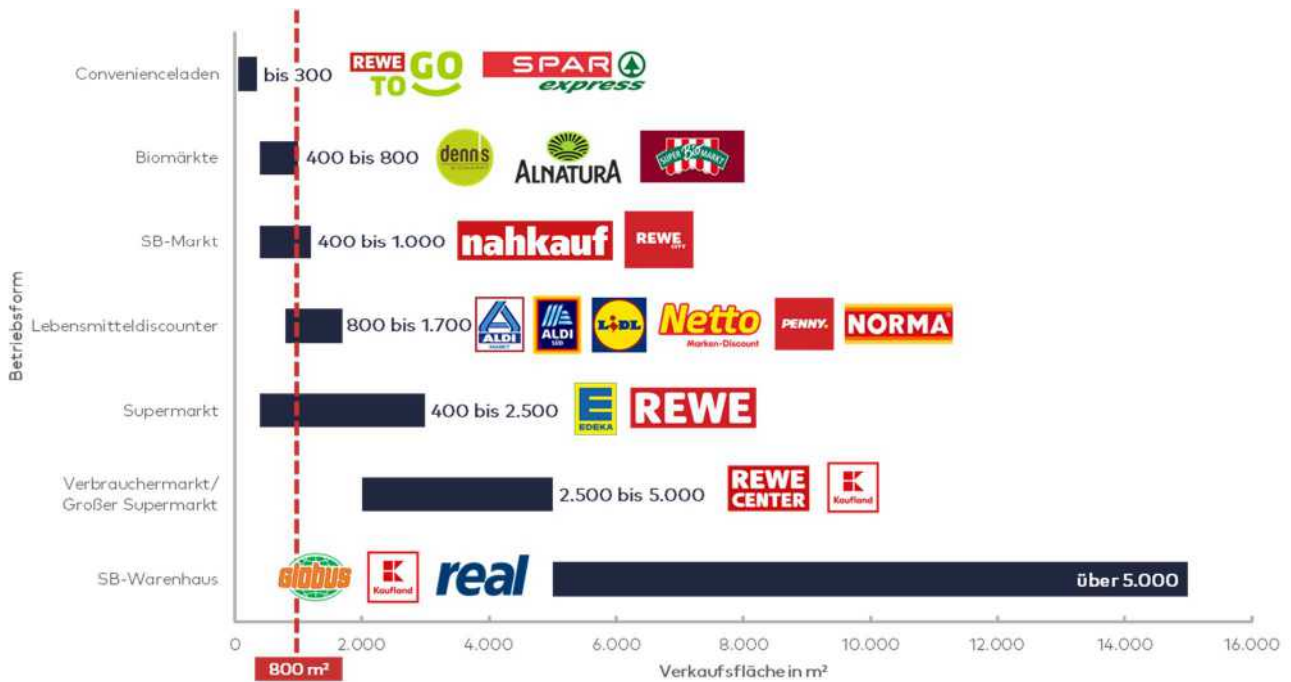


Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen

Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.⁹ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

Auch der Drogeriewareneinzelhandel weist hohe Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen auf. Als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen und damit einhergehend starken Rückgängen der Drogeriemärkte (s. Abbildung 7) lässt sich aktuell ein lebhaftes Expansionsgeschehen der verbliebenen Marktteilnehmer beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich der Märkte (insbesondere in den Mittel- und Oberzentren) fokussiert. So liegt die zur Wirtschaftlichkeit erforderliche Bevölkerungszahl je nach anstehendem Kaufkraftniveau für einen marktadäquaten Drogeriewarenfachmarkt bei 10.000 bis 15.000, teilweise 20.000 Einwohner*innen.

⁹ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

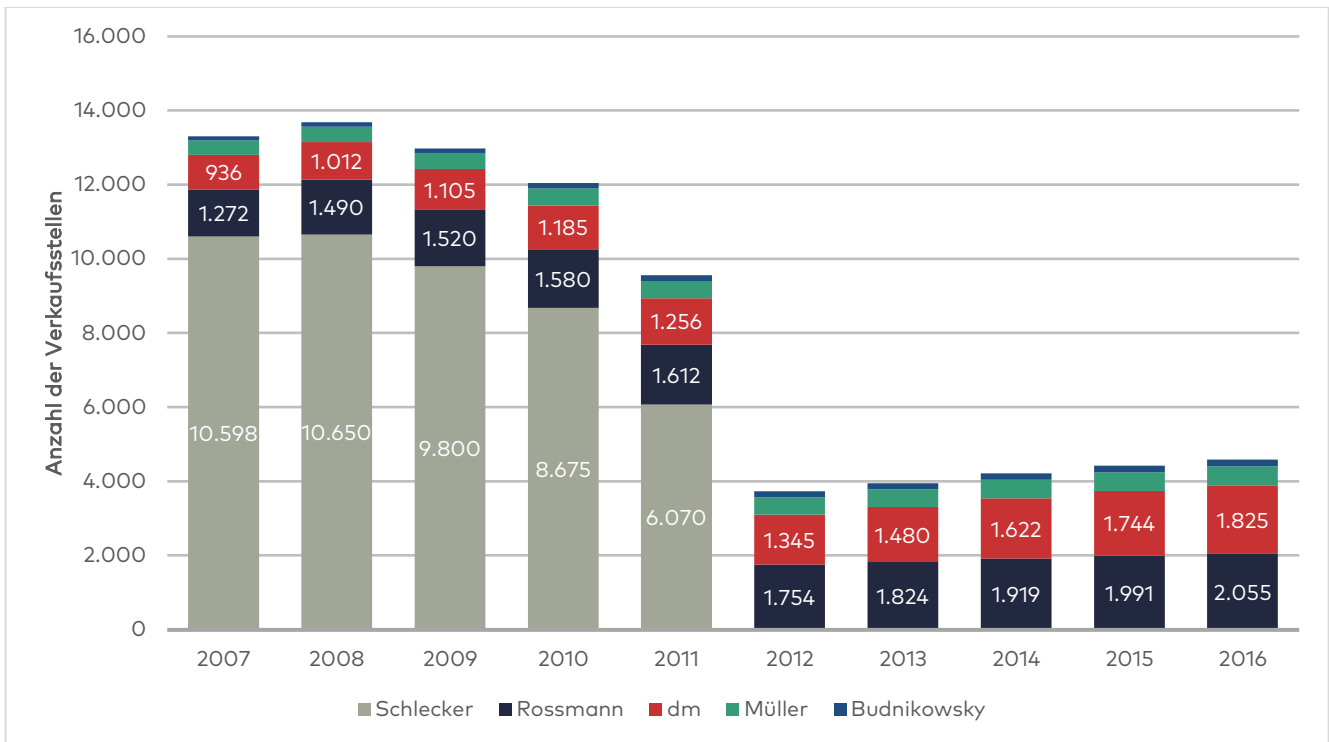


Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: dm-Drogerie Markt, Dirk Rossmann GmbH, EHI Retail Institute auf Grundlage von Daten von Nielsen TradeDimensions, Bundesanzeiger auf Grundlage von Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG, EHI Retail Institute auf Grundlage von Schlecker.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion Oberzentrum

Einwohner (Hauptwohnsitz) 127.543

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Mühlacker (25 Min.)
Bretten (29 Min.)
Leonberg (29 Min.)
Bad Wildbad (32 Min.)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

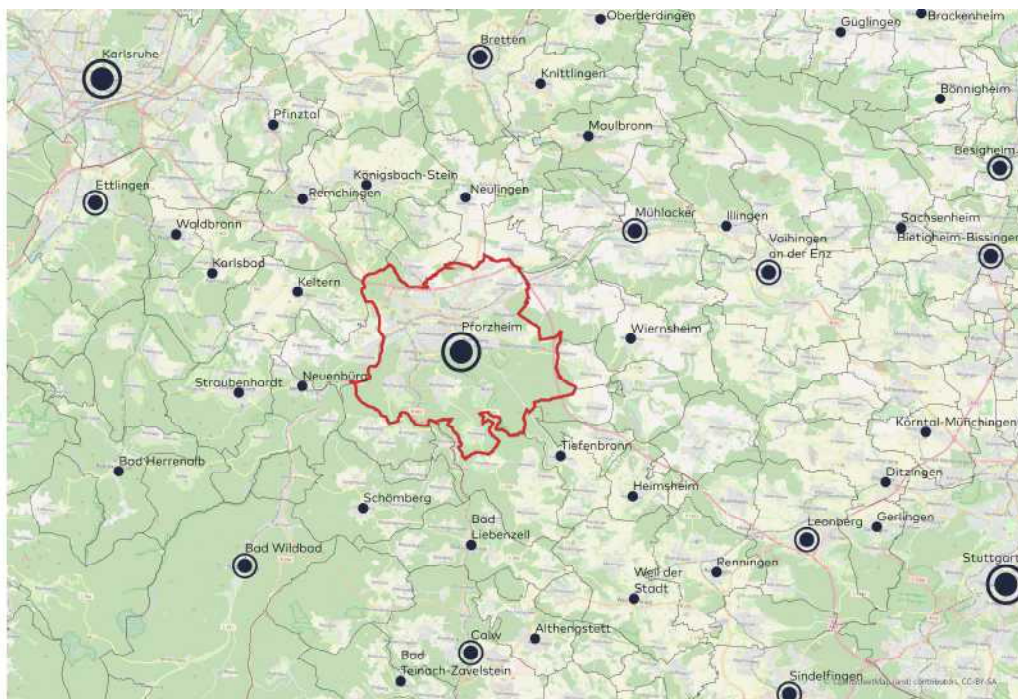
Karlsruhe (33 Min.)
Stuttgart (42 Min.)

Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Kommunen
- Bundesland

Zentralörtliche Funktion

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Stand: 12/2019) 127.543

Relative Einwohnerentwicklung bis 2025 + 1,1%

Einwohner nach Stadtteilen

Nordstadt	26.224 (21 %)	Büchenbronn	6.943 (5 %)
Südweststadt	14.060 (11 %)	Huchenfeld	4.637 (4 %)
Buckenberg	13.712 (11 %)	Au	4.509 (4 %)
Brötzingen	11.963 (9 %)	Südoststadt	4.089 (3 %)
Dillweißenstein	9.206 (7 %)	Würm	2.928 (2 %)
Weststadt	8.754 (7 %)	Innenstadt	2.114 (2 %)
Eutingen	8.362 (7 %)	Hohenwart	1.790 (1 %)
Oststadt	8.252 (6 %)		

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr Verkehrliche Anbindung über die Bundesautobahn A 8 sowie die Bundesstraßen 10, 294, 463 und umliegenden Landstraßen.

Öffentlicher Personennahverkehr Anbindung an den Fern- und Regionalverkehr sowie an das Buslinienetz für die umliegenden Kommunen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Pforzheim (31.12.2019); Einwohnerprognose: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Pforzheim verfügt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik¹⁰ über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 354,4 Mio. Euro. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der genannten Warengruppen teilt sich wie folgt auf:

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	309,0	2.423
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	45,5	356
Gesamt	354,5	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2020; Kaufkraft: IfH Retail Consultants GmbH 2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft¹¹ beträgt in Pforzheim rd. 97 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Baden-Württemberg (rd. 105) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Mehrzahl an Nachbarkommunen verfügt über ein eher durchschnittliches Kaufkraftniveau. Eine Ausnahme bilden dabei die südöstlich gelegene Gemeinde Schömberg sowie die daran angrenzende Stadt Bad Wildbad (s. Abbildung 8).

¹⁰ Die Warengruppe wird im Folgenden aufgrund der Lesbarkeit mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹¹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

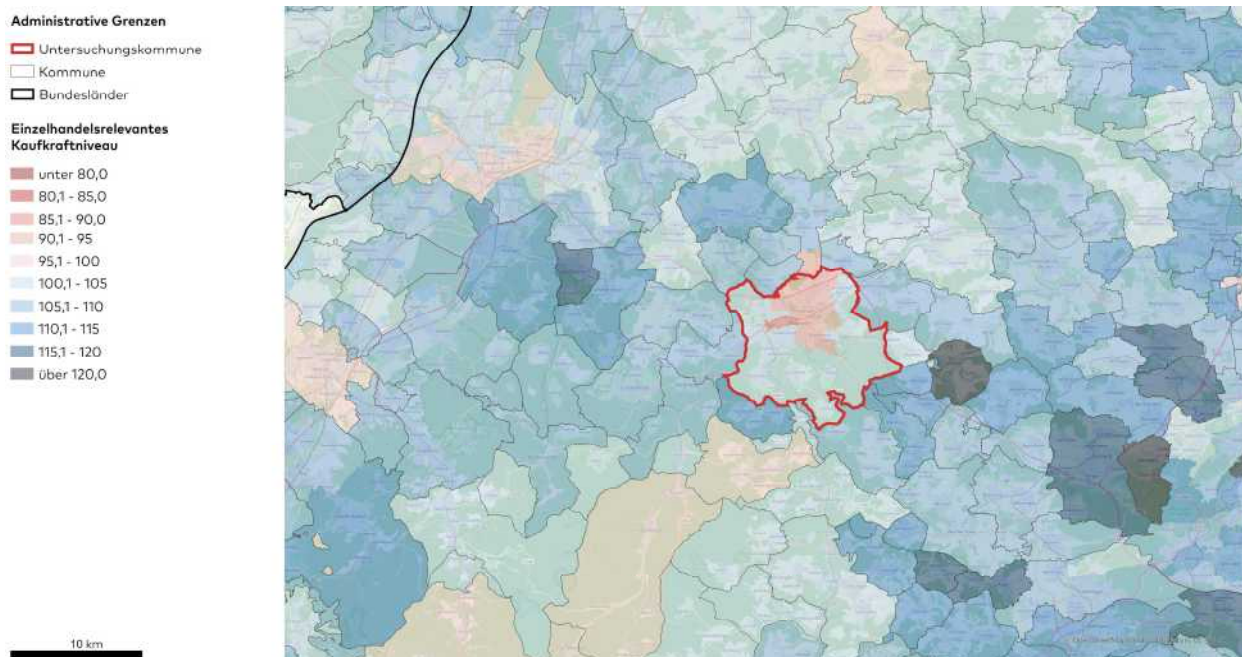


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Pforzheim und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IfH) 2019; Kartengrundlage ESRI (2005) PLZ-Gebiete.

Die genannten Größen zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu. Zur Ermittlung dieser Kenngröße dient die durch einen externen Dienstleister durchgeführte Haushaltsbefragung (07/2020), welche im nachfolgenden Kapitel thematisiert wird. Im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sogenannten lokalen Einkaufsorientierung der befragten Haushalte (s. Kapitel 4.4).

4.4 HAUSHALTSBEFRAGUNG

Bei der durch einen externen Dienstleister durchgeführte Haushaltsbefragung (07/2020) wurden auf Basis eines von Stadt + Handel standardisierten Fragebogens insgesamt 800 Haushalte befragt (s. Abbildung 9). Inhalt der Befragung waren neben Basisdaten zu Alter und Geschlecht Themen wie die Einkaufsorientierung, vorhandene Angebotslücken, eine Einschätzung zum Einzelhandelsstandort Pforzheim sowie eine Stärken - Schwächen -Analyse, welche jeweils auf die Nahversorgung bzw. den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren abgestellt waren.

Um einen breiten Überblick über die Aussagen der jeweiligen Haushalte zu bekommen, wurde der Anteil der befragten Haushalte, sowohl in Pforzheim als auch außerhalb nach Einwohnern der jeweiligen Stadtteile bzw. der umliegenden Gemeinden gewichtet.

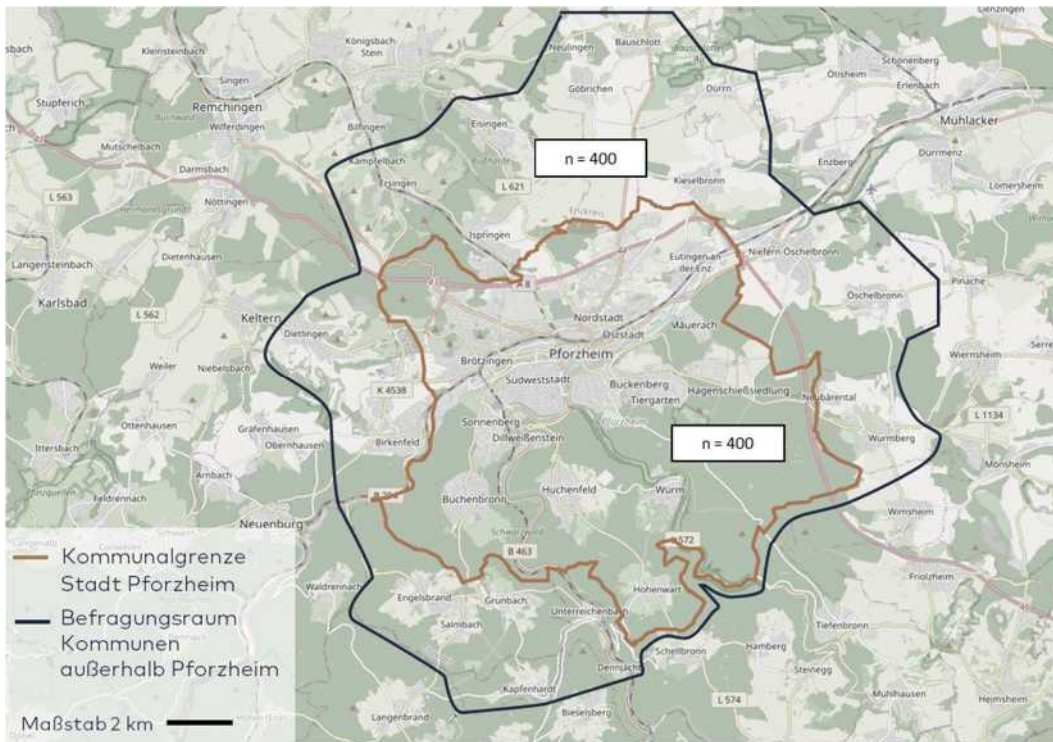


Abbildung 9: Untersuchungsraum Haushaltsbefragung
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass Pforzheim die Versorgung seiner Einwohner im kurzfristigen Bedarfsbereich sowohl für Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogeriewaren sicherstellt. Zudem wird durch die Nennungen der Haushalte außerhalb Pforzheims deutlich, dass auch hier ein Großteil auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Pforzheim zurückgreift. Hierbei zeigt sich, dass sowohl die Haushalte aus Pforzheim (64 %) als auch die Haushalte außerhalb Pforzheims (80 %) als häufigstes Verkehrsmittel für den Einkauf den Pkw oder ähnliches nutzen. Während die Kategorien „zu Fuß“ und „Fahrrad“ bei den Haushalten Pforzheims einen höheren Anteil ausmachen, weisen sie einen deutlich geringeren Teil bei den Haushalten außerhalb auf. Die Nutzung des Pkw für den Versorgungseinkauf steht sowohl in Pforzheim als auch der näheren Umgebung weiterhin im Vordergrund (s. Abbildung 10)

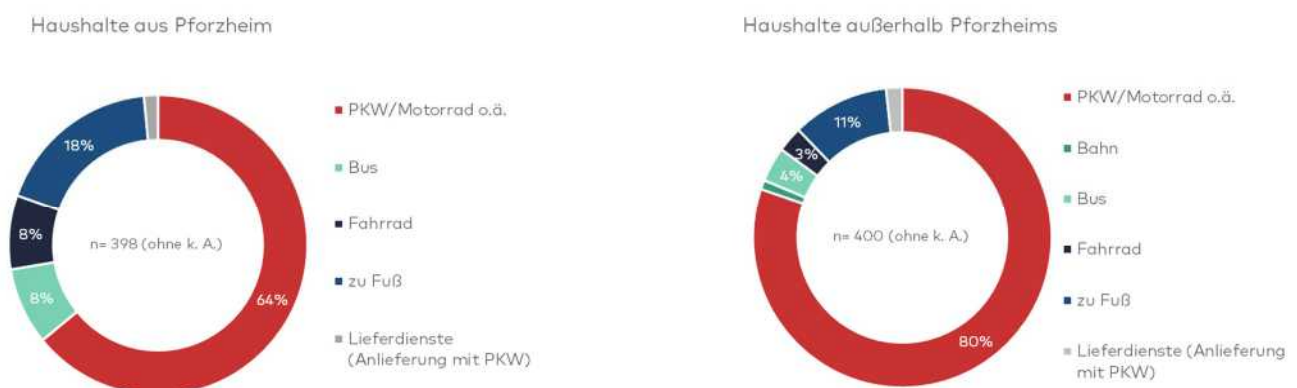


Abbildung 10: Verkehrsmittelnutzung der Befragten zum Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren in Pforzheim und Umgebung
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Haushaltsbefragung 07/2020, n=798 ohne k.A.

Etwa 60 % der Haushalte aus Pforzheim und Umgebung kaufen zwei- bis dreimal pro Woche ein. Ungefähr ein Drittel gibt an, einmal pro Woche einkaufen zu gehen und lediglich 7 % erledigt einen täglichen Lebensmitteleinkauf (s. Abbildung 11).

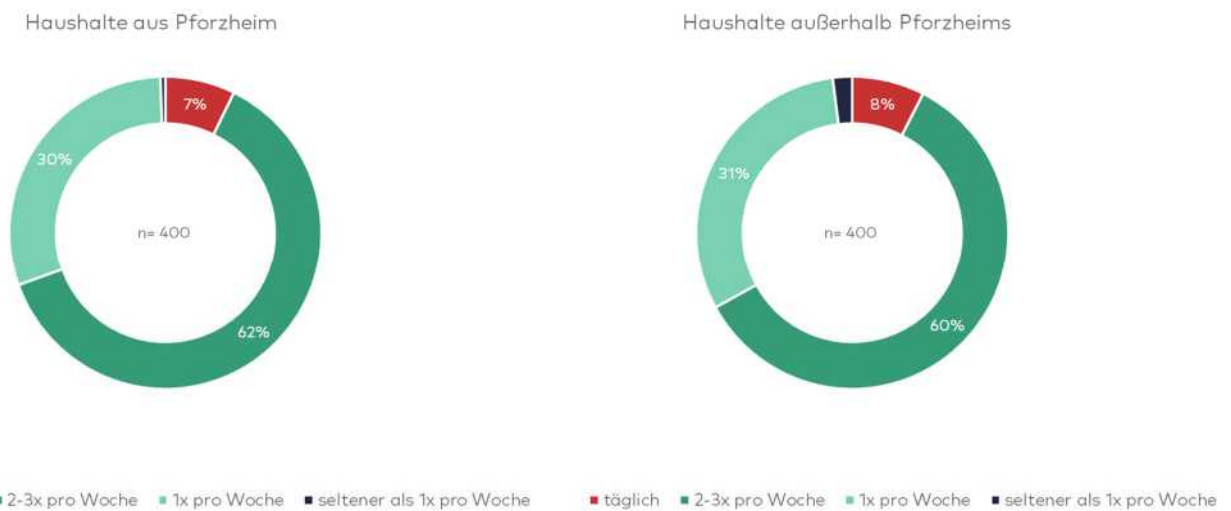
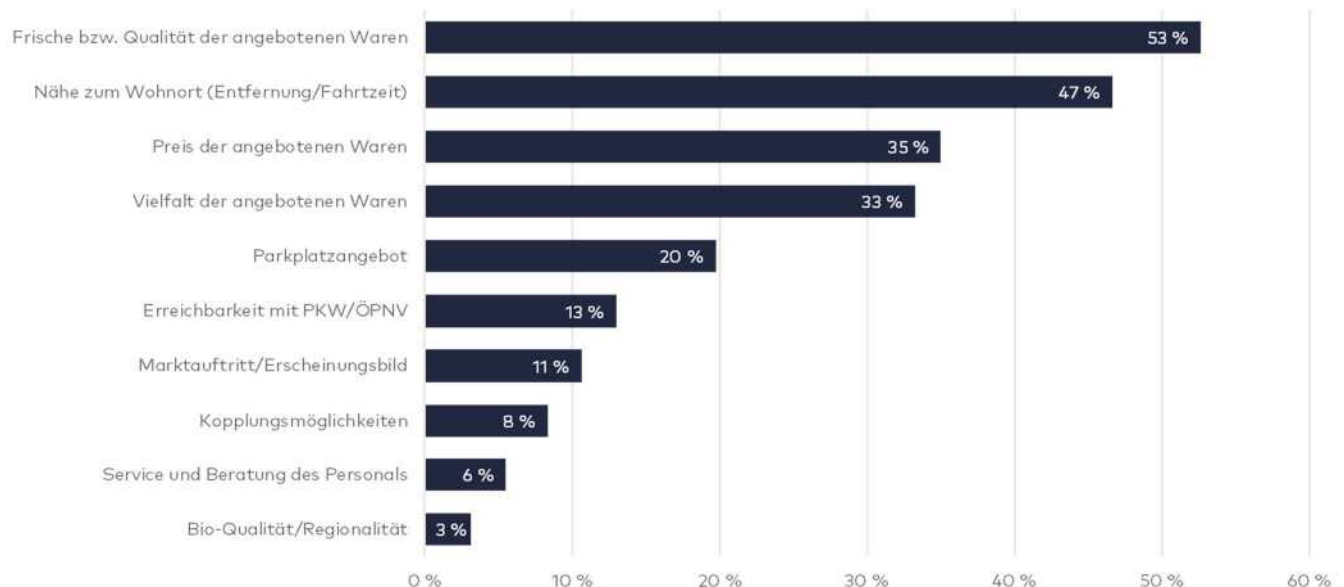


Abbildung 11: Häufigkeit des Lebensmitteleinkaufs

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Haushaltsbefragung 07/2020, n=800

Dabei ist die Qualität der angebotenen Waren für mehr als die Hälfte der Befragten eines der wichtigsten Kriterien für die Wahl des Einkaufsortes, dicht gefolgt von der Nähe zum Wohnort (47 %). Die der Preis und die Vielfalt der angebotenen Waren sind für rd. 1/3 der Befragten entscheidende Kriterien beim Lebensmitteleinkauf. Trotz des PKWs als bevorzugtes Verkehrsmittel, spielt das Parkplatzangebot der Betriebe/Standorte nur eine untergeordnete Rolle beim Lebensmitteleinkauf; auch die Erreichbarkeit mit dem PKW/ÖPNV wird als Kriterium gering gewichtet, was sich bereits im geringeren Anteil der Nutzung von Bus und Bahn beim Lebensmitteleinkauf widerspiegelt.



n= 800 (Mehrfachantworten möglich)

Abbildung 12: Kriterien für den Lebensmitteleinkauf

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Haushaltsbefragung 07/2020, n=800 – Mehrfachnennung möglich.

In Bezug auf die Standorte für den Lebensmitteleinkauf wird vorrangig der Sonderstandort Wilferdinger Höhe im Nordwesten der Stadt genannt. Als weitere

Standorte folgen die Nordstadt inkl. Hohenzollernstraße, der Sonderstandort Brötzingen Tal sowie Eutingen und das Innenstadtzentrum. Auffallend ist, dass sowohl die Haushalte aus Pforzheim wie auch jene von außerhalb den Sonderstandort Wilferdinger Höhe als wichtigsten Einkaufsort für die Lebensmittelversorgung nennen. Im Hinblick auf den Einkauf im Sortimentsbereich Drogeriewaren werden insbesondere das Innenstadtzentrum mit seinen drei Drogeriefachmärkten und nachgeordnet der Sonderstandort Wilferdinger Höhe als wichtigste Einkaufsorte genannt. Ein Großteil der Haushalte von außerhalb Pforzheim gibt für beide Warengruppen weiter an, diese am ehesten an Standorten außerhalb Pforzheims einzukaufen.

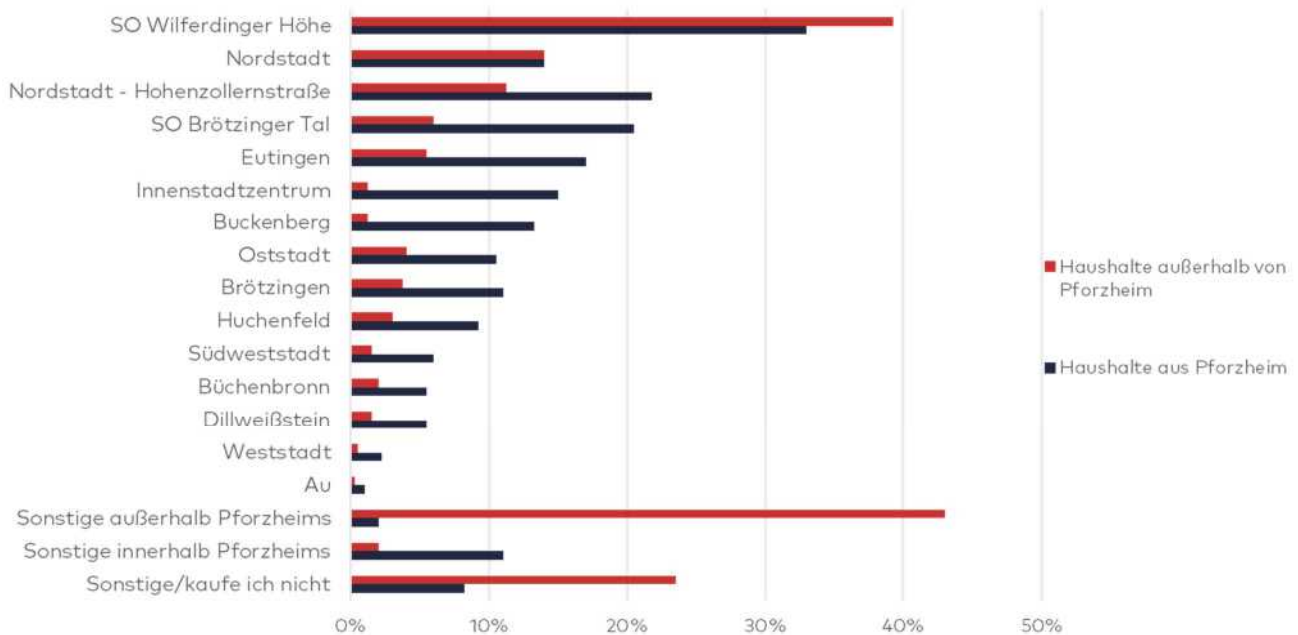


Abbildung 13: Einkaufsorte der Befragten für Lebensmittel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Haushaltsbefragung 07/2020, n=800 – Mehrfachnennung möglich.

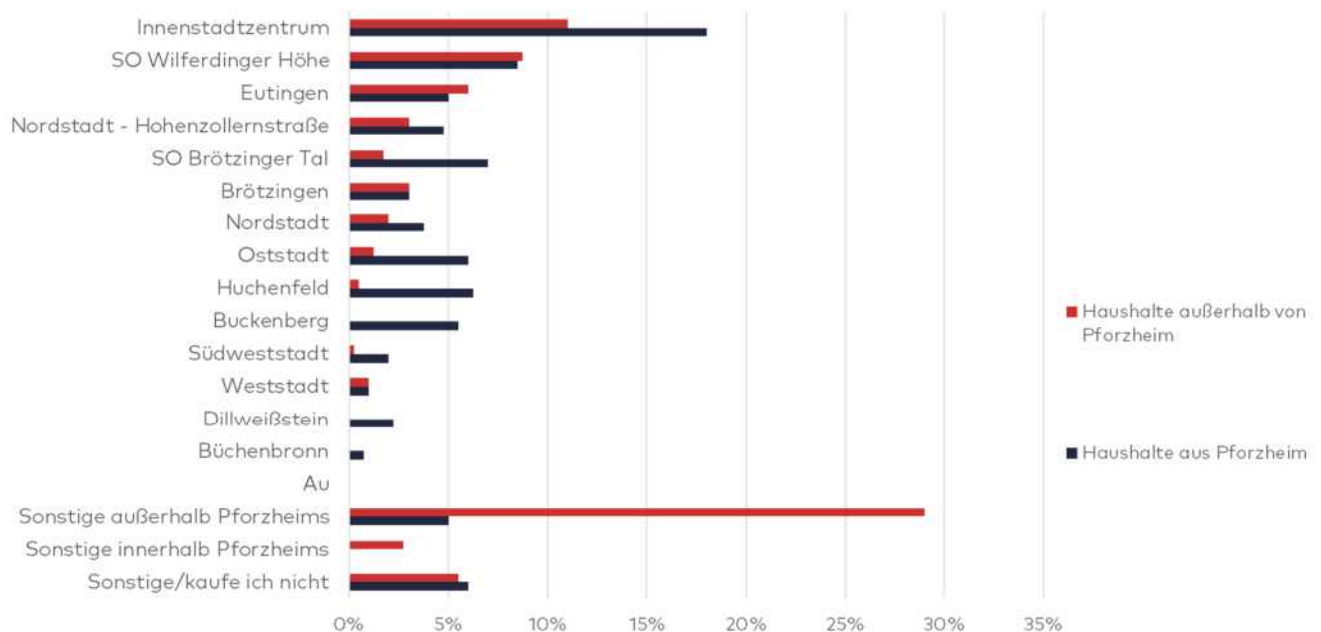


Abbildung 14: Einkaufsorte der Befragten für Drogeriewaren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Haushaltsbefragung 07/2020, n=800 – Mehrfachnennung möglich.

Der Einkaufsort mit den höchsten Nennungen ist der bereits mehrfach erwähnte Sonderstandort Wilferdinger Höhe. Als gewichtiger Standortbereich stellt dieser eine Vielfalt und ein breites Angebot an Lebensmitteln und Drogeriewaren gleichermaßen für Pforzheim wie auch die Umgebung dar. Dabei dominiert im Bereich der Lebensmittelbetriebe Kaufland, gefolgt von Aldi und Lidl während bei Drogeriewaren Kaufland sowie der Drogeriefachmarkt dm als Einkaufsort dominieren.

Im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum, der Versorgung der Stadt Pforzheim und umliegenden Kommunen, erscheint das Nahversorgungsangebot als angemessen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass besonders die Angebotsstrukturen an den Sonderstandorten Wilferdinger Höhe und Brötzingen Tal, des Standortbereichs Nordstadt inkl. Hohenzollernstraße sowie Eutingen gemäß der Vielzahl der Nennung eine wichtige Funktion als Einkaufsorte für die Gesamtstadt und das Umland wahrnehmen. Dahingegen kommt den Bestandsstrukturen an den restlichen Einkaufsorten zumeist eine Bedeutung für die Versorgung der jeweiligen bzw. umliegenden Stadtteile von Pforzheim zu.

4.5 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹² in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken in Pforzheim basiert auf allgemeinen und für die Stadt Pforzheim spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Durch **vertiefende primärstatistische Erhebungen** (telefonische Haushaltsbefragung, s. Kapitel 4.4) sind konkretisierende Einschätzungen zum Einkaufsverhalten und zu Kaufkraftströmen innerhalb von Pforzheim sowie innerhalb des engeren und weiteren Umfelds möglich.
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Pforzheim beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die

¹² Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

großflächigen Einzelhandelsstandorte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

- Auf Grundlage der oben genannten Punkte sowie den Ergebnissen der primärstatistischen Erhebungen ergibt sich ein **Einzugsgebiet**, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Pforzheim stammt.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 339,5 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 309,0 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹³ von rd. 110. In der Warengruppe Drogerie ergibt sich ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von 66,8 Mio. Euro brutto je Jahr. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 45,5 Mio. Euro ergibt sich für diese Warengruppe eine Einzelhandelszentralität von rd. 147. Die errechneten Zentralitäten weisen auf einen Kaufkraftzufluss aus den umliegenden Kommunen nach Pforzheim hin und entsprechen der zentralörtlichen Funktion Pforzheims als Oberzentrum.

4.6 GESAMTSTÄDTISCHE NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Pforzheim im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Qualitative und quantitative Nahversorgungssituation in Pforzheim

Pforzheim weist zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 54.100 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 11.200 m² in der Warengruppe Drogeriewaren auf, was einer Verkaufsfläche von rd. 0,42 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Pforzheim in beiden Bereichen in etwa im Bundesdurchschnitt von 0,41 m² je Einwohner¹⁴ im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und von rd. 0,08 m² je Einwohner¹⁵ im Bereich der Drogeriewaren.

Perspektivisch steigt die sortimentspezifische Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei konkret bauplanungsrechtlich abgesicherte Planvorhaben¹⁶ noch weiter an, was folglich zu einer leicht überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von rd. 0,44 m² führt.

Die Zentralitäten von rd. 110 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 147 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft rechnerisch in beiden Warengruppen vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann und

¹³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

¹⁶ Verlagerung inkl. Erweiterung LIDL (+ rd. 420 m²) im Bereich NVS Hauptgüterbahnhof (s. Kapitel 8.3.13) sowie Ansiedlung ALDI (+ rd. 1.100 m²) im Stadtteil Südweststadt Bereich Schwarzwaldstraße (s. Kapitel 8.3.11).

v. a. in der Warengruppe Drogeriewaren deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu verzeichnen sind. Tabelle 3 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 3: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Pforzheim

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2025)	127.543 (+ 1,1 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	54.100 / 55.600			11.200		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,42 / 0,44			0,09		
Sortimentspezifische Zentralität	110			147		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	24 % ZVB	28 % siL	49 % niL	52 % ZVB	15 % siL	33 % niL
Betriebstypenmix	3x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 11x Lebensmittelsupermarkt 22x Lebensmitteldiscounter (+1) 2x Bio-Supermarkt 17x ethnisch geprägte LM-Märkte 6x Getränkemarkt 57x sonstige Lebensmittelgeschäfte			9x Drogeriefachmarkt 30x Parfümerie/Kosmetik, Apotheke, FG		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019), nur Hauptwohnsitz; ZVB-Abgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Pforzheim der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierter Lage (rd. 49 %) angesiedelt ist. Dies ist v. a. auf die flächenintensiven Betriebe in den Sonderstandorte Wilferdinger Höhe und Brötzingen Tal zurückzuführen, welche ein überdurchschnittliches quantitatives Angebot aufweisen. Vergleichsweise ist das Sortiment Drogeriewaren zu rd. einem Drittel (rd. 33 %) auch in städtebaulich nicht integrierter Lage verortet. Ebenso sind aber auch über die Hälfte des Sortiments (rd. 52 %) in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt, welche das Innenstadt- und Stadtteilzentrum sowie die Nahversorgungslagen beinhaltet. Vor allem im ZVB Innenstadt findet sich mit drei Drogeriefachmärkten ein ausgewogenes Angebot.

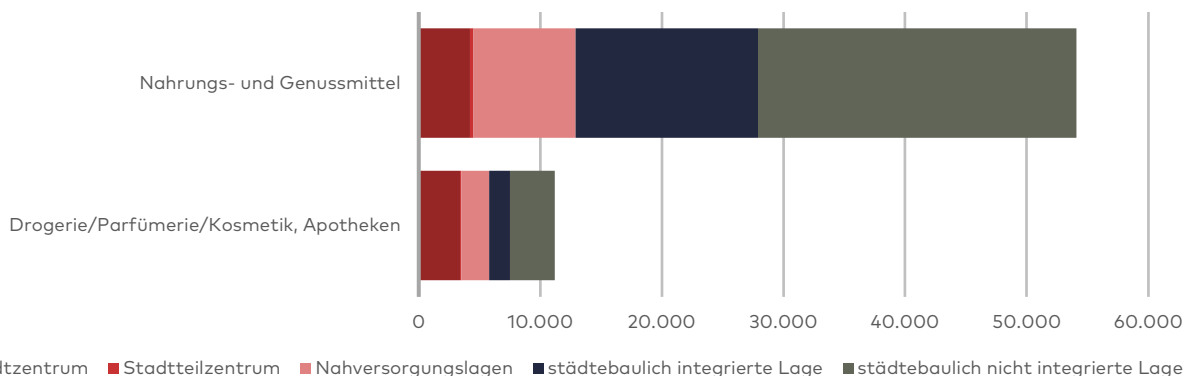


Abbildung 15: Einzelhandelsbestand in Pforzheim nach nahversorgungsrelevanten Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; ZVB-Abgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Insgesamt sind im Pforzheimer Stadtgebiet 118 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment vorhanden, wovon 44 Betriebe strukturprägende Lebensmittelmärkte¹⁷ darstellen. Von diesen sind drei Betriebe Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, welche alle von der Fa. Kaufland betrieben werden. Bei 11 Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte und bei 22 um Lebensmitteldiscounter. Zu diesen 22 Betrieben des Discountsegments, zählt trotz seiner Verkaufsfläche unter 400 m² auch der NETTO-City im Pforzheimer Stadtteil Eutingen, da diesem eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für Eutingen zukommt. Arrondiert wird das Angebot weiterhin durch zwei Bio-Supermärkte, drei ethnisch geprägte Lebensmittelmärkte und drei Getränkemärkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Pforzheim hinsichtlich des Betriebstypenmixes als diversifiziert und ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch die Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp deutlich (s. dazu Abbildung 16), die mit rd. 0,25 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und mit rd. 0,16 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter in etwa im Bundesdurchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter rd. 0,24 m² je Einwohner; Lebensmitteldiscounter rd. 0,25 m² je Einwohner) liegt.



Abbildung 16: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung 05/2020; EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkte (hier jedoch nur als Randsortiment) durch neun Drogeriemärkte, davon drei im ZVB Innenstadt, sichergestellt. Bei weiteren 30 Betrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken und Parfümerien. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Pforzheim vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die **quantitative und qualitative Nahversorgungssituation** in Pforzheim stellt sich vorerst bei einer gesamtstädtischen Betrachtung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren als **angemessen** dar. Die Ausstattung stellt sich jedoch stadtteilspezifisch differenziert dar, wodurch sich in bestimmten Stadtteilen ein Optimierungspotenzial erkennen lässt. Konkrete stadtteil-

¹⁷ Lebensmittelmärkte größer 400 m² VKF, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe als strukturprägende Lebensmittelmärkte/Betriebe/Anbieter bezeichnet.

spezifische Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 8.3.

Räumliche Nahversorgungssituation in Pforzheim

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen¹⁸. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 17). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Pforzheim. Die Abbildung verdeutlicht, dass ein Angebot an strukturprägenden Lebensmittelmärkten fast vollständig über das gesamte Stadtgebiet, mit Ausnahme von Teilbereichen der Stadtteile Eutingen, Südost- und Südweststadt und Dillweißenstein vorhanden ist. Die räumlich abgesetzten Stadtteile Würm und Hohenwart im Süden weisen keinen strukturprägenden Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf. Im Stadtteil Eutingen wird zudem der Lebensmitteldiscounter NETTO City, wie zuvor erwähnt, trotz einer Verkaufsfläche von < 400 m² mit in die Übersicht mitaufgenommen, da dieser die Versorgung im Stadtteil Eutingen zum Großteil gewährleistet. Damit ist bezogen auf die Gesamtstadt – mit den angeführten Ausnahmen – eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit, teilweise sogar über mehrere Versorger, gegeben.

¹⁸ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

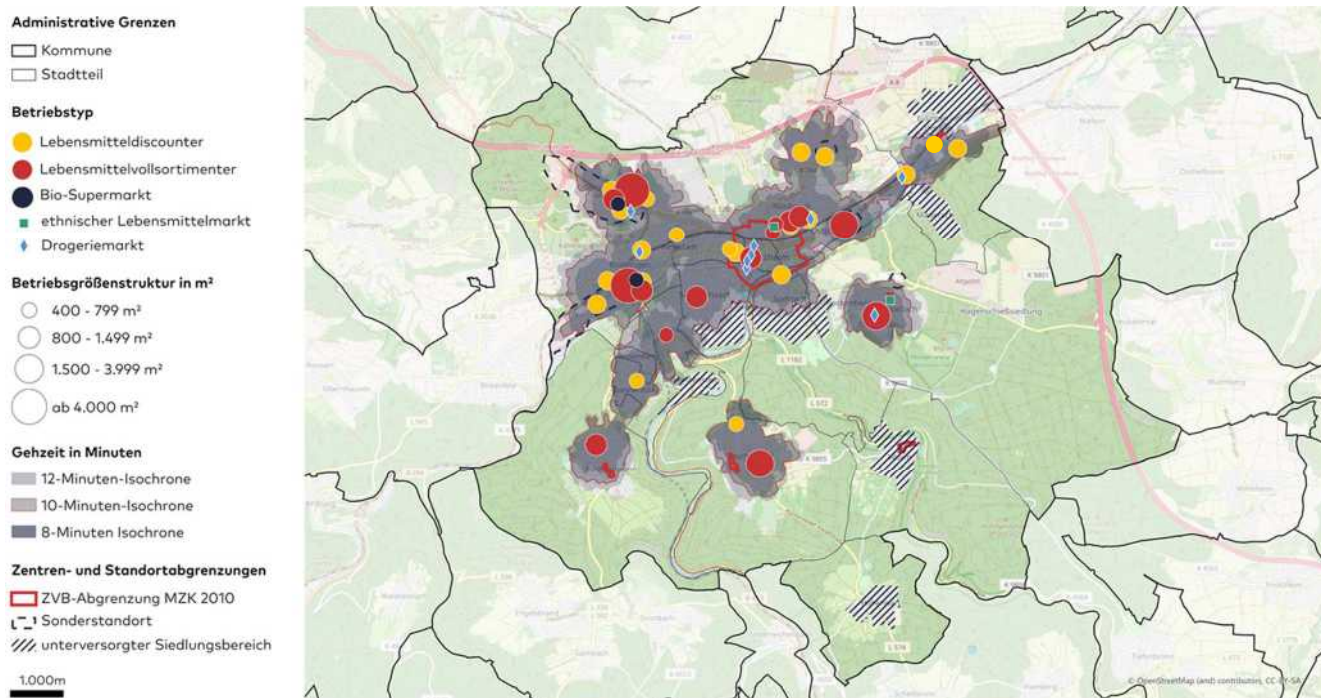


Abbildung 17: Räumliche Nahversorgungsfunktion in Pforzheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt +Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstruktur in Pforzheim dienen.

- Die Stadt Pforzheim übernimmt als Oberzentrum die Versorgungsfunktion für 127.543 Einwohner im eigenen Stadtgebiet und versorgt darüber hinaus umliegende Kommunen mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Im Zuge der Haushaltsbefragung wird durch die Nennungen der Haushalte außerhalb Pforzheims deutlich, dass diese sich in bedeutender Höhe durch die Angebotsstrukturen der Stadt Pforzheim (nah-)versorgen, was der Versorgungsfunktion von Pforzheim als Oberzentrum entspricht.
- Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 97 liegt die Stadt Pforzheim sowohl unter dem Durchschnitt von Baden-Württemberg (rd. 105) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Die errechneten Zentralitäten von 110 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und 147 im Bereich Drogeriewaren weisen auf einen Kaufkraftzufluss aus den umliegenden Kommunen nach Pforzheim und entsprechen der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum.
- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in Pforzheim mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,42 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch mit rd. 0,09 m² je Einwohner im Bereich Drogeriewaren als nahezu durchschnittlich zu bewerten (NuG rd. 0,41 m² und Drog. rd. 0,08 m² je Einwohner im Bundesdurchschnitt). Die Ausstattung stellt sich jedoch je nach Stadtteil differenziert dar, sodass einige Stadtteile gewisse Ausstattungs- bzw. Angebotsdefizite aufweisen.

- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebstypen als insgesamt diversifiziert und somit als ausgewogen und attraktiv zu bewerten.
- Die nahversorgungsrelevanten Betriebe befinden sich zum Großteil in städtebaulich nicht integrierter Lage (rd. 49 % NuG und rd. 33 % Drog.). Dies ist insbesondere auf die flächenintensiven Betrieb an den Sonderstandorten Wilferdinger Höhe und Brötzinger Tal zurückzuführen, welche ein überdurchschnittliches quantitatives Angebot aufweisen.

Auf Grundlage der abgeleiteten Punkte des Zwischenfazit erwächst hieraus die Notwendigkeit städtebaulich zielführende Standorte zu fördern, welche möglichst in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur umgebenden Wohnbebauung stehen. In Zeiten des anhaltenden demographischen Wandels und dem Anstieg an mobilitätseingeschränkten Menschen nimmt die konzeptionelle Steuerung der Nahversorgung eine wichtige Rolle ein.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Pforzheim zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam¹⁹ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche und raumordnerische Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem

¹⁹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der **COVID-19-Pandemie** sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht abschließend zu prognostizieren. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zeigen sich robust gegenüber den Pandemie-Auswirkungen und konnten sogar in den letzten Monaten leichte Umsatzzuwächse verzeichnen.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in der jeweiligen Warengruppe grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Pforzheim gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Pforzheim werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 18: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der

Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2025** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Pforzheim werden Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose berücksichtigt einen Bevölkerungszuwachs von rd. + 1,1 % bis zum Prognosejahr 2025. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Zusammenschau mit einer Wohnbauentwicklung von rd. + 2.300 Wohneinheiten, welche sich auf verschiedene Stadtteile verteilt, sind insgesamt leichte Impulse auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

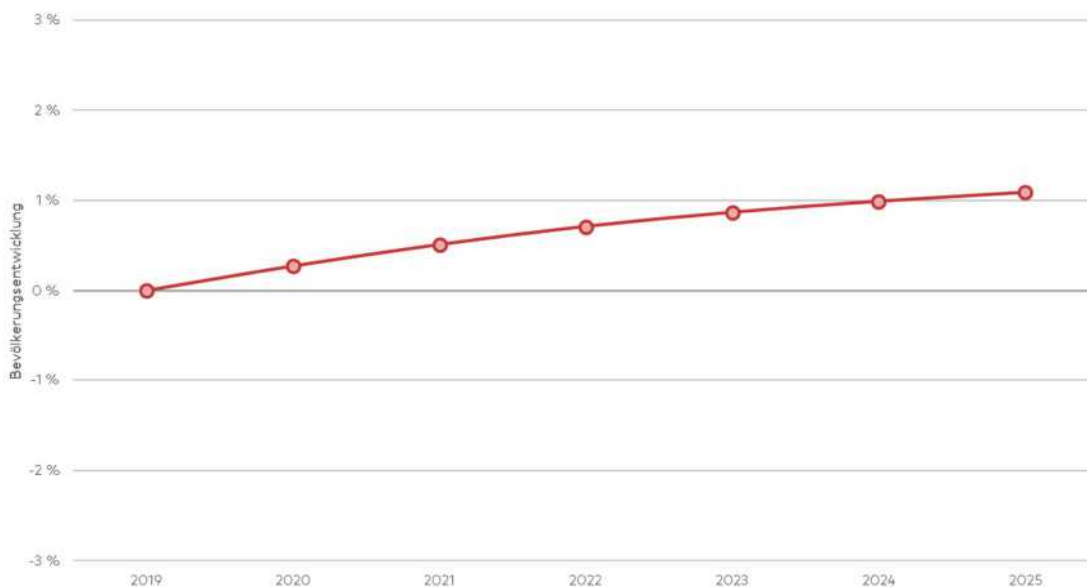


Abbildung 19: Einwohnerprognose für Pforzheim

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 18 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären

als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

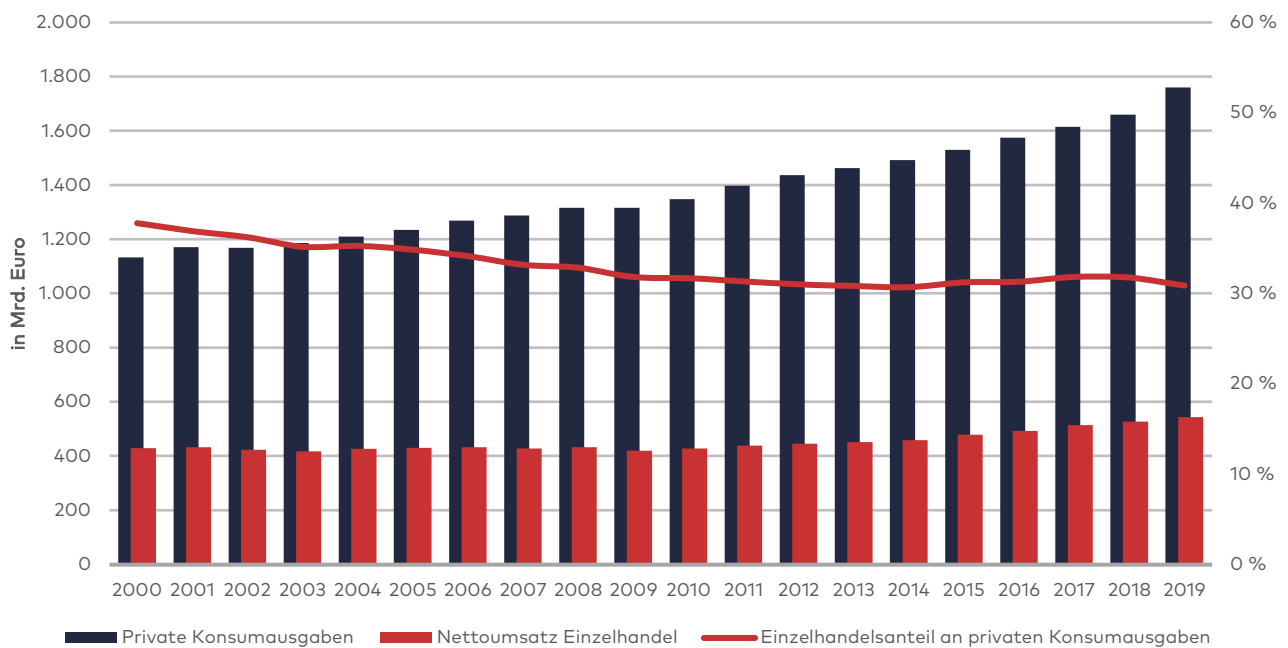


Abbildung 20: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Die nachfolgende Abbildung 21 stellt die zuvor genannte Entwicklung der Zunahme des Einzelhandelsumsatzes im nahversorgungsrelevanten Bereich (hier FMCG = Fast Moving Consumer Goods) am Gesamtumsatz im Vergleich zu anderen Branchen noch einmal dar. Hier zeigt sich deutlich, dass innerhalb von 10 Jahren (2009-2019) der Umsatzanteil im Bereich FMCG um rd. 2,9 % gestiegen ist, wohingegen z. B. die Branche Bekleidung, Schuhe, Lederwaren einen prozentualen Rückgang von rd. 2,0 % zu verzeichnen hat.

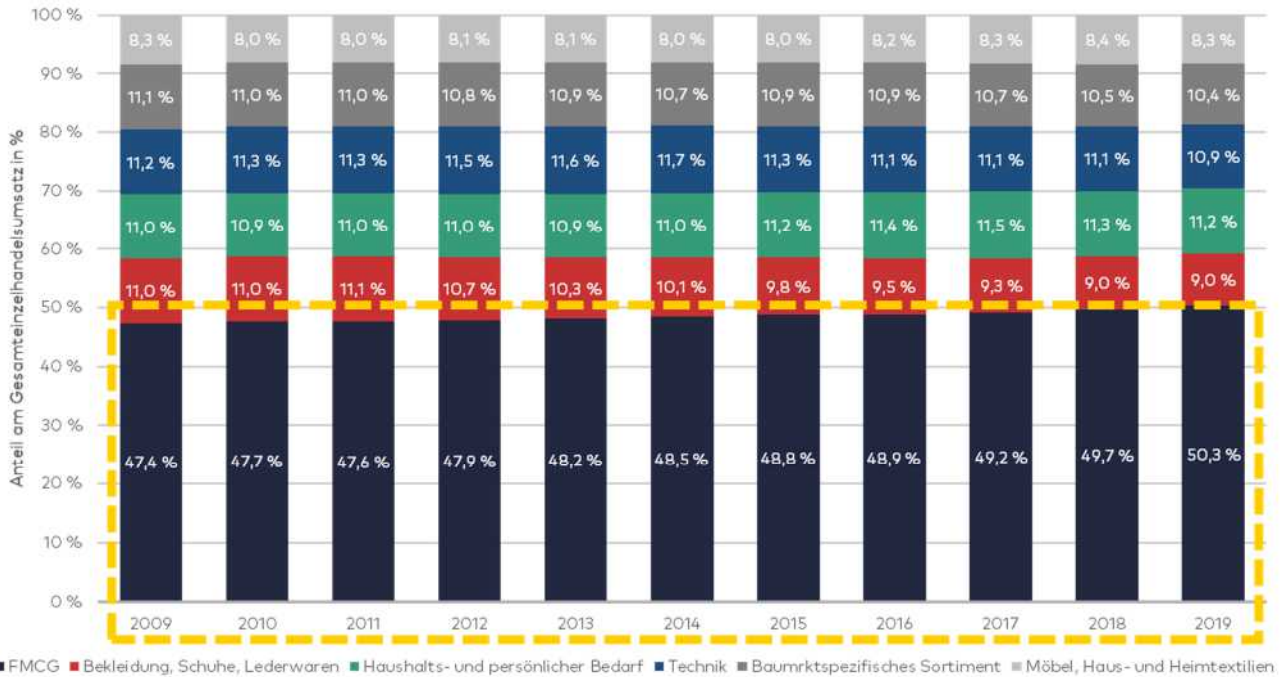


Abbildung 21: Entwicklung der Branchenanteile am Umsatz im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: GfK Geomarketing GmbH; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren).

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2020 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 63,0 Mio. Euro (rd. 11,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. In Bezug auf die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird ein leichter Anstieg des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz bis zum Prognosejahr 2025 prognostiziert. Dieser fällt jedoch vergleichsweise mit rd. 6,7 % nicht so hoch aus wie bspw. bei dem innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, wozu ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 10 % prognostiziert wird.

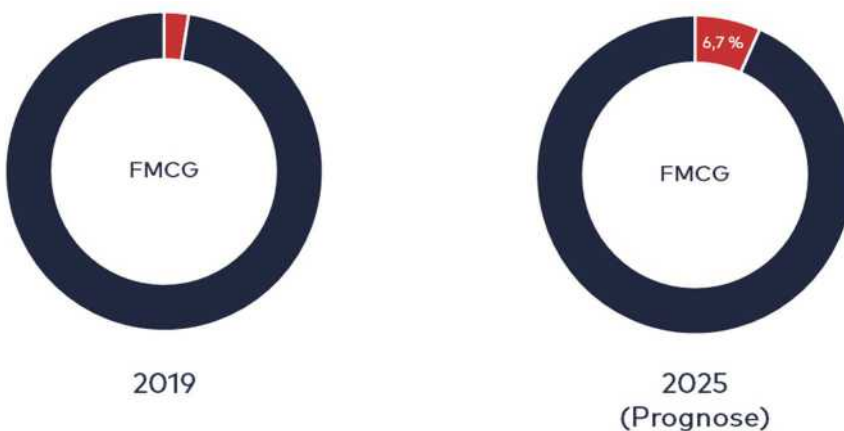


Abbildung 22: Online-Anteil am Einzelhandel in Deutschland für FMCG

Darstellung Stadt + Handel Daten: BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.







Nahversorgungsrelevante Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Pforzheim beträgt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 110 und in der Warengruppe Drogeriewaren rd. 147. Hieraus erwachsen, vorrangig für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gewisse Entwicklungsimpulse. Aus fachgutachterlicher Sicht ist ein Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Oberzentrum plausibel. Die Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft i. S. e. wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden und umliegende Siedlungsbereiche mitversorgen.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Pforzheim

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Pforzheim bis 2025
Demografische Entwicklung		steigende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt zunehmend, jedoch mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Handlungsbedarfe für die nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklung in Pforzheim

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Pforzheim bis 2025 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in Tabelle 5 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 5: Handlungsbedarfe für die Stadt Pforzheim bis 2025

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ □	Die Zentralität des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 110 und die VKF-Ausstattung bei 0,42m ² je Einwohner, was in qualitativer Hinsicht in Bezug auf die Funktion der Stadt Pforzheim als Oberzentrum (zusätzlich Versorgung umliegender Kommunen) einen gewissen Handlungsbedarf aufweist. Dieser ist jedoch bezogen auf die Stadtteile unterschiedlich zu bewerten.
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	□ □ □	Die Zentralität des Sortiments Drogerie, Parfümerie & Kosmetik liegt bei 147 und die VKF-Ausstattung bei 0,09m ² je Einwohner. Sowohl quantitativ als auch qualitativ ist die Ausstattung als gut zu bewerten, allerdings befinden sich die Drogeriefachmärkte hauptsächlich im Bereich nördlich der Enz – südlich ist die Ausstattung als lückenhaft zu bezeichnen.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■ = Handlungsbedarf vorhanden; □ = kein Handlungsbedarf vorhanden.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume speziell für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Stadt Pforzheim übernimmt als Oberzentrum eine Versorgungsfunktion für das Pforzheimer Stadtgebiet und sein Umland. Dieser Aufgabe wird Pforzheim aktuell mit angemessenen Ausstattungskennwerten gerecht, auch wenn sich stadtteilspezifisch noch deutliche Handlungserfordernisse zeigen.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erfolgen. Im Sortimentsbereich **Drogeriewaren** ergeben sich keine nennenswerten Entwicklungspotenziale. Gleichzeitig ist die Ausschöpfung von geringfügigen Entwicklungspotenzialen zur Verbesserung der räumlichen oder qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation konzeptionell wünschenswert. Eine räumliche Konkretisierung der Entwicklungspotenziale erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes (s. Kapitel 8.3).

6

Zentrenkonzept

Aufbauend auf die nahversorgungsbezogene Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Nahversorgungsentwicklung wird unter Berücksichtigung des Märkte- und Zentrenkonzept Pforzheim 2010 im Folgenden die bestehende Zentrenstruktur der Stadt Pforzheim bzgl. der Nahversorgungsfunktion und -bedeutung untersucht und spezifiziert.

Wesentlicher Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden zentralen Versorgungsbereiche auf Ebene der Nahversorgungszentren. Das Innenstadtzentrum und das Stadtteilzentrum Brötzingen können lediglich im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes bzgl. ihr Nahversorgungsbedeutung untersucht und bewertet werden, nicht jedoch hinsichtlich ihrer räumlichen Abgrenzung und übergeordneten Funktionen. Die zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Innenstädte, Ortszentren sowie Neben- und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut i. S. d. BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Nahversorgungskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraus-

setzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 23). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem, welches nachfolgend modellhaft für die Stadt Pforzheim dargestellt ist.

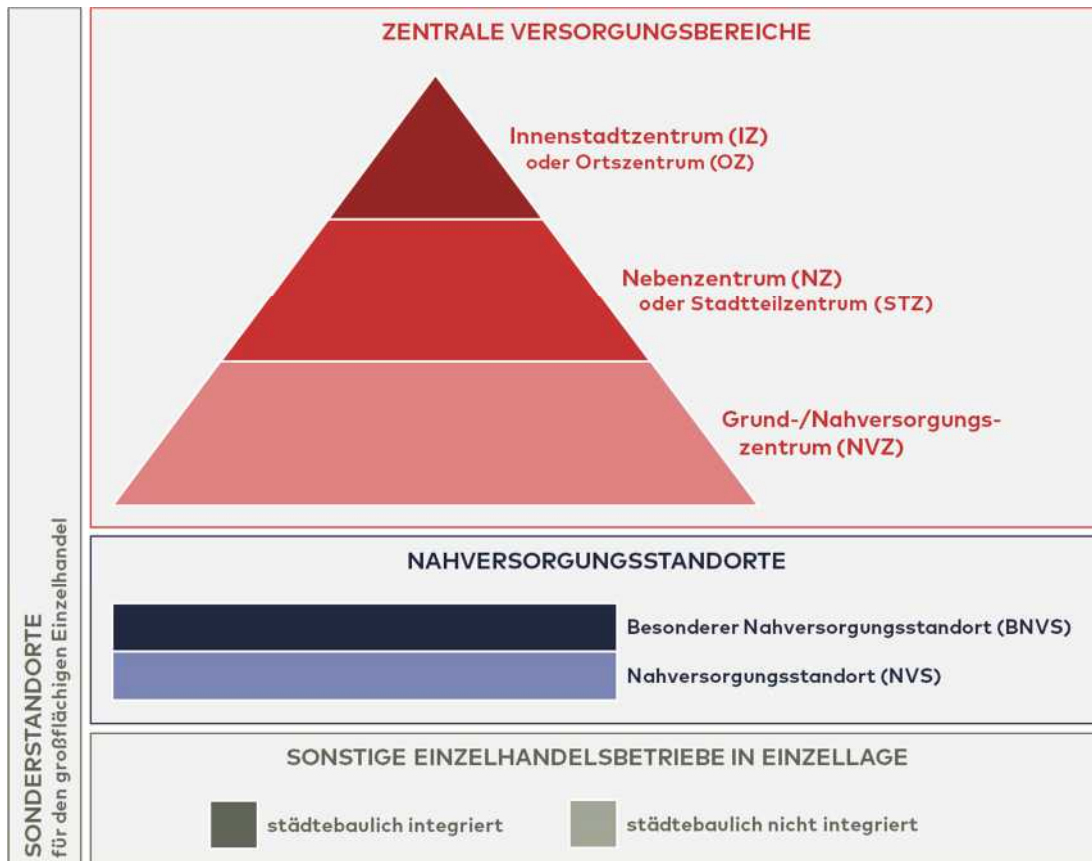


Abbildung 23: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁰

1. **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereich aus.

²⁰ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

3. **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²¹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²²

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. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁴

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

²¹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁵

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.²⁶

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Nahversorgungskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Nahversorgungskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 24 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

²⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

²⁶ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

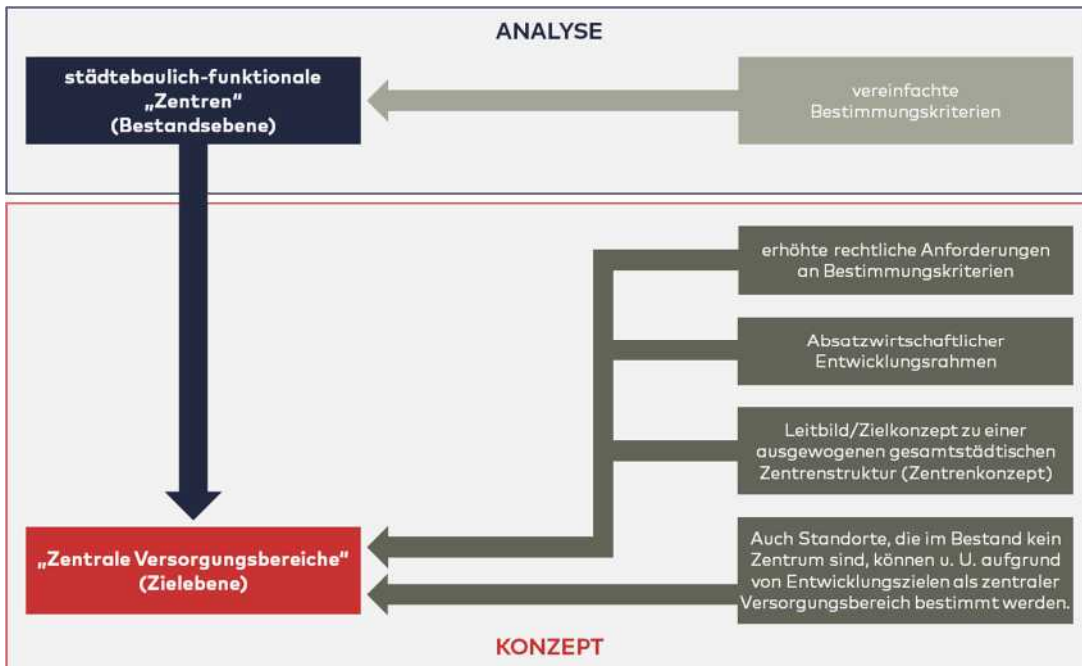


Abbildung 24: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁷

²⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen (z. B. durch eine deutliche Änderung der Nutzungsstruktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbebauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²⁸

6.2 ZENTRENSTRUKTUR IN PFORZHEIM

In dem Märkte- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 sind für die Stadt Pforzheim mit der Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Brötzingen und den acht Nahversorgungslagen insgesamt 10 zentrale Versorgungsbereiche enthalten. Ergänzt wird die Zentren- und Standortabgrenzung noch durch fünf weitere Sonderstandorte, welche allerdings nicht den zentraler Versorgungsbereichen zuzuordnen sind (s. Abbildung 25).

Das Märkte- und Zentrenkonzept sieht somit eine dreistufige Aufgabenteilung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Innenstadt Pforzheim, dem Stadtteilzentrum Brötzingen und den Nahversorgungslagen vor.

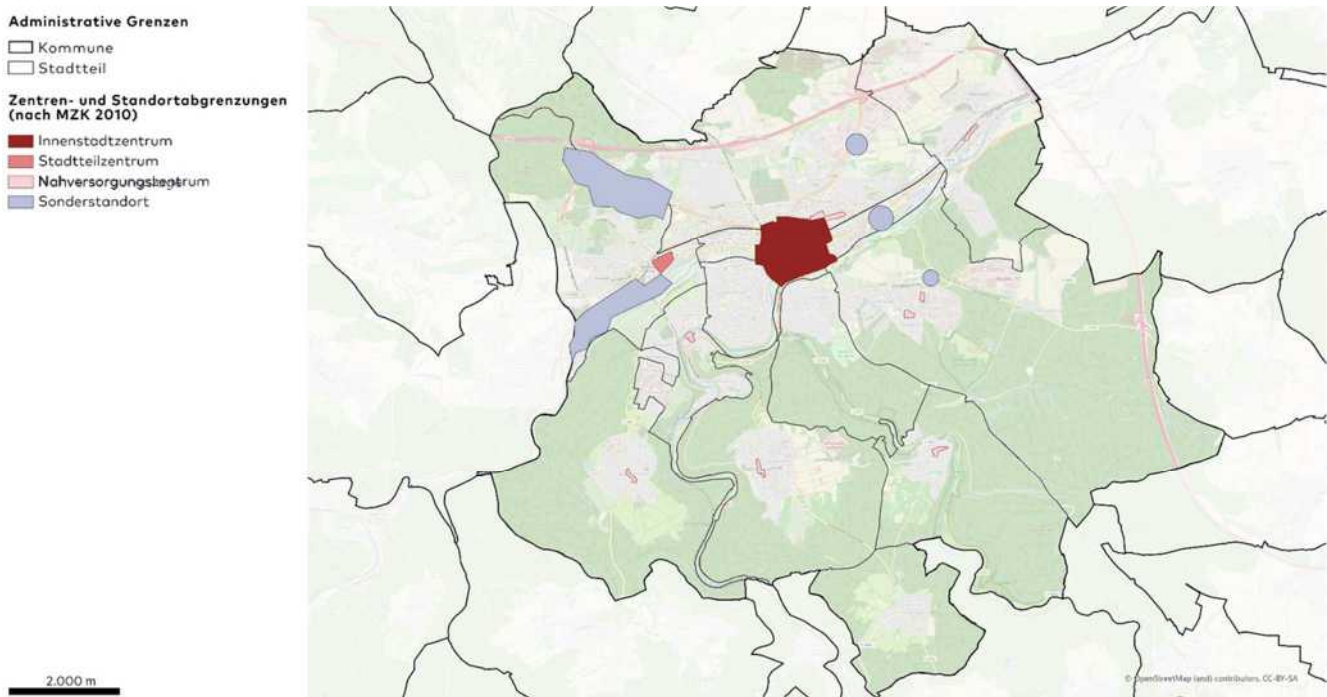


Abbildung 25: Zentrenstruktur der Stadt Pforzheim gemäß MZK Pforzheim 2010

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010; Kartengrundlage: OSM – veröffentlicht unter ODbL.

städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

6.3 INNENSTADTZENTRUM PFORZHEIM

Zentral im Pforzheimer Stadtgefüge ist das Pforzheimer Innenstadtzentrum, der zentralörtliche Versorgungskern, welcher hinsichtlich seiner Ausdehnung den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Pforzheim bildet, verortet. Das Innenstadtzentrum weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Pforzheim erstreckt sich v. a. entlang des Hauptgeschäftsbereichs der Westlichen Karl-Friedrich-Straße und Bahnhofstraße. Im Norden wird der ZVB durch die Hohenzollernstraße begrenzt, wodurch auch der Hauptbahnhof Teil des ZVB ist. Des Weiteren kommt es im nordöstlichen Bereich zu einer Überschneidung der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum mit dem Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße (s. Kapitel 6.5). Den südlichen Abschluss bildet die Holzgartenstraße südlich der Enz. Östlich wird der Bereich entlang der Anshelmstraße und im weiteren Verlauf entlang der Parkstraße begrenzt. Westlich verläuft die Grenze des ZVB entlang der Berliner Straße und Emilianstraße.

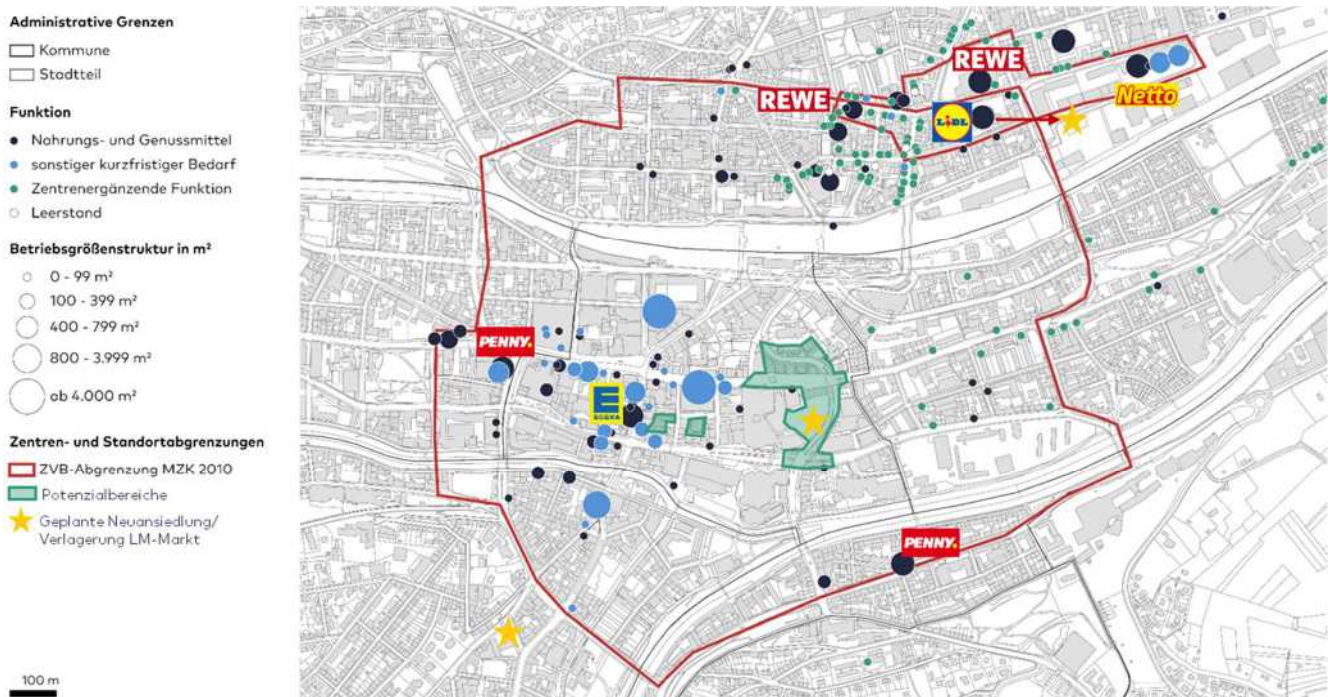


Abbildung 26: Innenstadtzentrum Pforzheim – zentralörtlicher Versorgungskern

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Der Standortbereich ZVB Innenstadtzentrum verfügt durch die bestehenden nahversorgungsrelevanten Strukturen über je einen Lebensmittelsupermarkt und -discounter sowie drei Drogeriefachmärkte. Die strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) werden durch eine Vielzahl an sonstigen Anbietern aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ergänzt. Eine Vielzahl der Betriebe befindet sich rund um den Hauptgeschäftsbereich sowie im Norden des ZVB Innenstadtzentrums in räumlicher Nähe zur Hohenzollernstraße. Speziell im (zentralen) östlichen Bereich des ZVB Innenstadtzentrum finden sich keine nahversorgungsrelevanten Strukturen, was durch die Innenstadtentwicklung-Ost perspektivisch verbessert werden soll.

NAHVERSORGUNGSBEZOGENE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Hauptgeschäftsbereich** (Westliche Karl-Friedrich-Straße und Bahnhofstraße) mit Magnetbetrieben als Frequenzbringer sichern ggf. weiter ausbauen
- Perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Innenstadt-Ost würde zusätzliche Frequenzen erzeugen → Planung Innenstadtentwicklung-Ost mit Lebensmittelmarkt zunächst grundsätzlich positiv zu bewerten

6.4 STADTTEILZENTRUM BRÖTZINGEN

Das gemäß MZK Pforzheim aus dem Jahr 2010 ausgewiesene Stadtteilzentrum (STZ) Brötzingen liegt im gleichnamigen Stadtteil und erstreckt sich nördlich und südlich der Westlichen Karl-Friedrich-Straße, welche auch als direkte Verbindungsstraße zum ZVB Innenstadtzentrum in östlicher Richtung fungiert. Das STZ dehnt sich v. a. in Richtung Süden aus und grenzt in diesem Bereich an den Sonderstandort Brötzingen Tal.

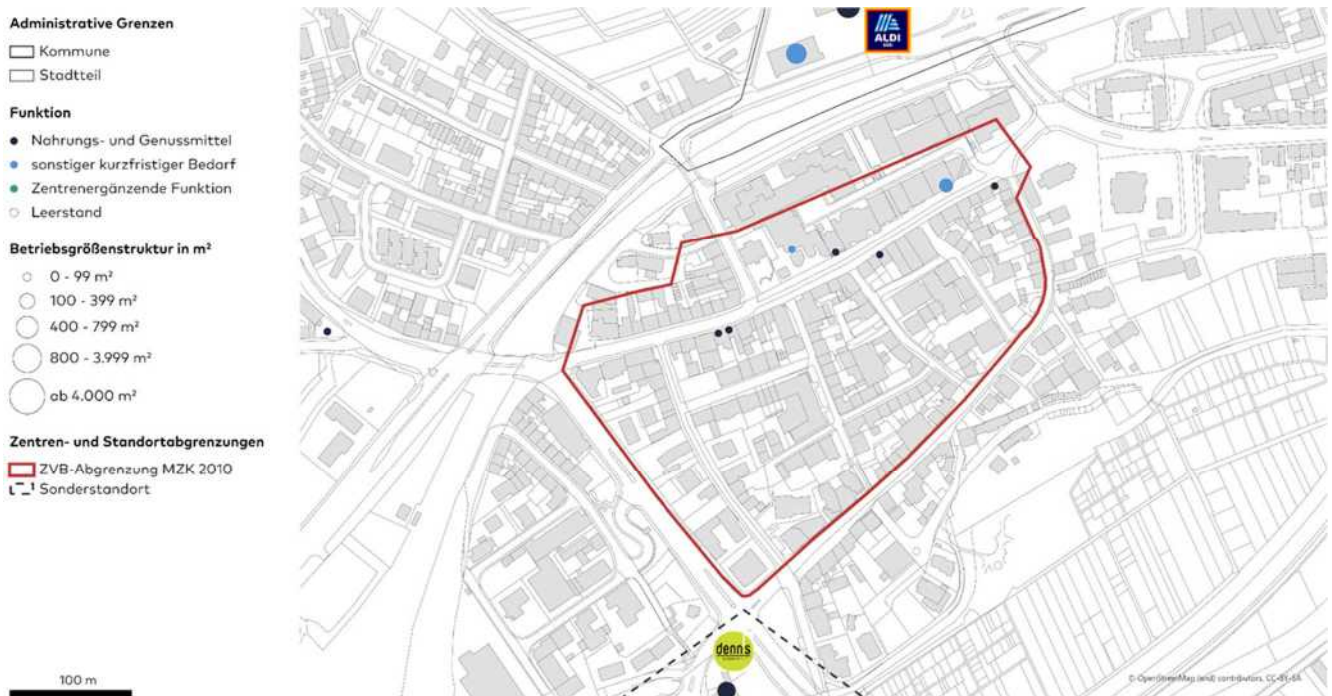


Abbildung 27: Stadtteilzentrum Brötzingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Auf Grundlage der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung konnten im STZ Brötzingen keine nennenswerten (strukturprägenden) nahversorgungsrelevanten Betriebe identifiziert werden. Neben fehlenden Betrieben konnten auch keine Potenzialbereiche für die Ansiedlung von strukturprägenden Lebensmittelmärkten, für einen Drogeriefachmarkt oder sonstige großformatige Einzelhandelsbetriebe identifiziert werden.

NAHVERSORGUNGSBEZOGENE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Aufgrund strukturprägender Betriebe im direkten Umfeld ergibt sich nur ein geringer Ansiedlungsdruck
- Umliegende Lebensmittelbetriebe können nicht ins Stadtteilzentrum integrieren werden

6.5 NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOHENZOLLERNSTRASSE

Das Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das nahversorgungsrelevante Angebot (2x REWE inkl. kleinteiliger Strukturen des Lebensmittelhandwerks) wird durch einen Verkaufsflächenanteil im mittelfristigen Bedarfsbereich und zentrenergänzenden Funktionen ergänzt. Das Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.900 m² (Nahrungs- und Genussmittel + Drogeriewaren) bietet durch die zwei Lebensmittelmärkte eine Versorgungsfunktion, die über den Nahbereich hinausgeht.

Das NVZ umfasst den Standortbereich nördlich und südlich entlang der Hohenzollernstraße zwischen der Pfälzerstraße im Westen und der Anshelmstraße im Osten. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben des MZK Pforzheim 2010, jedoch wird der Bereich v. a. im Osten deutlich kleiner gefasst. Die Bestandsstrukturen im Bereich der Straße Am Hauptgüterbahnhof zählen künftig nicht mehr zum NVZ Hohenzollernstraße und werden als eigenständiger Nahversorgungsstandort ausgewiesen (weitere Ausführung s. Kapitel 8.1). Durch die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und eine einzelhandelsfremde Nachnutzung des Altstandorts wird der entsprechende Standortbereich ebenfalls nicht mehr dem NVZ Hohenzollernstraße zugerechnet. Der Verlagerungsstandort LIDL zählt künftig ebenfalls zum neu ausgewiesenen Nahversorgungsstandort rund um die Straße Am Hauptgüterbahnhof (s. Kapitel 8.1).

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentraler Versorgungsbereichs erforderlich. Diese wird in Abbildung 28 für das Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße dargestellt.

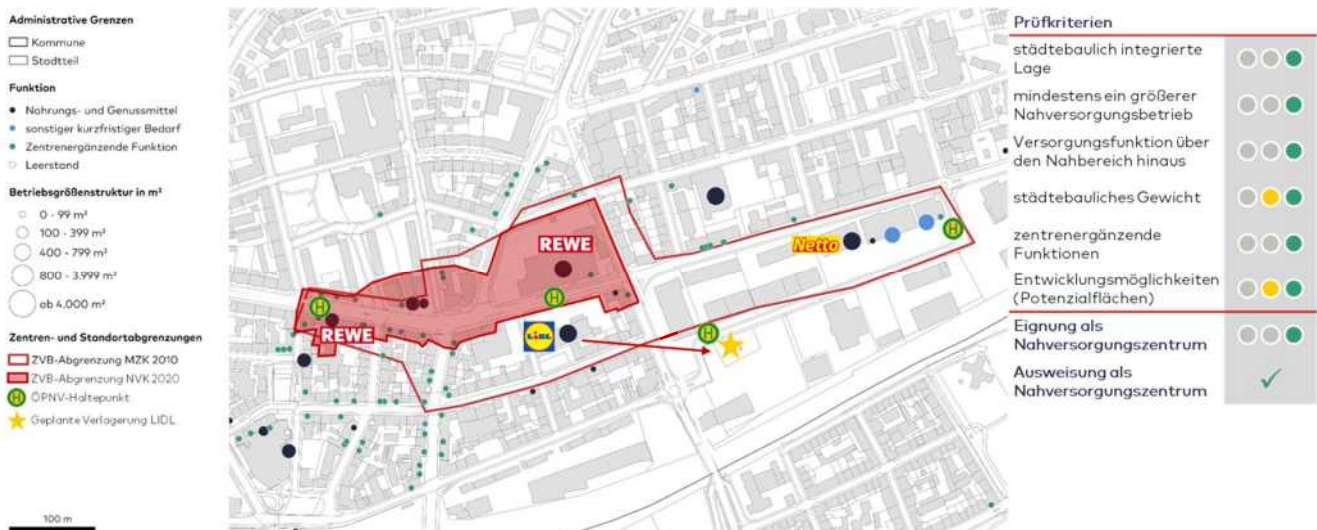


Abbildung 28: Räumliche Abgrenzung und Bewertung des zentraler Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Der Standortbereich verfügt durch die beiden strukturprägenden Lebensmittel-supermärkte REWE über eine quantitativ gut zu bewertende Nahversorgungsfunktion, die über den Nahbereich hinausgeht. Aufgrund der genannten Versorgungsfunktion, in Ergänzung durch die kleinflächigen Lebensmittelanbieter sowie

die zentrenergänzenden Funktionen, stehen die Bestandssicherung und sofern zur Sicherung notwendig, ein bedarfsgerechter Ausbau im Mittelpunkt.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße**
- Bestandssicherung und sofern zur Bestandssicherung notwendig, bedarfsgerechter Ausbau – speziell Neuaufstellung REWE-Markt (Hohenzollernstraße 16)
- Keine weitere Attraktivierung des Angebots im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels

6.6 NAHVERSORGUNGSZENTRUM STRIETWEG

Das Nahversorgungszentrum Strietweg ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch zentrenergänzende Funktionen in Form von Geldinstituten. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrum Strietweg rd. 3.500 m² im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.

Durch die Lage des NVZ im östlichen Bereich des Pforzheimer Stadtteils Buckenberg, in direkter Lage zur Straße Strietweg, ist der Standortbereich städtebaulich gut integriert und verkehrlich gut erreichbar. Zudem befinden sich Haltestellen des ÖPNV in direkter räumlicher Nähe zur Abgrenzung des NVZ.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentraler Versorgungsbereichs erforderlich. Diese wird in Abbildung 29 für das Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße dargestellt.

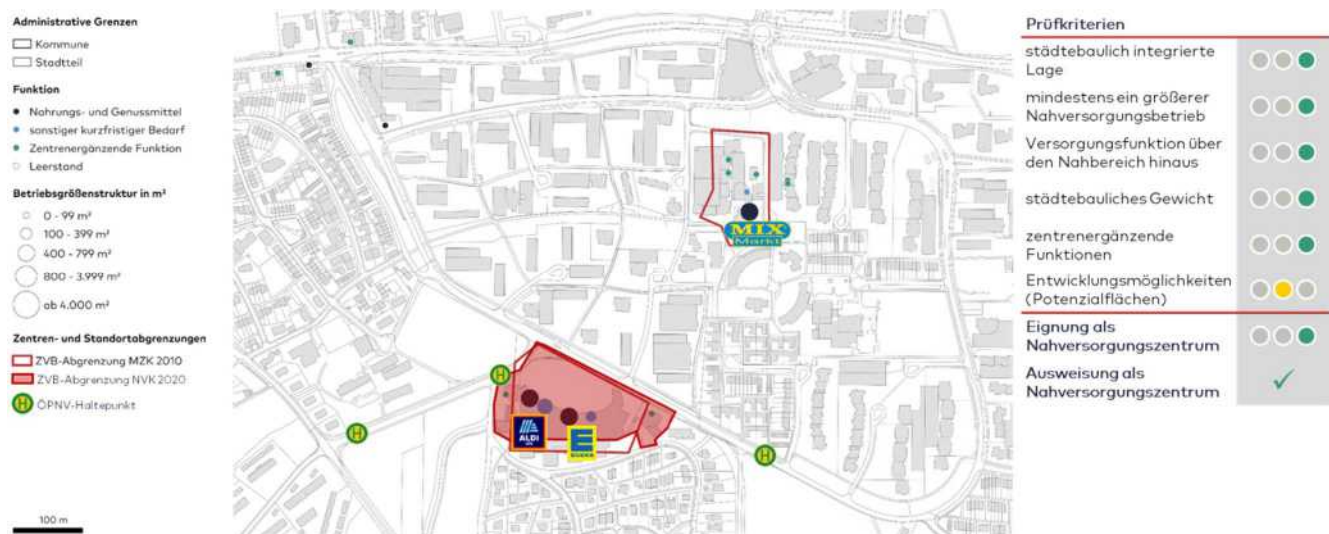


Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung und Bewertung des zentraler Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Strietweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Der Standortbereich des NVZ Strietweg verfügt durch die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI Süd über zwei gewichtige Nahversorger, deren Angebot zusätzlich durch den Drogeriefachmarkt dm ergänzt wird. Die Versorgungsfunktion reicht bedingt durch den Betriebstypenmix der beiden Lebensmittelmärkte sowie den Drogeriefachmarkt deutlich über den Nahbereich hinaus.

Aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion des NVZ Strietweg stehen Erhalt und Stärkung der am Standort befindlichen nahversorgungsrelevanten Betriebe im Fokus. Diese sollten in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen

Planungen der Stadt Pforzheim, die einen Bezug zum NVZ Strietweg aufweisen, berücksichtigt werden. Auf Basis der städtebaulich integrierten Lage und der direkt angrenzenden Wohnbebauung sind Erweiterungsmöglichkeiten nicht direkt erkennbar.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungszentrum Strietweg**
- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelvollsortimenters und -discounters sowie Drogeriefachmarktes
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Keine weitere Attraktivierung des Angebots im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels

Sonderstandorte im Nahversorgungskonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Pforzheim weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen auch die gemäß des MZK Pforzheim 2010 ausgewiesenen fünf GE-Zentren/Sonderstandorte. Diese gilt es im Rahmen des Nahversorgungskonzepts ebenfalls differenziert zu betrachten, um eine bestmögliche Steuerung dieser Standorte und der in diesen angesiedelten Nahversorgungsstrukturen zu erreichen. Ziel ist es, weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden und bestehende Fehlentwicklungen zu begrenzen. Dafür sollen zukünftig die nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Sonderstandorten konsequent auf konzeptioneller Ebene gesteuert werden.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsziele für die Sonderstandorte im MZK Pforzheim 2010 formuliert sind. Auf Grundlage von nahversorgungsbezogenen Analysen der vier Sonderstandorte mit Nahversorgungsstrukturen (s. unten), erfolgen Empfehlungen zum konzeptionellen Umgang mit den jeweilig dort angesiedelten Nahversorgungsstrukturen im Kontext einer gesamtstädtischen Standortbalance.

7.1 KONZEPTIONELLE STELLUNG DER SONDERSTANDORTE GEMÄSS MZK PFORZHEIM 2010

Nach dem MZK Pforzheim 2010 sind fünf GE-Zentren/Sonderstandorte ausgewiesen (vgl. ebenda S. 64 sowie S.71f), in vier von diesen sind Nahversorgungsstrukturen angesiedelt: Wilferdinger Höhe, Brötzingen Tal, Hohenacker/Obsthof und Standortlage Kaufland im Enzauenpark.

Primär sollen diese Sonderstandorte nach dem MZK Pforzheim 2010 lediglich im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (weiter-)entwickelt werden (S. 74), für die bereits angesiedelten Betriebe besteht grundsätzlich Bestandsschutz (S. 73). Eine weitere Stärkung der Standorte im zentrenrelevantem Sortimentsbereich und somit auch eine Verschärfung der Konkurrenzsituation gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen – v. a. der Pforzheimer Innenstadt – wird konzeptionell nicht empfohlen (S. 73).

Diese Standorte weisen im Gegensatz zu den klassischen Fachmarktstandorten²⁹ einen hohen Verkaufsflächenanteil (absolut und/oder relativ) im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Die frühere Ergänzungsfunktion hat sich aufgrund des Angebotsausbaus zu einer stärkeren Wettbewerbsbeziehung ausgeprägt.

²⁹ Vorrangig Agglomerationen mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

7.2 SONDERSTANDORT WILFERDINGER HÖHE

Der im MZK Pforzheim 2010 als Sonderstandort ausgewiesene Standortbereich Wilferdinger Höhe erstreckt sich nördlich und südlich der Bundesstraße B 10 im nordöstlichen Randbereich der Stadt Pforzheim. Entlang der B 10 befindet sich eine Vielzahl strukturprägender Betriebe des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Demnach verfügt der Standortbereich über gesamtstädtisch bedeutende Angebotsstrukturen, welche ebenfalls eine für das Konzept relevante Anzahl an Betrieben des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichs umfasst. Durch die zentrale Erschließungsachse B 10 mit direktem Anschluss an die A8 sowie an die nördlich und westlich angrenzenden Kommunen weist der Standort einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit für Autokunden aus Pforzheim und dem Umland auf. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV wird durch mehrere Bushaltestellen gewährleistet.

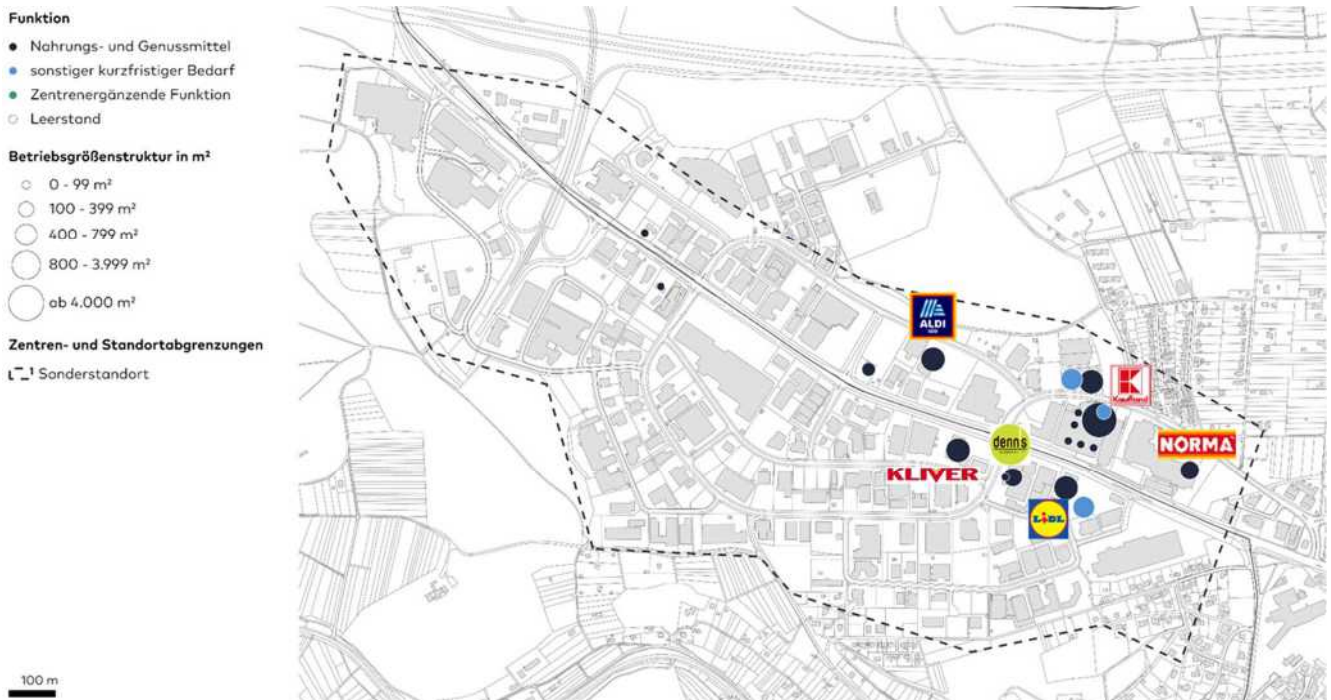


Abbildung 30: Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung Wilferdinger Höhe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Der Großteil der strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte ist im östlichen Bereich des Sonderstandortes angesiedelt. Der Standortbereich verfügt bzgl. der Nahversorgungsstrukturen durch die bestehenden Märkte über quantitativ sowie qualitativ hohe Ausstattungswerte. Er weist sowohl durch seine Agglomerationsvorteile, seinen Betriebstypenmix als auch durch den Betriebstyp Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland) eine deutliche über Pforzheim hinausreichende Ausstrahlung auf (s. Kapitel 4.4). Die Wilferdinger Höhe hat im Kontext der Nahversorgungsstrukturen in Pforzheim eine hohe Versorgungsbedeutung (insbesondere Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) nicht nur für die Stadt Pforzheim, sondern auch speziell für die im Norden und Westen umliegenden Kommunen³⁰.

³⁰ Diese Versorgungsbedeutung resultiert sowohl aus der Massierung der Angebote als auch durch den Betriebstyp Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland) – sowohl die Massierung der Angebote als auch der Betriebstyp Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus sind in den umliegenden Kommunen nicht vorhanden noch

Entsprechend der Ausstattung und Versorgungsbedeutung wird der Sonderstandort im vorliegenden Nahversorgungskonzept als **Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung** ausgewiesen, wodurch diesem bzw. den bereits angesiedelten Nahversorgungsstrukturen gewisse – jedoch konzeptionell klar begrenzte – Entwicklungsperspektiven eingeräumt werden, welche in den nachfolgenden Entwicklungszielen und -empfehlungen konkretisiert werden.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung**
- Festsetzung der Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Betriebe auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand (Bestandsschutz)
- Keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe sowie restriktiver Umgang mit entsprechenden Randsortimenten
- Geringfügige Verkaufsflächenänderungen sollen für bestehende nahversorgungsrelevante Betriebe möglich sein, sofern diese zur Standortsicherung notwendig sind

7.3 SONDERSTANDORT BRÖTZINGER TAL

Der Sonderstandort Ergänzungsstandort Brötzingen Tal liegt südöstlich der B 294 und nördlich der Enz im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Pforzheim und grenzt im Nordosten an das Stadtteilzentrum Brötzingen an. Der Sonderstandort Brötzingen Tal ist von großflächigen zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben durchsetzt, wobei ein Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter im nordöstlichen Teilbereich gegeben ist. Durch die Lage an der Bundesstraße B 294/Habermehlstraße/Büchenbronner Straße sind insbesondere die Nahversorgungsstrukturen im Nordosten des Sonderstandorts verkehrlich sehr gut erreichbar. Zudem wird durch diverse Bushaltepunkte sowie den S-Bahnhaltepunkt „Brötzingen Mitte“ eine gute ÖPNV Erreichbarkeit gewährleistet.

Der nordöstliche Bereich des Sonderstandorts weist mehrere strukturprägende Nahversorgungsbetriebe – darunter einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland) – auf, die sich in räumlicher Nähe zum ZVB Stadtteilzentrum Brötzingen befinden und einen erkennbaren Siedlungsanschluss in Richtung Brötzingen aufweisen. Dieser Teilbereich des Sonderstandorts übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Brötzingen, auch aufgrund fehlender strukturprägender Angebote im Stadtteilzentrum Brötzingen selbst (s. Kapitel 6.4). Dem Bestandsmarkt ALDI Süd, welcher im Zentrum des Sonderstandorts an der Adolf-Richter-Straße gelegen ist, kann kein direkter Siedlungsanschluss attestiert werden, dem Standort kommt keine direkte Nahversorgungsfunktion zu.

Entsprechend der Ausstattung und Versorgungsbedeutung wird der nordöstliche Teilbereich des Sonderstandorts im vorliegenden Nahversorgungskonzept als **Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung** (s. Abbildung 31 – rot markierter Bereich) ausgewiesen, wodurch diesem bzw. den bereits angesiedelten Nahversorgungsstrukturen gewisse – jedoch konzeptionell klar begrenzte – Entwicklungsperspektiven eingeräumt werden, welche in den nachfolgenden Entwicklungszielen und -empfehlungen konkretisiert werden. Dem restlichen Teilbereich des Sonderstandorts werden keine spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. der

perspektivisch vor dem Hintergrund von Standortanforderungen der Betreiber sowie der Trends in der Nahversorgung (s. Kapitel 4.1) zu erwarten.

Nahversorgung, welche von den Entwicklungszielen des MZK Pforzheim 2010 für den Sonderstandort abweichen, zugeschrieben. Zu diesem Bereich zählt auch der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd, aufgrund seiner räumlich abgesetzten Lage zum stadtteilbezogenen Ergänzungsstandort im nordöstlichen Teilbereich des Sonderstandortes Brötzingen Tal. Der städtebaulich nicht integrierte Standort verfügt über keine direkte Nahversorgungsfunktion und wird folglich nicht als zusätzlicher Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung ausgewiesen.

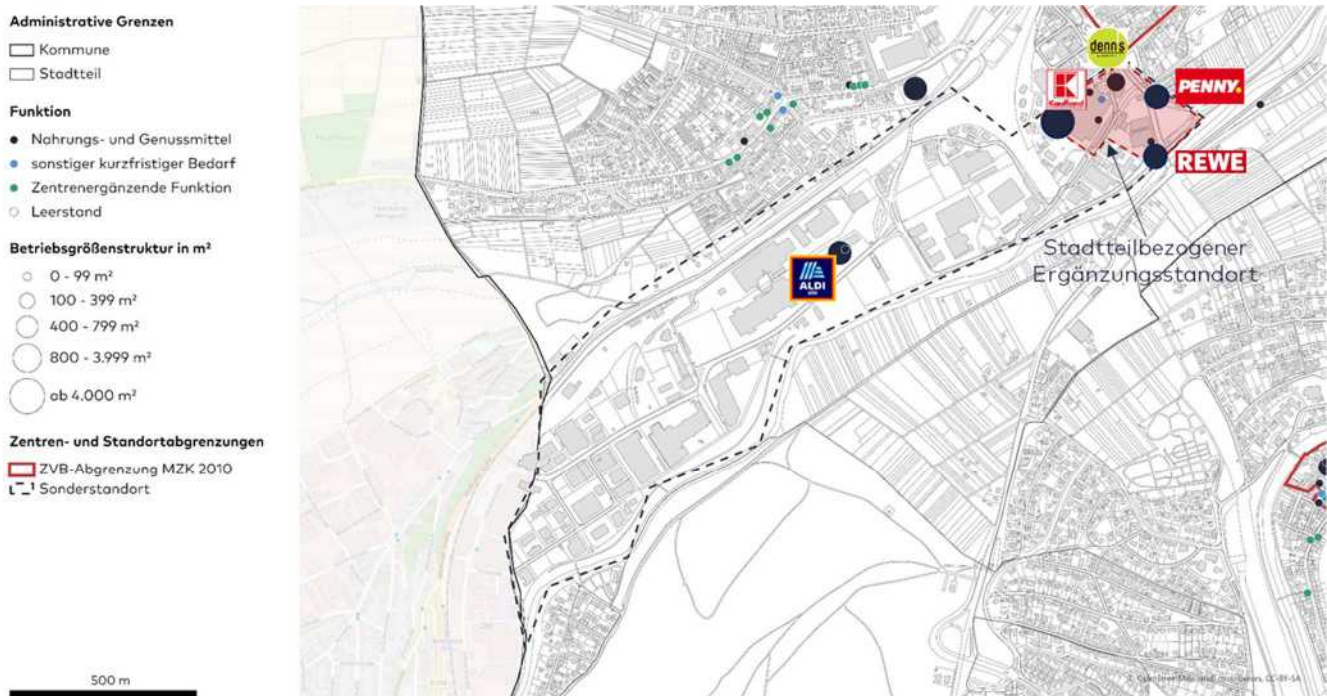


Abbildung 31: stadtbezogener Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung Brötzingen Tal

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Auf Grundlage der voranstehenden Erläuterungen werden die nachfolgend formulierten Entwicklungsziele und -empfehlungen abgeleitet.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung des nordöstlichen Teilbereichs als **stadtteilbezogener Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung** (s. Abbildung 31)
- **Gesamter Sonderstandort:** Keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe sowie restriktiver Umgang mit entsprechenden Randsortimenten
- **Gesamter Sonderstandort:** Keine weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Standortattraktivität im nahversorgungsrelevanten Bereich gegenüber den umliegenden ZVB und NVS
- **Stadtteilbezogener Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung:** Geringfügige Verkaufsflächenänderungen sollen für bestehende nahversorgungsrelevante Betriebe möglich sein, sofern diese zur Standortsicherung notwendig sind
- **Außerhalb des stadtteilbezogenen Ergänzungsstandorts Lebensmittelversorgung:** Festsetzung der Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Betriebe auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand (Bestandsschutz); bei Erweiterungsbestreben der bestehenden strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe sind Betriebsverlagerungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung zu prüfen

7.4 SONDERSTANDORT ENZAUENPARK

Der Sonderstandort Enzaupark erstreckt sich im Bereich der Bundesstraße B 10 und wird im Norden durch die Dammstraße und im Süden durch den Verlauf der Enz eingegrenzt. Der Standortbereich schließt zudem das Heizkraftwerk Pforzheim mit ein. Durch die direkte Lage an der B 10, welche zentral durch den Sonderstandort verläuft ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl aus dem westlich gelegenen Kernstadtbereich wie auch aus Osten gegeben. Neben dem MIV ist auch die Erreichbarkeit durch den ÖPNV, durch die im Standortbereich vorhandenen Bushaltestellen „Enzaupark/Gasometer“ sowie „Zeppelinstraße“, als gut zu bewerten.

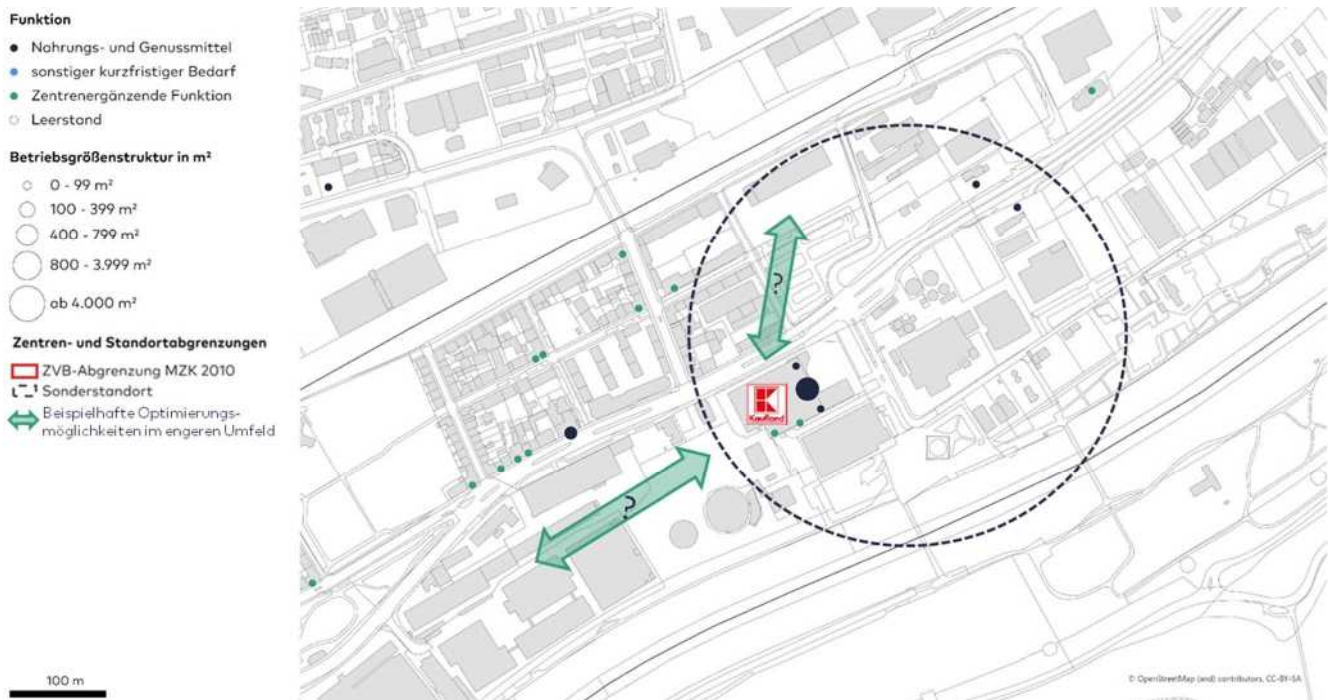


Abbildung 32: Sonderstandort Enzaupark

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Aus nahversorgungsrelevanter Sicht befindet sich mit dem Verbrauchermarkt Kaufland lediglich ein strukturprägender Anbieter innerhalb der Abgrenzung des Standortbereichs. Dem Betrieb kommt in diesem Bereich aktuell eine (Nah-)Versorgungsfunktion für den Stadtteil Oststadt sowie in Teilen für den nördlich angrenzenden Stadtteil Nordstadt zu, aktuell weist der Standortbereich jedoch keinen erkennbaren Siedlungsanschluss auf. Perspektivisch wäre eine Verlagerung des bestehenden Marktes in eine städtebaulich integrierte Lage mit deutlichem Siedlungsanschluss anzustreben, um eine Verbesserung der Nahversorgung zu erreichen. Entsprechende Verlagerungsmöglichkeiten sollten im näheren Umfeld angestrebt werden, aktuell ist keine konkrete Fläche für eine potenzielle Verlagerung erkennbar.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Fortschreibung als **Sonderstandort** mit dem Fokus auf gewerbliche Einrichtungen
- Keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe sowie restriktiver Umgang mit entsprechenden Randsortimenten

- Bei Umstrukturierungsbestreben von Kaufland sind Verlagerungsmöglichkeiten an konzeptionell wünschenswerte Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung zu prüfen

7.5 SONDERSTANDORT HOHENÄCKER

Der Sonderstandort Hohenäcker befindet sich westlich und östlich der Bundesstraße B 294 im Kreuzungsbereich Hohenäckerallee und Lochäckerstraße im Norden der Stadt Pforzheim. Verkehrlich ist durch die direkte Lage an der B 294 sowie durch die Bushaltepunkte „Hohenäckerallee“ und „Lochäcker Straße“ eine gute Anbindung gegeben.

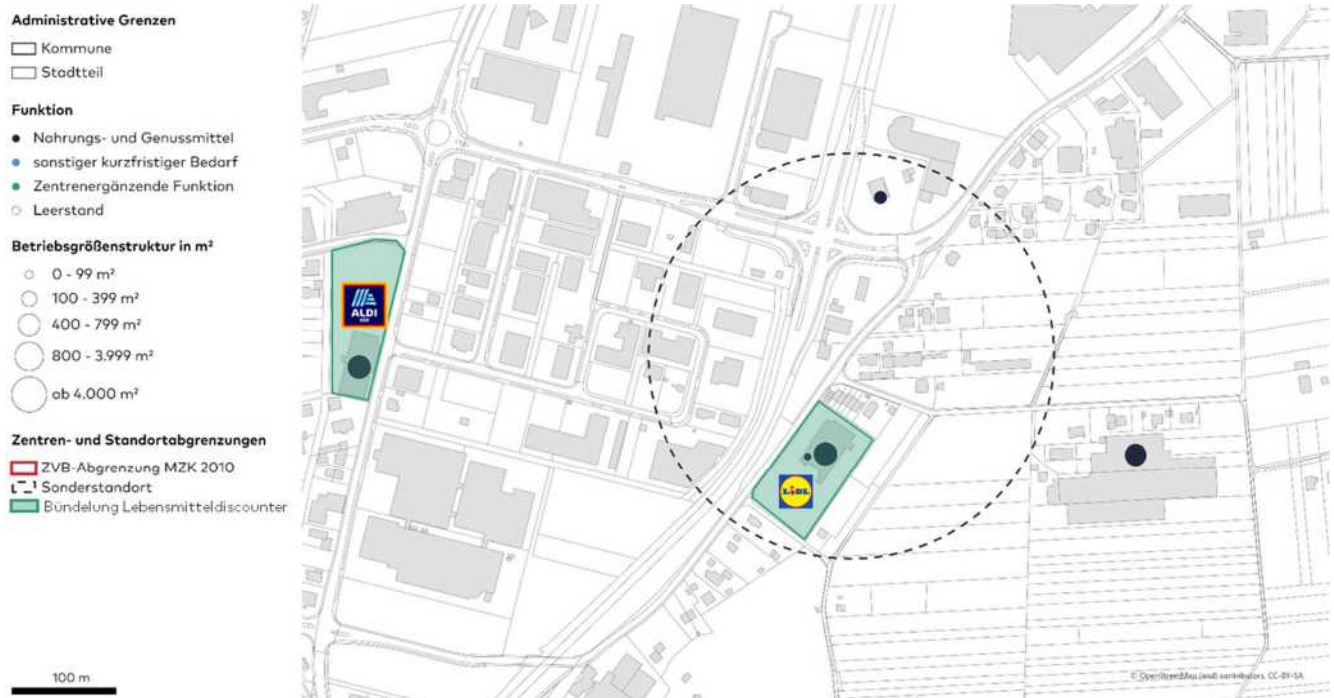


Abbildung 33: Sonderstandort Hohenäcker

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

Mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL befindet sich ein strukturprägender nahversorgungsrelevanter Anbieter innerhalb der Abgrenzung des Sonderstandortes Hohenäcker. Westlich des Sonderstandorts ist in ebenfalls gewerblich geprägter Lage mit ALDI Süd ein weiterer Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Perspektivisch wäre konzeptionell eine Standortverlagerung beider Betriebe in siedlungsräumlich integrierte Lagen im nördlichen Bereich des Stadtteils Nordstadt zur Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung stadtentwicklungspolitisch zu priorisieren. Ggf. könnte dabei eine Standortbündelung der beiden Lebensmitteldiscounter erreicht werden.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Fortschreibung als **Sonderstandort** mit dem Fokus auf gewerbliche Einrichtungen
- Keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe sowie restriktiver Umgang mit entsprechenden Randsortimenten
- Perspektivische Standortverlagerung und ggf. Standortbündelung der beiden Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierte Lage(n)
- Festsetzung der VKF auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch festgesetzten Bestand

8

Nahversorgungskonzept

Die Bedeutung der Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den Sonderstandorten gemäß des MZK Pforzheim 2010 wurden in den voranstehenden Kapitel analysiert und konzeptionelle Entwicklungsempfehlungen für diese formuliert. Um eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Nahversorgung in Pforzheim erreichen zu können, bedarfs es auch Nahversorgungsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen.

Aufbauend auf stadtteilspezifischen Entwicklungspotenzialen (s. Kapitel 8.1) sowie der Definition und Entwicklung von räumlichen Steuerungsinstrumenten (s. Kapitel 8.2) werden stadtteilspezifische sowie allgemeine konzeptionelle Entwicklungsziele (s. Kapitel 8.3 bzw. 8.4) für die Nahversorgung in Pforzheim erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung in den Pforzheimer Stadtteilen flächendeckend gewährleistet und die Nahversorgung in bestimmten Siedlungslagen gestärkt werden kann. Das Nahversorgungskonzept schließt mit einem Prüfschema zur Konzeptkongruenz von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen konzeptionell ab (s. Kapitel 8.5).

8.1 ENTWICKLUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DEN STADTTTEILEN VON PFORZHEIM

Die Umsatzentwicklung, die derzeitige Zentralität sowie die Einwohnerentwicklung in Pforzheim bedingen die Angebots- und Nachfragesituation und somit auch die Verkaufsflächenpotenziale in den Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Anhand der Daten, welche die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lässt sich näherungsweise ein übersichtlicher Handlungsbedarf jeweils für die einzelnen Stadtteilen darstellen. Die ggf. rechnerisch ermittelbaren Handlungsbedarfe sollen jedoch nicht zur quantitativen Entwicklung der Verkaufsfläche genutzt werden, sondern explizit das Ziel einer Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung verfolgen.

Insgesamt wird für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche bis 2025 aufgrund der in Kapitel 4.1 dargestellten Rahmenbedingungen ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel (und damit ein gewisses absatzwirtschaftliches Potenzial) prognostiziert. Durch die stark divergierenden Zentralitäten der einzelnen Stadtteile – bedingt durch die sehr unterschiedlichen Nahversorgungsstrukturen/-betriebe in diesen – ergeben sich stadtteilspezifische Handlungsnotwendigkeiten.

Die Stadtteile Innenstadt, Oststadt, Huchenfeld, Brötzingen und Nordstadt sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln überdurchschnittlich gut ausgestattet. Durch die räumliche Nähe und die städtebaulichen Zusammenhänge werden die Stadtteile Innenstadt, Weststadt und Au gemeinsam betrachtet, woraus quantitativ eine nahezu angemessene Ausstattung abzuleiten ist. Die Stadtteile Südoststadt, Hohenwart und Würm weisen hingegen stark unterdurchschnittliche Zentralitäten auf, was zunächst auf einen hohen Handlungsdruck hinweist. Die tatsächlichen Empfehlungen für die Nahversorgungsentwick-

lung weichen teilweise jedoch von den rechnerisch ermittelten Potenzialen ab, da bspw. de facto eine zusätzliche Versorgung über Anbieter angrenzender Stadtteile besteht oder prinzipiell bestimmte betreiberseitige Standortanforderungen des standardisierten Lebensmitteleinzelhandels, wie eine ausreichende Mantelbevölkerung für einen Betrieb, nicht erfüllt werden.

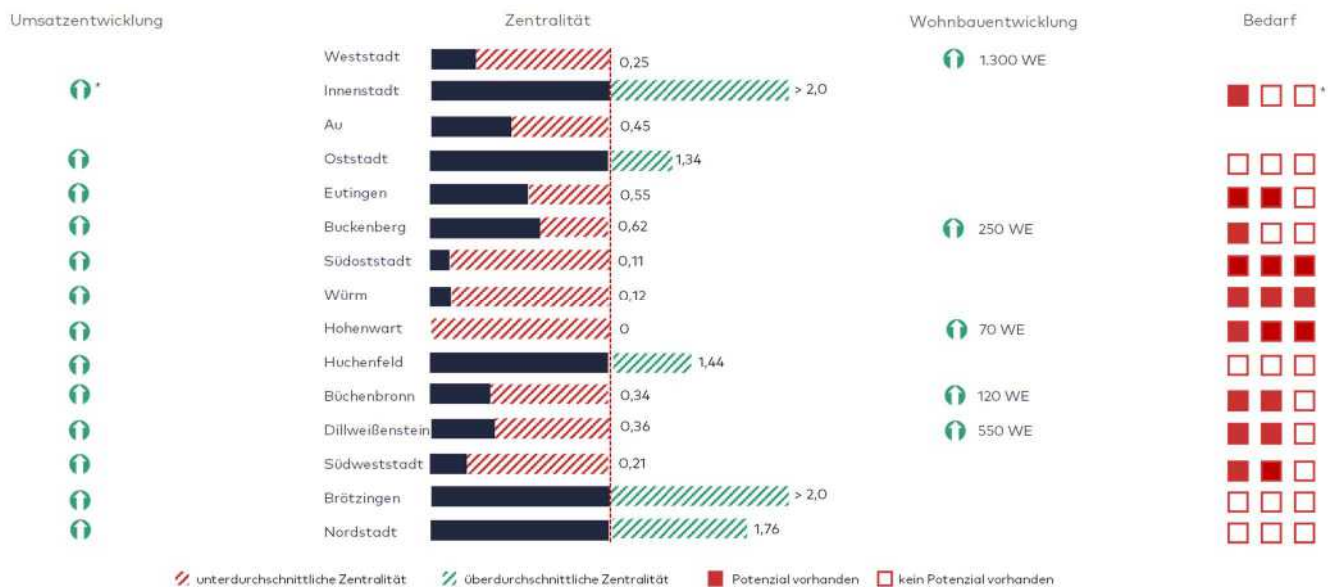


Abbildung 34: Entwicklungspotenziale der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner und Information Wohnbauentwicklung: Stadt Pforzheim (Stand Einwohner 31.12.2019); * aggregierte Darstellung Innenstadt/Weststadt/Au.

Insgesamt sind in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf quantitativer Ebene ein sehr hoher Handlungsdruck in den Stadtteilen Hohenwart, Südoststadt und Würm sowie nachrangig weiterer Handlungsbedarf in den Stadtteilen³¹ Büchenbronn, Dillweißenstein und Südweststadt erkennbar.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse auf Stadtteilebene sind ebenfalls für die Warengruppe Drogeriewaren ermittelt worden (s. folgende Abbildung 35), für welche bis 2025 ebenfalls ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel erwartet wird.

³¹ Der Stadtteil Eutingen weist zwar rein rechnerisch quantitativ einen Handlungsbedarf auf, dieser ist jedoch durch die Lage des Lebensmitteldiscounters Aldi (Eutinger Straße 164, Stadtteil Oststadt) an der Stadtteilgrenze zu relativieren.

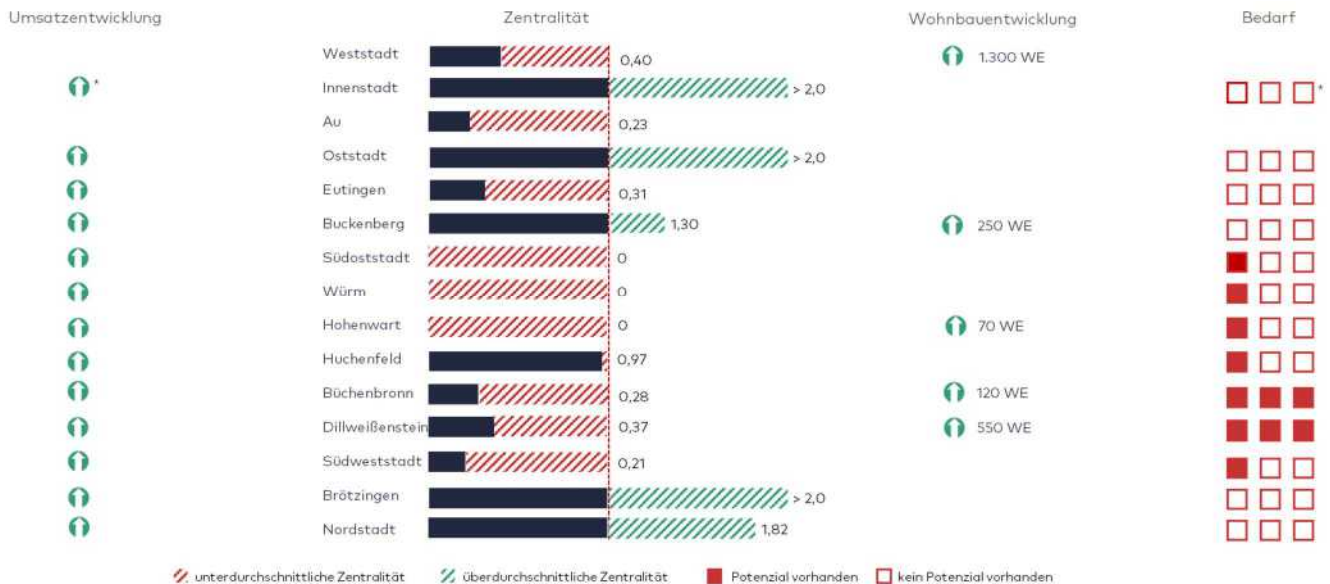


Abbildung 35: Entwicklungspotenziale der Stadtteile in der Warengruppe Drogeriewaren

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner und Information Wohnbauentwicklung: Stadt Pforzheim (Stand Einwohner 31.12.2019); * aggregierte Darstellung Innenstadt/Weststadt/Au.

Insgesamt sind rechnerisch aufgrund geringer bis nicht vorhandener Zentralitätswerte theoretisch sehr hohe Handlungsbedarfe in den Stadtteilen Südoststadt, Würm und Hohenwart erkennen. Aufgrund der jeweils geringen Einwohnerzahl der Stadtteile und den betreiberseitigen Ansprüchen an eine entsprechende Mantelbevölkerung für Drogeriemärkte (i. d. R. 10.000 - 20.000 Einwohner, s. Kapitel 4.1) sind die Handlungsnotwendigkeiten bzw. realistischen Umsetzungsmöglichkeiten deutlich zu relativieren. Im Gegensatz dazu weisen in der Zusammenschau die Stadtteile Büchenbronn und Dillweißenstein einen hohen Handlungsbedarf bei Drogeriewaren auf³².

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mögliche quantitative Entwicklungsimpulse im nahversorgungsrelevanten Bereich nicht im „Gießkannenprinzip“ gleichverteilt in Pforzheim umgesetzt werden sollten. Stattdessen empfiehlt sich ein anhand der Ausstattungskennziffern und der zukünftigen Entwicklungen (sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite) abgeleitete Priorisierung in Form der oben dargestellten Handlungsbedarfe in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Folglich ergibt sich aus der gesamtstädtischen Nahversorgungssituation sowie deren Entwicklung in ausgewählten Stadtteilen ein erhöhter Handlungsbedarf. Dieser ergibt sich u. a. aufgrund gänzlich fehlender nahversorgungsrelevanter Betriebe in bestimmten Stadtteilen sowie durch bestimmte Siedlungsbereiche ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung. Das Nahversorgungskonzept verfolgt daher für die Stadt Pforzheim das Ziel, städtebaulich zielführende Standorte zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen, soll die Pforzheimer Nahversorgungsstruktur durch die gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten langfristig verbessert werden (s. Kapitel 8.2.2). Auf der anderen Seite werden Betriebe an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten auf den Bestand beschränkt. Bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden, wenn möglich, alternative Entwick-

³² Der Stadtteil Eutingen weist zwar rein rechnerisch quantitativ einen Handlungsbedarf auf, dieser ist jedoch durch die Lage des Drogeriemarkts dm (Eutinger Straße 164, Stadtteil Oststadt) an der Stadtteilgrenze zu relativieren.

lungsoptionen aufgezeigt, die einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Pforzheim dienen.

8.2 METHODIK DES NAHVERSORGUNGSKONZEPTES

Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

8.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgungsanalyse

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der Analyse der Nahversorgungsstruktur (s. Kapitel 4.6) sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Gehzeitisochronen (8-, 10-, 12-Minutenisochrone) um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb der abgebildeten Isochronen liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese Gehzeit-Isochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter situativer Nahbereich abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Pforzheim ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den wohnungsnahen Bereich hinausgehender Nahbereich in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur (s. Abbildung 17, S. 34) sind alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab 400 m² Verkaufsfläche eingestellt³³. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte auf den Karten als solche gekennzeichnet, für diese wird jedoch aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. z. T. spezialisierten Sortiments auf die Darstellung von Gehzeitisochronen verzichtet.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

³³ Trotz einer VKF von unter 400 m² wird auch der Lebensmitteldiscounter NETTO City in Eutingen dargestellt, da diesem eine wichtige Versorgungsfunktion für Eutingen zukommt.

- Verkaufsfläche in m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB³⁴, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern³⁵.

8.2.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen (s. Kapitel 6) werden in Pforzheim Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Pforzheim dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Pforzheim. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das vorliegende Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte sowie für besondere Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE (NVS)

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll

³⁴ Nach Abgrenzungen Kapitel 6.

³⁵ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.

- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mind. 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-) Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-) Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen: Auch bei Erfüllen der o. g. Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung (s. Kapitel 8.5). Dafür ist i. d. R. eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insb. auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien mindestens ein weiteres Merkmal** auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE (BNVS)

- **Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 Minuten Gehzeit) des Standortes hinausgehen (größerer Nahbereich). Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt stadtteilspezifisch in den in Kapitel 8.3 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

8.2.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsisochronen der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

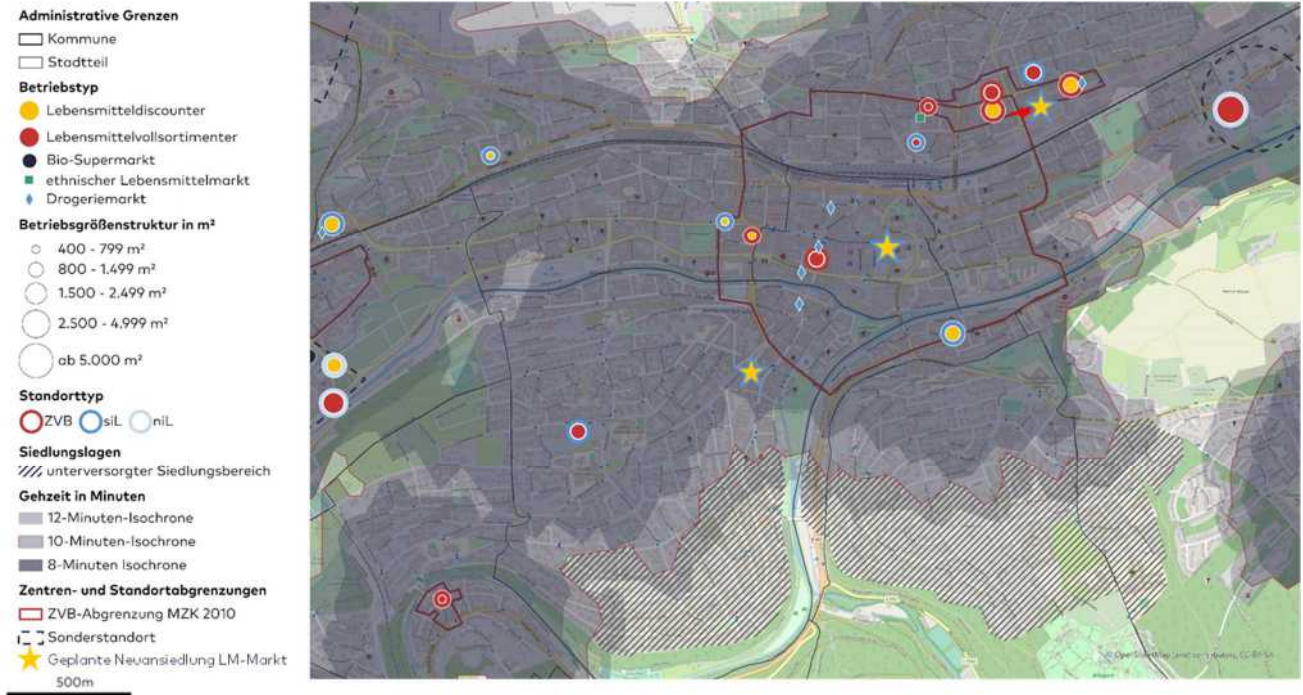
- unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes³⁶,
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die im wohnortnahen Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandortes liegen und deren Kaufkraftpotenzial daher z. T. dem Betrieb an diesem Standort zugesprochen werden kann und
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen im wohnortnahen Bereich u. a. durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

8.3 STADTTEILSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die Nahversorgungsanalyse stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab. Aufgrund der räumlichen Nähe und des städtebaulichen Zusammenhangs werden die Stadtteile Innenstadt, Weststadt und Au nachfolgend wieder gemeinsam betrachtet.

³⁶ Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m² bzw. 1.200 m² GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.000 bis 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich benötigt.

8.3.1 Standortkonzept Weststadt/Innenstadt/Au



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ □ □	□ □ □
Bevölkerungszahl	15.377 (+1,1 % sowie Wohnbauentwicklung von zzgl. 1.300 EW im Stadtteil Weststadt)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	5.800	3.600
Verkaufsfläche je Einwohner	0,38	0,23
Sortimentspezifische Zentralität	0,81	3,83
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 3x ethnisch geprägter LM-Markt	3x Drogeriefachmarkt 13x Parfümerie/Kosmetik, Apotheke, FG
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ●	○ ○ ●
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○	○ ○ ●

Entwicklungsempfehlungen

- Grundsätzliche Zielstellung: Erhalt der aktuell vorhandenen NV-Strukturen im IZ (West-/Innenstadt/Au)
- Sicherung + Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittel-/Drogeriefachmärkte in den zentralen Haupteinkaufslagen des IZ → Berücksichtigung Betriebsabgang EDEKA sowie potenzielle Nachfolge
- Planung Innenstadtentwicklung-Ost grundsätzlich positiv zu bewerten; perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes stärkt wohnungsnaher NV
- Ansiedlung ALDI Süd an der südwestlichen Grenze des IZ bereits planungsrechtlich gesichert
- Erhalt der NV-Funktion des Discounters PENNY im Stadtteil Au; versorgt zusätzlich die nördlichen Siedlungslagen des Stadtteils Südoststadt mit
- **Keine Ausweisung eines NVZ/NVS**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

8.3.2 Standortkonzept Oststadt



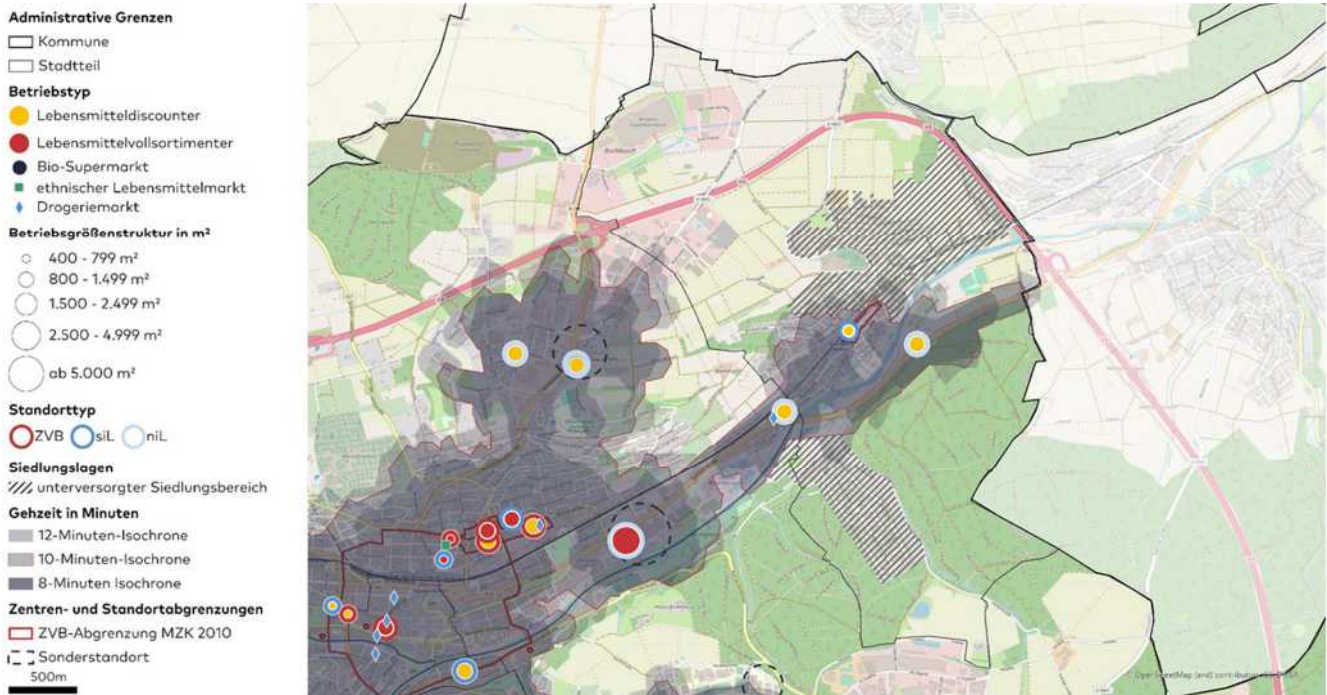
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	□ □ □	□ □ □
Bevölkerungszahl	8.252 (+1,1 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	3.600	900
Verkaufsfläche je Einwohner	0,44	0,11
Sortimentsspezifische Zentralität	1,34	2,01
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SBW 1x Lebensmitteldiscounter	1x Drogeriefachmarkt 0x Parfümerie/Kosmetik, Apotheke, FG
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●

Entwicklungsempfehlungen

- Versorgung durch aktuell bestehende Betriebe wie VM Kaufland und LM-Discounter ALDI Süd + Drogeriefachmarkt
- Weitere Versorgung des Stadtteils in Teilen durch Angebotsstrukturen Nordstadt (NVZ (s. Kapitel 6.5) / NVS (s. Kapitel 8.3.13)) sowie perspektivisch durch Planung Innenstadtentwicklung-Ost (Ansiedlung Lebensmittelmarkt)
- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um räumlich ausgewogenes NV-Angebot in den angrenzenden Stadtteilen zu schützen
- Sicherung des Bestandes; Kaufland ggf. bedarfsgerechte VKF-Anpassung bzw. Modernisierung bei perspektivischer Verlagerung in räumliche Nähe zu Siedlungslagen (s. Kapitel 7.4)
- **Keine Ausweisung eines NVZ/NVS**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

8.3.3 Standortkonzept Eutingen



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ ■ □	□ □ □
Bevölkerungszahl	8.362 (+1,1 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	1.500	100
Verkaufsfläche je Einwohner	0,18	0,01 – Versorgung über dm Oststadt
Sortimentsspezifische Zentralität	0,55	0,31
Betriebstypenmix	2x Lebensmitteldiscounter (inkl. NETTO City)	0x Drogeriefachmarkt 0x Parfümerie/Kosmetik, Apotheke, FG
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ○	○ ○ ●
Qualitative Nahversorgungssituation	● ● ○	○ ○ ●

- Entwicklungsempfehlungen**
- Versorgung des östl. Siedlungsbereichs des Stadtteils Eutingen durch bestehende LM-Discounter sowie durch REWE in Nachbarkommune Niefern
 - Fortschreibung des Standort-bereichs NETTO City als NVS, jedoch deutliche Reduzierung der im MZK Pforzheim 2010 festgelegten Abgrenzung
 - Verbesserung der räumlichen Lebensmittelversorgung durch Ausbau und Erweiterung des Angebots, sofern sich Flächenpotenziale – bestmöglich im alten Ortskern Eutingen – ergeben
 - Versorgung mit Drogeriewaren wird durch dm an westlicher Eutingen Stadtteilgrenze sowie durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte sichergestellt
 - Zur Sicherung und Weiterentwicklung Ausweisung des Standortbereichs NETTO City als **Nahversorgungsstandort Eutingen**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Nahversorgungsstandort Eutingen

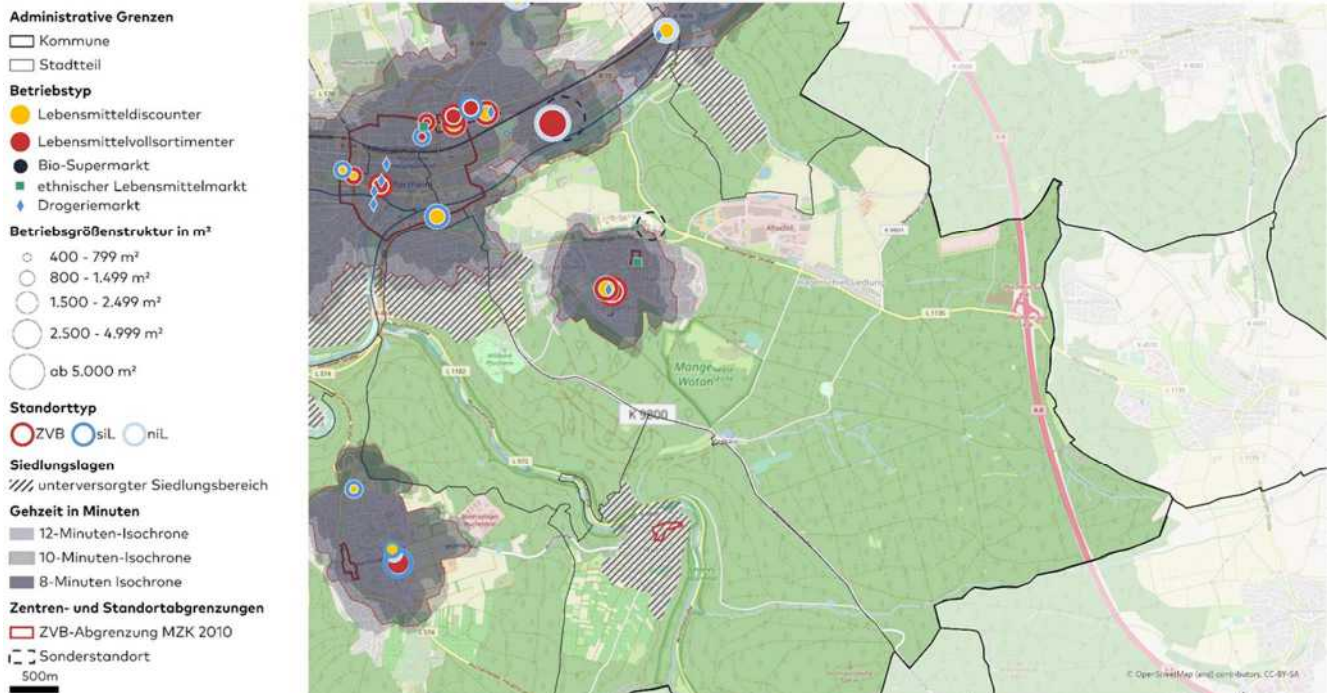


Abbildung 36: Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Eutingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

- Trotz unterdurchschnittlicher VKF erfüllt NETTO City eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche sowie den Stadtteil Eutingen
- Erhalt und Stärkung des Lebensmitteldiscounters bzw. von dessen Versorgungsfunktion
- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort (NVS) Eutingen**

8.3.4 Standortkonzept Buckenberg



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ □ □	□ □ □
Bevölkerungszahl	13.712 (+1,1 % sowie Wohnbauentwicklung von zzgl. 250 EW)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	3.800	1.000
Verkaufsfläche je Einwohner	0,28	0,07
Sortimentspezifische Zentralität	0,62	1,30
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 1x ethnisch geprägter LM-Markt 1x Getränkemarkt	1x Drogeriefachmarkt 2x Apotheke
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ●	○ ○ ●
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●

Entwicklungsempfehlungen

- **Teilfortschreibung** der im MZK Pforzheim 2010 ausgewiesenen Nahversorgungslage Buckenberg/Haidach
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowohl im Nahversorgungszentrum Strietweg (s. Kapitel 6.6) sowie am Nahversorgungsstandort Haidach (Mix-Markt)
- Ggf. städtebauliche Aufwertung und Attraktivierung des NVS Haidach
- Bedarfsgerechte VKF-Anpassungen im Nahversorgungszentrum Strietweg und am NVS sind vorhabenbezogen zu prüfen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Standortbewertung Nahversorgungsstandort Haidach

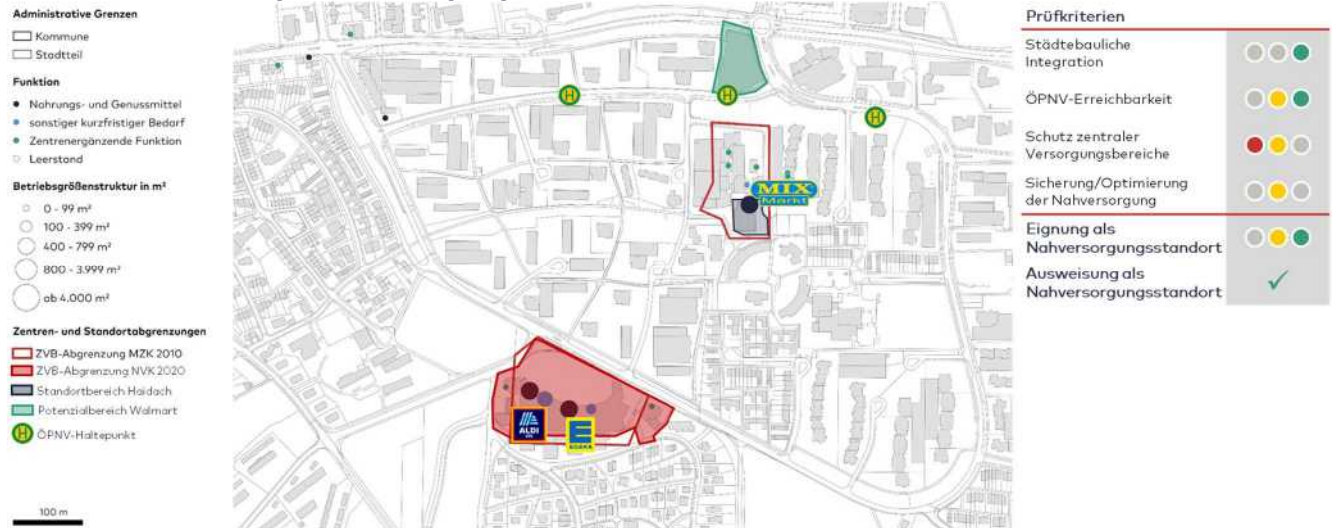
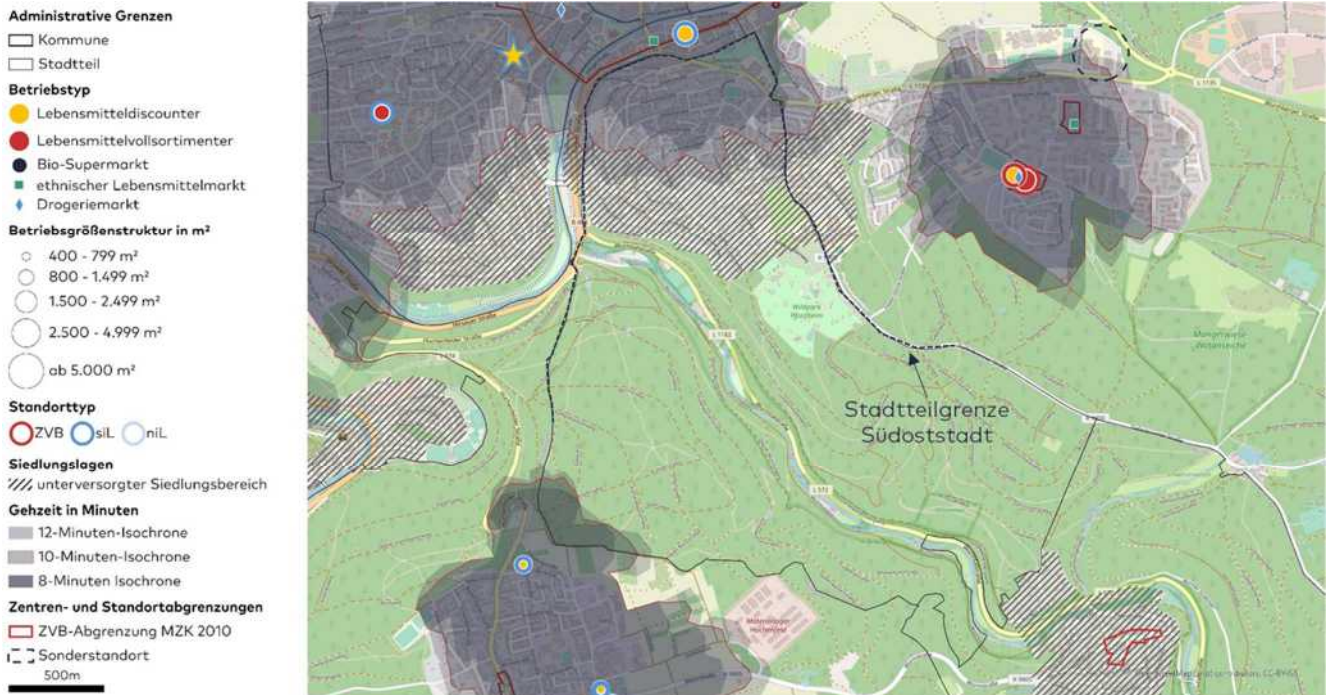


Abbildung 37: Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Haidach

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: MZK Pforzheim circa 2010.

- Wichtige Nahversorgungsfunktion für Wohnblockbebauung im direkten Umfeld
- Funktionale Ergänzung zum Nahversorgungszentrum Strietweg (s. Kapitel 6.6)
- Potenzialfläche zur Verlagerung/Erweiterung/Ergänzung nördlich des Standortbereichs
- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort (NVS) Haidach**

8.3.5 Standortkonzept Südoststadt



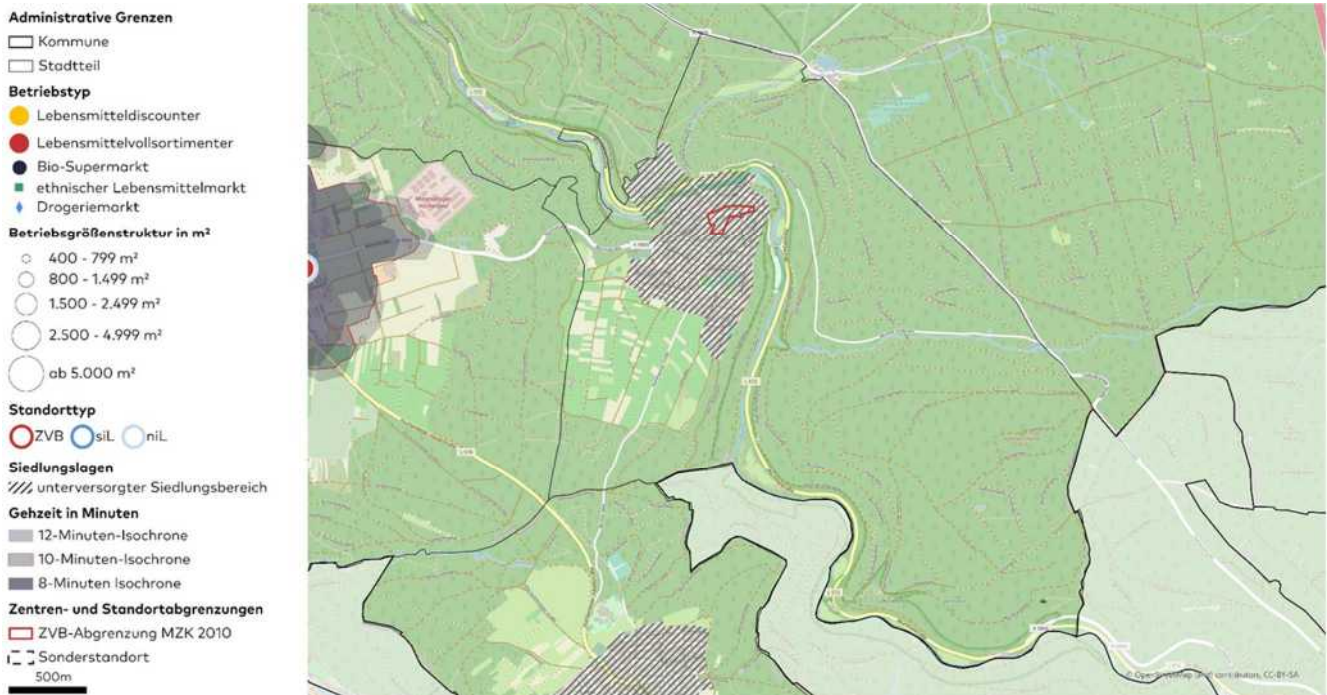
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ ■	■ □ □
Bevölkerungszahl	4.089 (+1,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	200	-
Verkaufsfläche je Einwohner	0,05	Versorgung über IZ
Sortimentspezifische Zentralität	0,11	-
Betriebstypenmix	1x ethnisch geprägter LM-Markt	0x Drogeriefachmarkt 0x Parfümerie/Kosmetik, Apotheke, FG
Quantitative Nahversorgungssituation	● ● ○	○ ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	● ○ ○	○ ● ○

Entwicklungsempfehlungen

- Südlicher Bereich des Stadtteils weist unterversorgten Siedlungsbereich mit rd. 2.800 Einwohnern auf; hinzu kommen fußläufige Einschränkungen der NV-Möglichkeiten durch Topografie (Höhenanstieg nach Süden)
- Siedlungsbereich nahe der Enz/ Nagold wird aktuell über LM-Discounter PENNY im Stadtteil Au versorgt
- Keine realisierbaren Potenzialflächen für (Ansprüche des) standardisierten Lebensmitteleinzelhandel erkennbar, zugleich wenig Bevölkerungspotenzial
- Sofern möglich, Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Betriebes in den unterversorgten Siedlungslagen (kleinflächig)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

8.3.6 Standortkonzept Würm

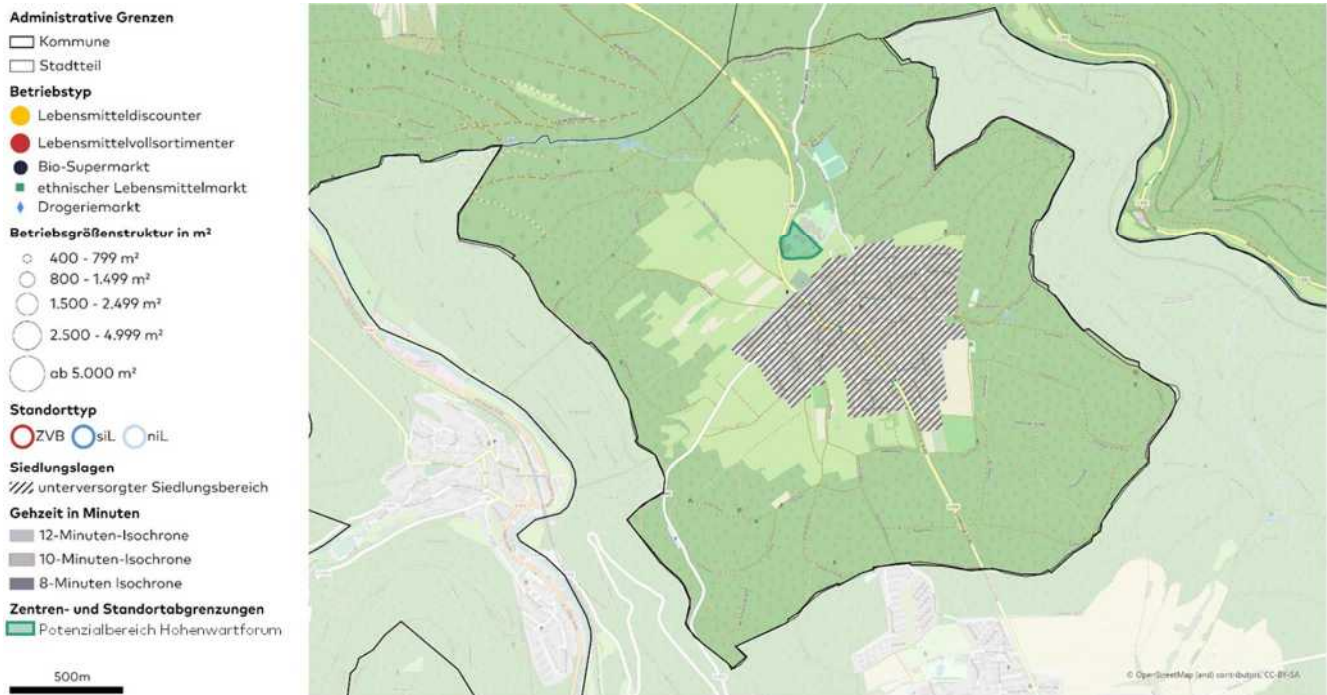


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ ■	■ □ □
Bevölkerungszahl	2.928 (+1,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	100	-
Verkaufsfläche je Einwohner	0,03	Versorgung über LMM Huchenfeld
Sortimentspezifische Zentralität	0,12	-
Betriebstypenmix	Ox Lebensmittelsupermarkt Ox Lebensmitteldiscounter Ox sonstige LM-Märkte	Ox Drogeriefachmarkt Ox Parfümerie/Kosmetik, Apotheke, FG
Quantitative Nahversorgungssituation	● ○ ○	● ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	● ○ ○	● ● ○

- Entwicklungsempfehlungen**
- Derzeit keine eigenen Nahversorgungsstrukturen, lediglich zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks sichern Grundversorgung
 - Versorgung vorrangig über Nahversorgungsstrukturen in Huchenfeld (EDEKA, NETTO Marken-Discount, PENNY s. Kapitel 8.3.8)
 - Keine Fortschreibung der im MZK Pforzheim 2010 ausgewiesenen Nahversorgungslage Würm aufgrund fehlender strukturprägender Lebensmittelbetriebe sowie fehlender Potenziale (Einwohner/Kaufkraft) bzw. Entwicklungsmöglichkeiten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

8.3.7 Standortkonzept Hohenwart



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ ■	■ □ □
Bevölkerungszahl	1.790 (+1,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	-	-
Verkaufsfläche je Einwohner	-	Versorgung über LMM Huchenfeld
Sortimentspezifische Zentralität	-	-
Betriebstypenmix	Ox Lebensmittelsupermarkt Ox Lebensmitteldiscounter Ox sonstige LM-Märkte	Ox Drogeriefachmarkt Ox Parfümerie/Kosmetik, Apotheke, FG
Quantitative Nahversorgungssituation	● ○ ○	● ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	● ○ ○	● ● ○

Entwicklungsempfehlungen

- Derzeit keine eigenen Nahversorgungsstrukturen, auch keine Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Versorgung vorrangig über Nahversorgungsstrukturen in Huchenfeld (EDEKA, NETTO Marken-Discount, PENNY s. Kapitel 8.3.8)
- Aufgrund niedriger Einwohnerzahl geringe Perspektive zur Ansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion
- Perspektivisch Ansiedlung eines Genossenschaftsladen im Bereich Hohenwartforum vorgesehen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

8.3.8 Standortkonzept Huchenfeld



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	□ □ □	■ □ □
Bevölkerungszahl	4.637 (+1,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	3.900	300
Verkaufsfläche je Einwohner	0,84	0,06 - Versorgung über LMM
Sortimentspezifische Zentralität	1,52	1,09
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 2x Lebensmitteldiscounter 1x Getränkemarkt	0x Drogeriefachmarkt 1x Apotheke
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ● ○

Entwicklungsempfehlungen

- Nahversorgungsstrukturen übernehmen NV-Funktion für Stadtteil Huchenfeld sowie die beiden Stadtteile Würm und Hohenwart (ohne eigene NV-Strukturen)
- Sicherung der NV-Strukturen für den Stadtteil Huchenfeld sowie Würm und Hohenwart
- Stärkung der NV-Strukturen, ggf. durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung/-erweiterung
- Aufgrund fehlender strukturprägender Angebotsstrukturen wird die im MZK Pforzheim 2010 ausgewiesene Nahversorgungslage Huchenfeld nicht fortgeschrieben
- Ausweisung: BNVS Würmstraße (EDEKA + NETTO Marken-Discount) sowie NVS Industriestraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Standortbewertung besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) Würmstraße

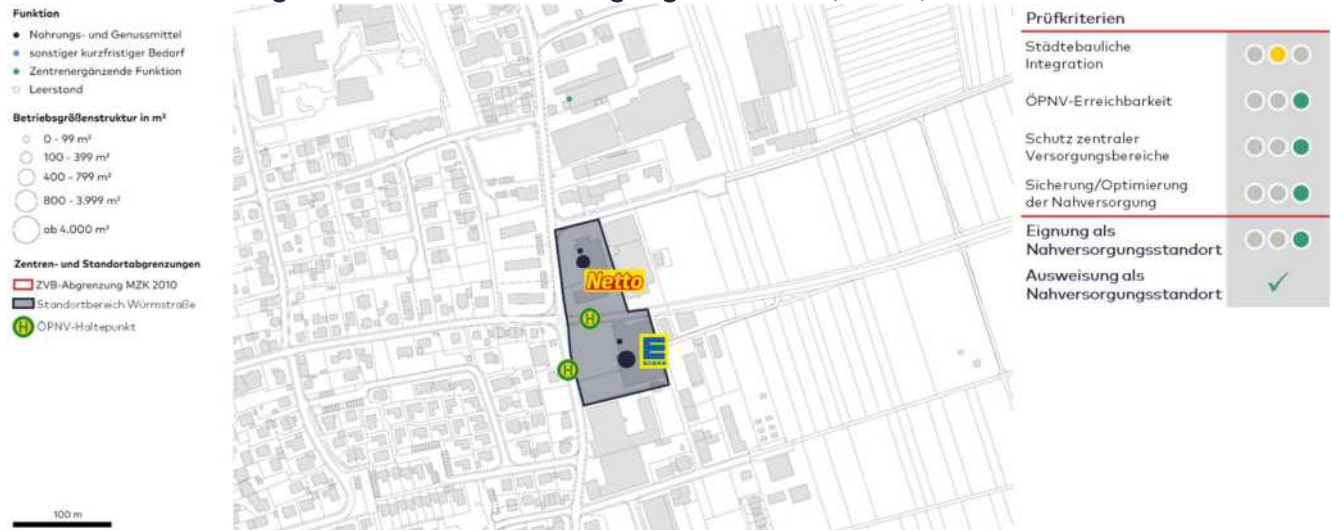


Abbildung 38: Abgrenzung besonderer Nahversorgungsstandort Würmstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: NVK Pforzheim Stadt + Handel 2020.

- Wichtige Nahversorgungsfunktion für Huchenfeld sowie die Stadtteile Würm und Hohenwart
- Versorgungsfunktion reicht deutlich über den wohnungsnahen Nahbereich hinaus
- Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) Würmstraße

Standortbewertung Nahversorgungsstandort Industriestraße



Abbildung 39: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Industriestraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: NVK Pforzheim Stadt + Handel 2020.

- Wichtige Nahversorgungsfunktion für Huchenfeld sowie z. T. die Stadtteile Würm und Hohenwart in Ergänzung zum BNVS Würmstraße
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort (NVS) Industriestraße

8.3.9 Standortkonzept Büchenbronn

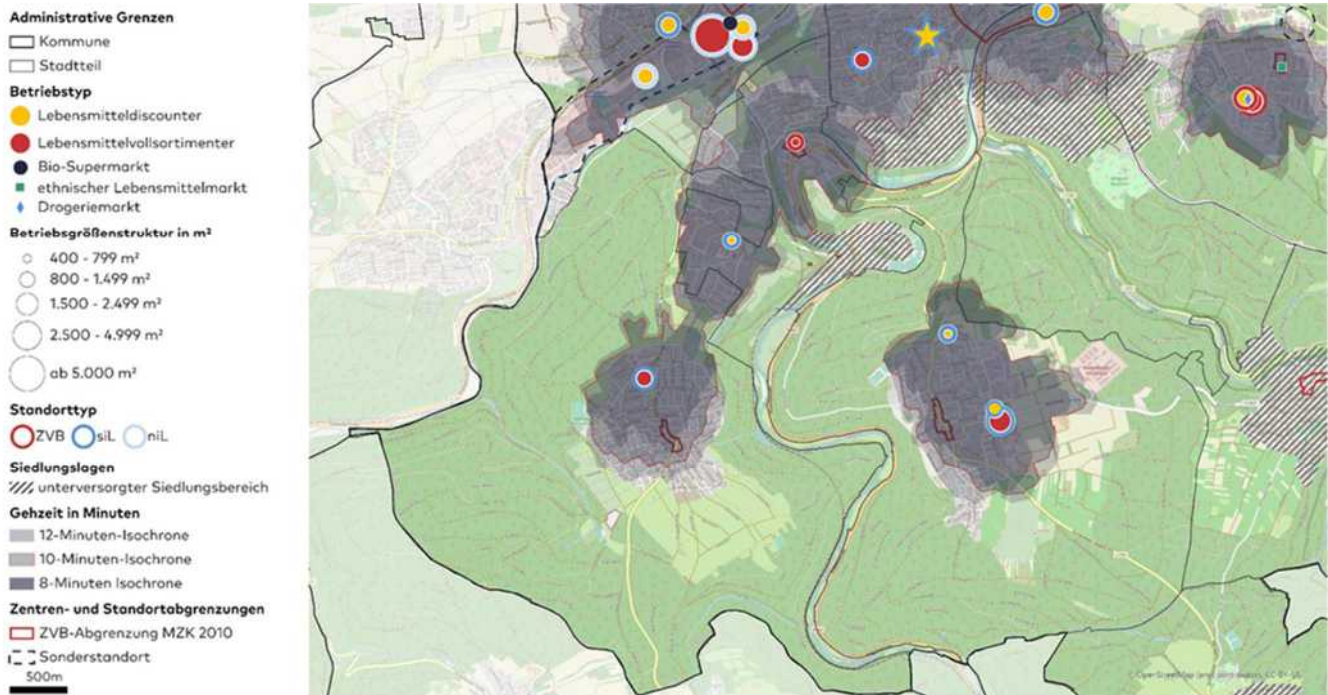


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ ■ □	■ ■ ■ ■
Bevölkerungszahl	13.712 (+1,1 % sowie Wohnbauentwicklung von zzgl. 120 EW)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	1.000	100
Verkaufsfläche je Einwohner	0,14	0,01
Sortimentsspezifische Zentralität	0,34	0,28
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte	0x Drogeriefachmarkt 1x Apotheke
Quantitative Nahversorgungssituation	● ● ○	● ○ ○
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○	● ○ ○

- Entwicklungsempfehlungen**
- Wichtige NV-Funktion für den Stadtteil Büchenbronn sowie den nördlichen Bereich des Stadtteils Dillweißenstein in Ergänzung zu dem dortigen LM-Discounter (NETTO Marken-Discount)
 - Ausbau und Erweiterung des NV-Angebots durch perspektivische Erweiterung EDEKA sowie ggf. Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts (Discounter), sofern sich Flächenpotenziale ergeben
 - Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (Versorgungsfunktion Büchenbronn, Dillweißenstein)
 - Ausweisung besonderer NVS zur Sicherung der NV, auch im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtteil
 - Keine Fortschreibung der im MZK Pforzheim 2010 ausgewiesenen Nahversorgungslage Büchenbronn

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

8.3.10 Standortkonzept Dillweißenstein



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ ■ □	■ ■ ■ ■
Bevölkerungszahl	9.206 (+1,1 % sowie Wohnbauentwicklung von zzgl. 550 EW)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	1.500	200
Verkaufsfläche je Einwohner	0,16	0,02
Sortimentspezifische Zentralität	0,36	0,37
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte	0x Drogeriefachmarkt 2x Apotheke
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ○	● ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●	● ● ○

Entwicklungsempfehlungen

- Verbesserung der quantitativen + räumlichen Nahversorgung durch Erweiterung und ggf. Ansiedlung von Lebensmittelanbietern, vorrangig an den Nahversorgungsstandorten
- Berücksichtigung der Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtteil insb. im Hinblick auf den bereits unterversorgten Bereich im Südosten sowie die zusätzliche Wohnbauentwicklung mit rd. +550 Einwohnern
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung: Fortschreibung der NV-Lage Dillweißenstein (MZK Pforzheim 2010) in reduzierter als NVS sowie Ausweisung NVS Sonnenhof
- Versorgung des Stadtteils auch durch besonderen Nahversorgungsstandort (BNVS) Westring in Büchenbronn

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Standortbewertung Nahversorgungsstandort (NVS) Dillweißenstein



Abbildung 41: Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Dillweißenstein

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: NVK Pforzheim Stadt + Handel 2020 auf Basis MZK Pforzheim circa 2010.

- Wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche sowie zentralen Bereich des Stadtteils
- Erweiterung im Bestand zur Standortsicherung + Ausbau der Nahversorgung zu empfehlen
- Reduzierung der Abgrenzung (MZK Pforzheim 2010) im südlichen und nord-/westlichen Bereich
- Fortschreibung als Nahversorgungsstandort (NVS) Dillweißenstein

Standortbewertung Nahversorgungsstandort (NVS) Sonnenhof



Abbildung 42: Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Sonnenhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: NVK Pforzheim Stadt + Handel 2020.

- Wichtige Nahversorgungsfunktion für Wohnblockbebauung im direkten Umfeld
- Sichert Nahversorgung im südlichen Bereich des Stadtteils
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort (NVS) Sonnenhof

8.3.11 Standortkonzept Südweststadt



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ ■	■ ■ ■
Bevölkerungszahl	14.060 (+1,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	1.400 (+ 880m² ALDI Süd)	200 (+ 110m² ALDI Süd)
Verkaufsfläche je Einwohner	0,10 / 0,16 (inkl. ALDI Süd)	0,01 / 0,02 (inkl. ALDI Süd)
Sortimentspezifische Zentralität	0,21	0,21
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter (ALDI Süd) 1x ethnisch geprägter LM-Markt	0x Drogeriefachmarkt 2x Apotheke
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ●	○ ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ● ○

- Entwicklungsempfehlungen**
- EDEKA Postwiesenstraße aktuell einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt im Stadtteil Südweststadt
 - Deckt Versorgungsbereich zwischen ZVB Innenstadt und NVS Dillweißenstein ab
 - Ergänzung durch geplanten LM-Discounter ALDI Süd an der Grenze zum ZVB Innenstadt (bereits bauplanungsrechtlich gesichert)
 - Unterversorgter Siedlungsbereich im Süden des Stadtteils – hier jedoch fußläufige Einschränkung durch Höhenunterschied sowie Verbesserung durch ALDI Süd
 - Zur Sicherung der Nahversorgung wird Standortbereich EDEKA als Nahversorgungsstandort ausgewiesen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Standortbewertung Nahversorgungsstandort (NVS) Postwiesenstraße

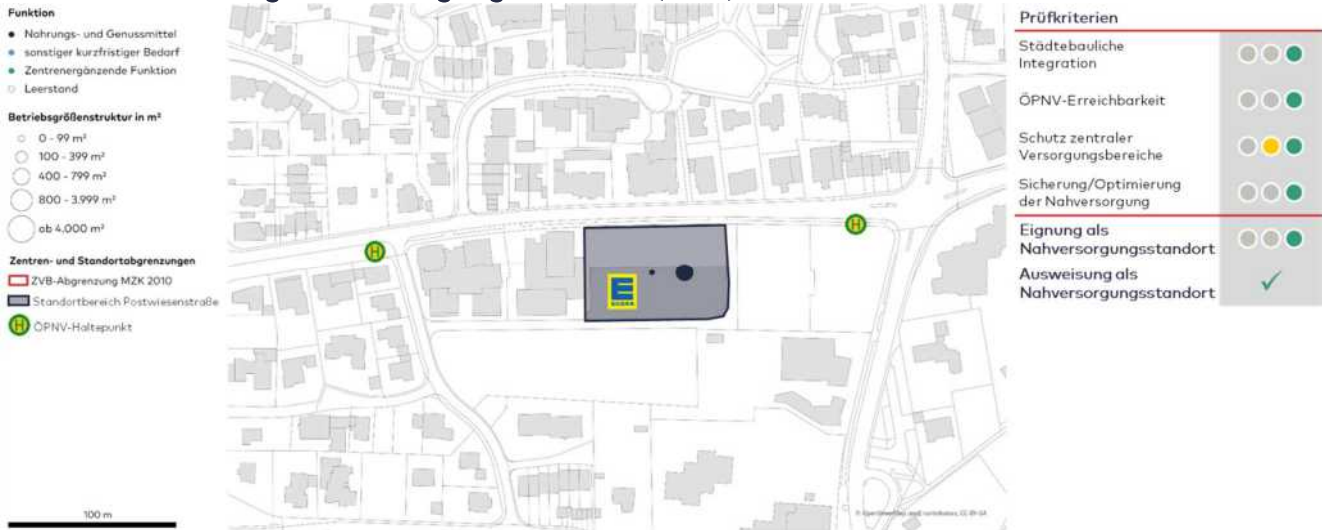
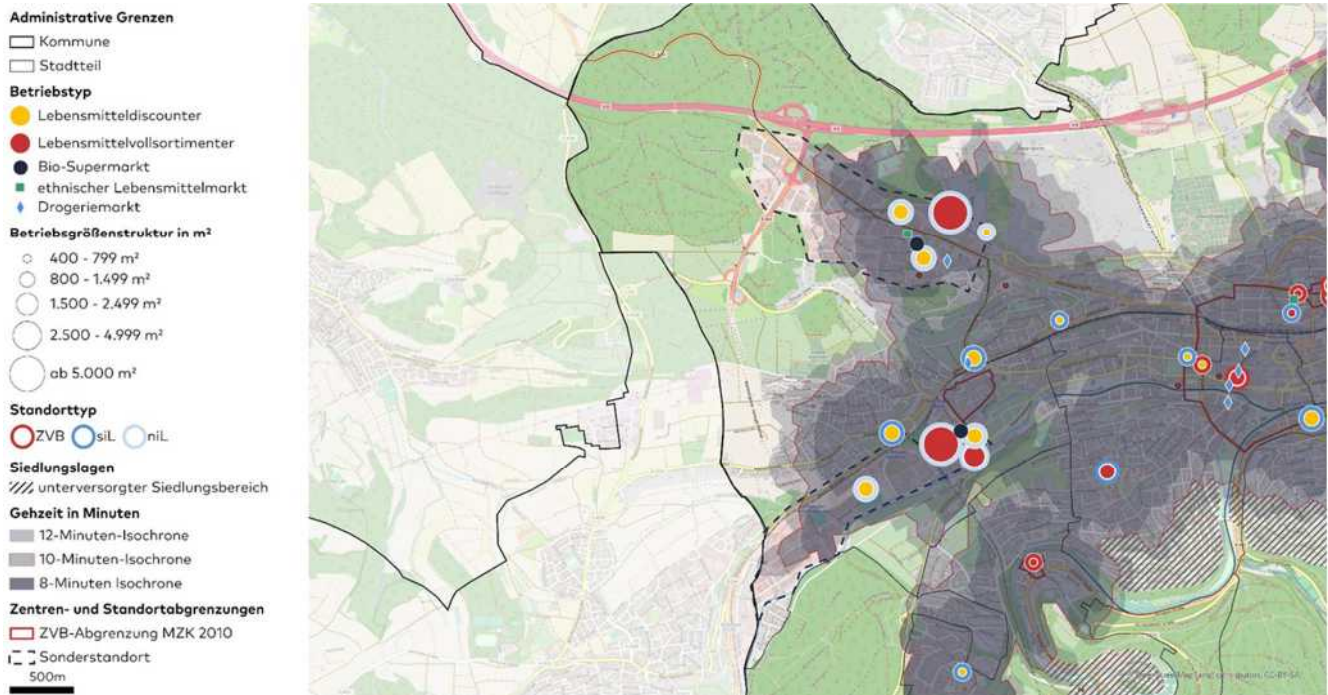


Abbildung 43: Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Postwiesenstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: NVK Pforzheim Stadt + Handel 2020.

- Wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbebauung
- Aktuell einziger Lebensmittelmarkt im Bereich zwischen ZVB Innenstadt und EDEKA Dillweibenstein
- Erweiterung im Bestand zur Standortsicherung + Ausbau der Nahversorgung zu empfehlen
- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort Postwiesenstraße**

8.3.12 Standortkonzept Brötzingen



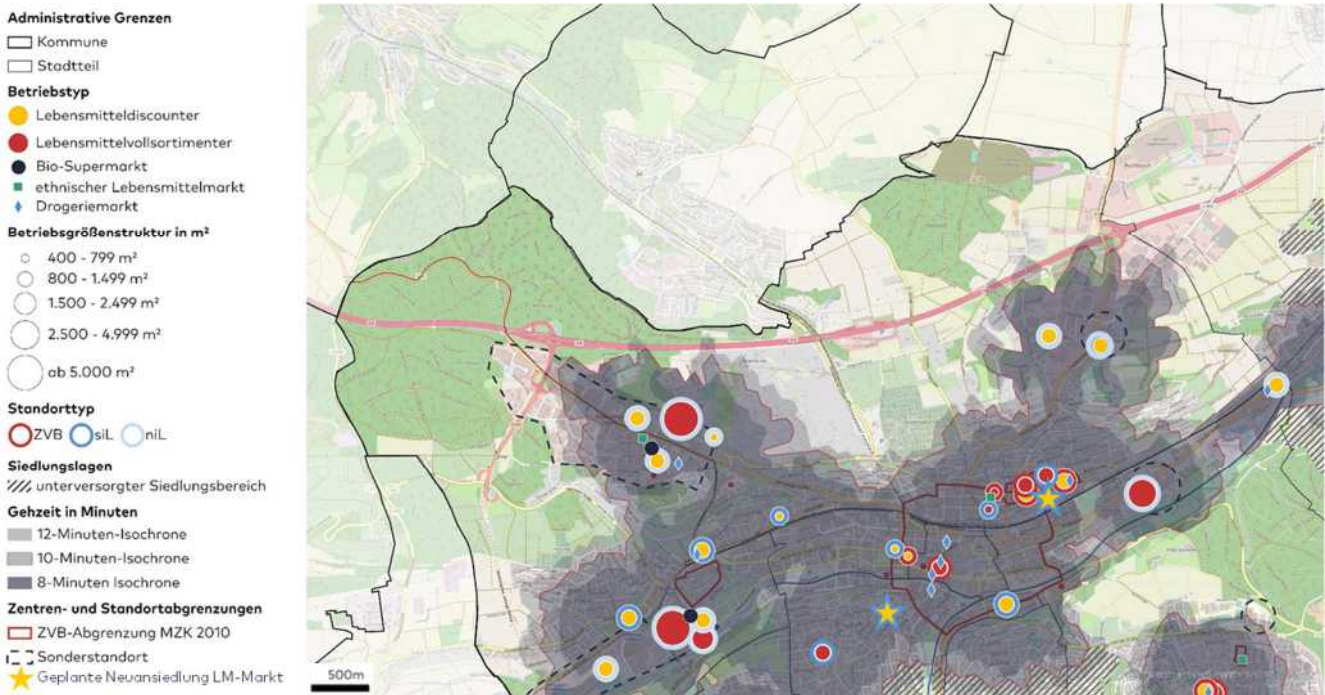
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	□ □ □	□ □ □
Bevölkerungszahl	11.963 (+1,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	14.600	2.200
Verkaufsfläche je Einwohner	1,22	0,18
Sortimentspezifische Zentralität	3,59	3,08
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SBW 1x Lebensmittelsupermarkt 5x Lebensmitteldiscounter (ALDI Süd) 2x Bio-Supermarkt 1x ethnisch geprägter LM-Markt	1x Drogeriefachmarkt 3x Apotheke
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●

Entwicklungsempfehlungen

- Stadtteil weist deutlich überdurchschnittliche VKF-Ausstattung im Bereich NuG und Drogerie auf → speziell auf Angebotsstrukturen SO Wilferdinger Höhe und Brötzingen Tal zurückzuführen
- Keine Neuansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Betriebe außerhalb städtebaulich integrierter Lagen - Ausnahmen: spezifische Entwicklungsempfehlungen Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung Wilferdinger Höhe (s. Kapitel 7.2), stadtteilspezifischer Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung Brötzingen Tal (s. Kapitel 7.3)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

8.3.13 Standortkonzept Nordstadt



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	□□□	□□□
Bevölkerungszahl	26.224 (+1,1 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	16.500 (+ 330m² LIDL)	2.600 (+ 40m² LIDL)
Verkaufsfläche je Einwohner	0,63 / 0,64 (inkl. LIDL)	0,10
Sortimentspezifische Zentralität	1,76	1,82
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SBW 5x Lebensmittelsupermarkt 7x Lebensmitteldiscounter (ALDI Süd) 2x Getränkemarkt	2x Drogeriefachmarkt 5x Apotheke
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ○ ●

- Entwicklungsempfehlungen**
- Stadtteil weist deutlich überdurchschnittliche VKF-Ausstattung im Bereich NuG und Drogerie auf → speziell auf Sonderstandort Wilferdinger Höhe sowie NVZ Hohenzollernstraße und NV-Strukturen im südlichen Bereich des Stadtteils zurückzuführen
 - Ausweisung NVZ Hohenzollernstraße (s. Kapitel 6.5)
 - Standortbereich Am Hauptgüterbahnhof: wichtige Ergänzung der Funktion des NVZ Hohenzollernstraße (inkl. Verlagerung LIDL in diesen Bereich), jedoch ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem NVZ → Ausweisung als Nahversorgungsstandort Am Hauptgüterbahnhof
 - Im nordöstlichen Stadtteilbereich übernehmen LM-Discounter LIDL und ALDI Süd die Versorgung (beide in nicht integrierter Lage) → perspektivisch Verlagerung/Umstrukturierung angedacht (s. Kapitel 7.5)
 - Keine Neuansiedlungen/Erweiterungen nahversorgungsrelevanter Betriebe außerhalb städtebaulich integrierter Lagen - Ausnahmen: spezifische Entwicklungsempfehlungen Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung Wilferdinger Höhe (s. Kapitel 7.2)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Einwohner: Stadt Pforzheim (Stand: 31.12.2019, nur Hauptwohnsitz); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Standortbewertung Nahversorgungsstandort (NVS) Am Hauptgüterbahnhof

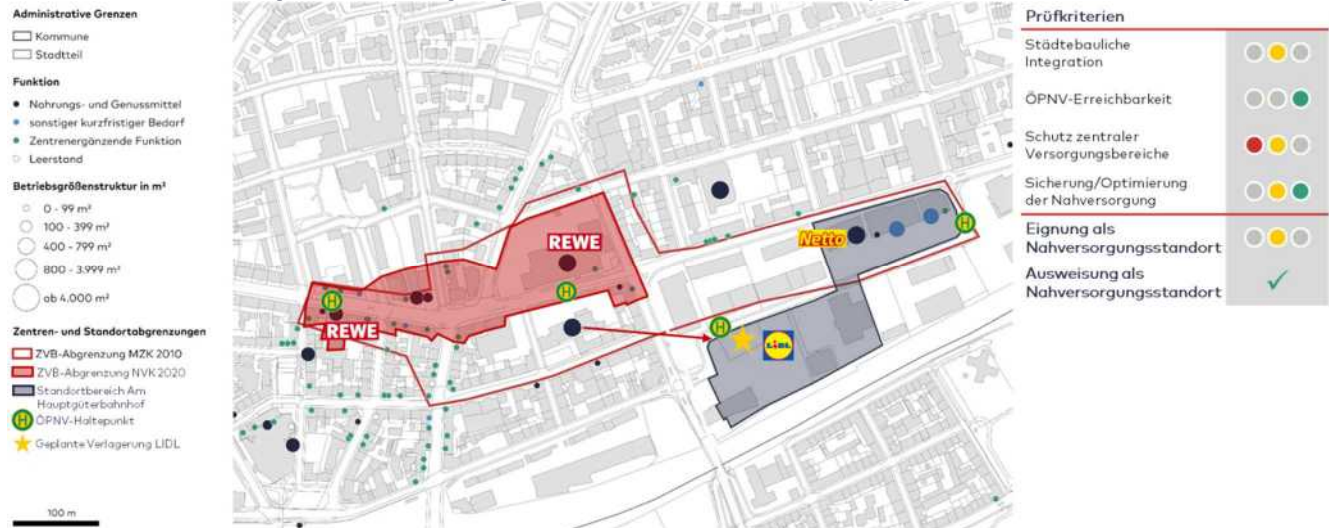


Abbildung 44: Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Am Hauptgüterbahnhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Karten-grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Standortabgrenzung: NVK Pforzheim Stadt + Handel 2020 auf Basis MZK Pforzheim circa 2010.

- Wichtige Ergänzung zum NVZ Hohenzollernstraße (2 x LM-Discounter, Drogeriefachmarkt) in räumlicher Nähe, jedoch ohne städtebaulich-funktionale Anbindung an NVZ
- Explizit kein Ausbau zentrenrelevanter Angebotsstrukturen
- Ausweisung als Nahversorgungsstandort Am Hauptgüterbahnhof

8.4 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Pforzheim ist begrenzt (s. Kapitel 5.1.3). Die Ausstattungskennziffern bzw. die Ableitung von Handlungsbedarfen im Bereich der Nahversorgung (s. Kapitel 8.3), stellt sich je nach Stadtteil in einer unterschiedlichen Ausprägung dar. Um die im vorliegenden Nahversorgungskonzept identifizierten Handlungsbedarfe erfüllen zu können sowie die zentralen Versorgungsbereiche und nachgeordnet die Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion zu stärken, sollen zukünftige Ansiedlungsbemühungen im Bereich der Nahversorgung der Stadt Pforzheim aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen.

EMPFEHLUNGEN ZUR LEBENSMITTELNAHVERSORGUNG IN PFORZHEIM

Ziel 1: Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen (inkl. Nahversorgungszentren) sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der jeweilig standortspezifischen Empfehlungen (s. Kapitel 6)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten

Ziel 2: Nahversorgung an den Nahversorgungsstandorten (inkl. besonderer Nahversorgungsstandorte) sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den bestehenden Nahversorgungsstandorten unter Berücksichtigung der jeweilig standortspezifischen Empfehlungen (s. Kapitel 8.3)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Nahversorgungsstandorte resultieren könnten

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung integrierter Nahversorgungsangebote
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen v. a. bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demographischen Wandels)
- Vermeidung von Funktionsverlusten für die Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten

Ziel 4: Keine Ansiedlung sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen – Ausnahmen standortspezifische Empfehlungen für die Ergänzungsstandorte Lebensmittelversorgung sowie die Sonderstandorte (Kapitel 7)

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstandorte)
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch Aufwertung der fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte (z. B. durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (s. nachfolgendes Kapitel 8.5) und die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 9), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche (Nahversorgungsstandorte) beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Die folgende Karte stellt die Nahversorgungssituation in der Stadt Pforzheim zusammenfassend dar.

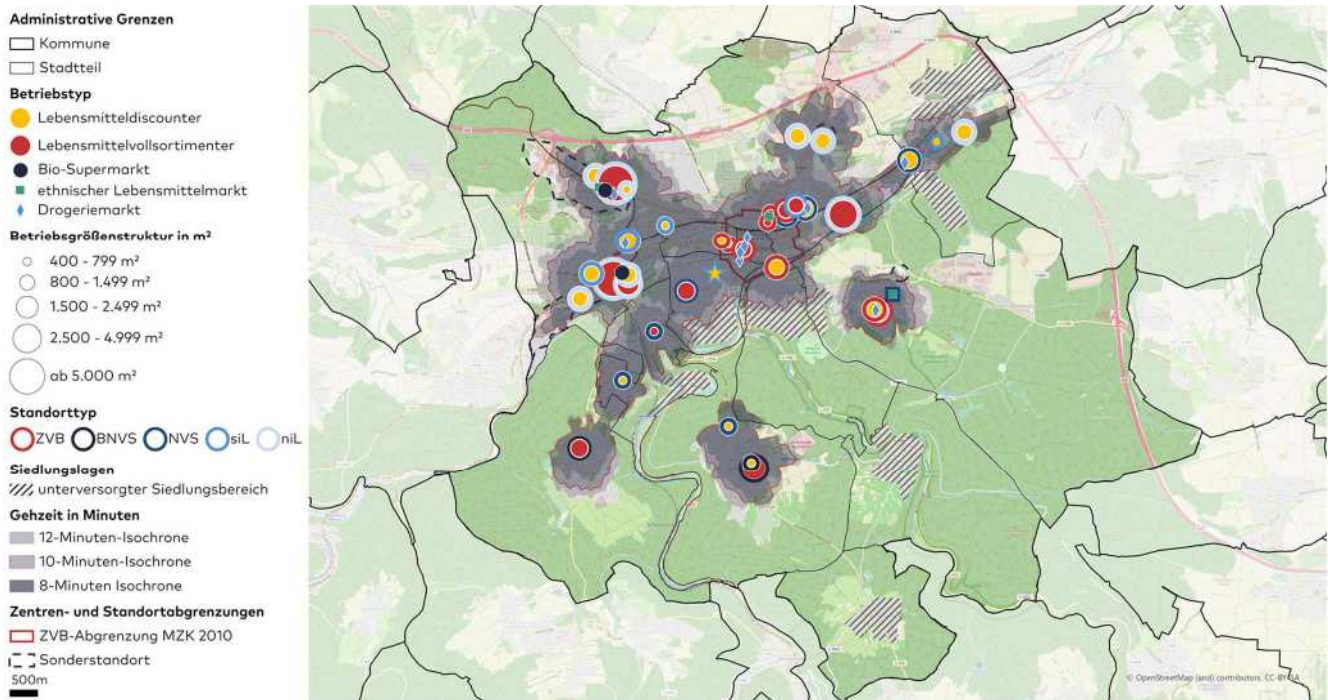


Abbildung 45: Räumliche Nahversorgungssituation Pforzheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap veröffentlicht unter ODbL; Zuordnung Standorttyp: NVK Pforzheim Stadt + Handel 2020.

8.5 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG VON LEBENSMITTELMÄRKTEN

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen sowie grundlegend für die wohnungsnaher Nahversorgung in Pforzheim, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere an Nahversorgungsstandorten und in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (s. Abbildung 46).

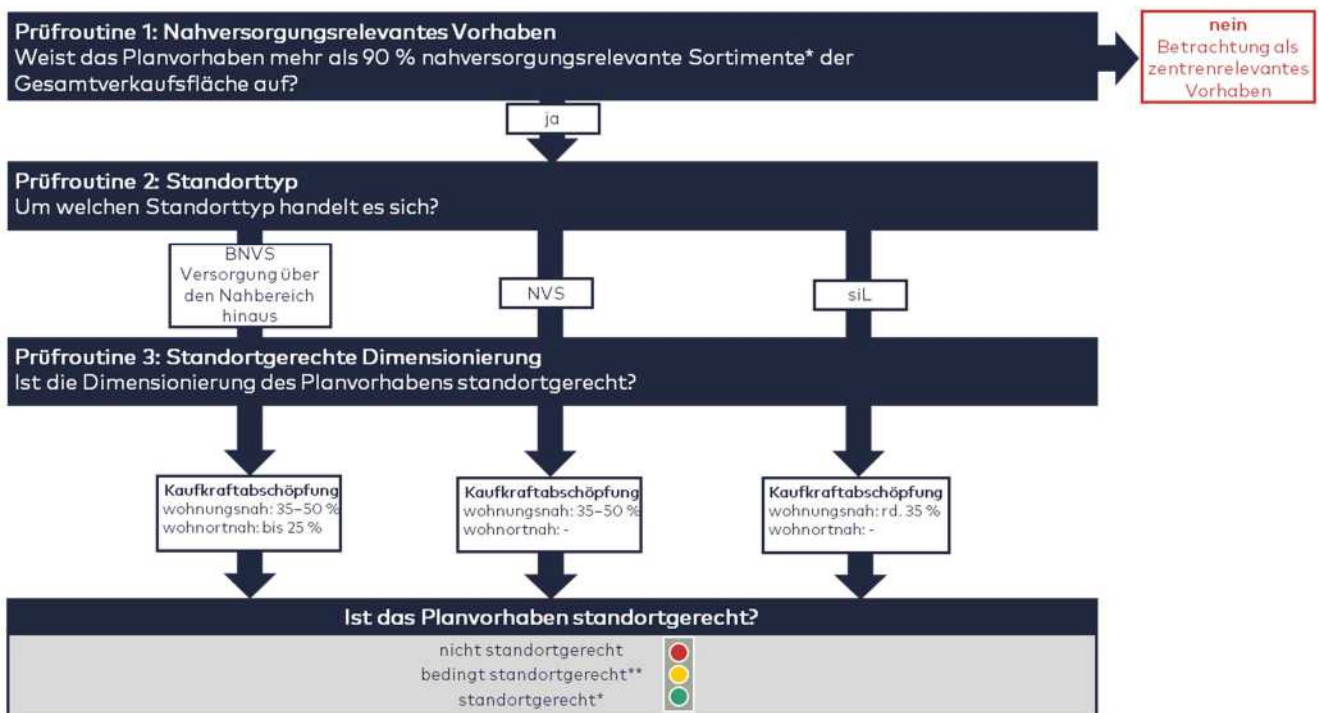


Abbildung 46: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig zentrenrelevant; **eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Pforzheim dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben und resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes Vorhaben.

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach besonderen Nahversorgungsstandorten (BNVS), Nahversorgungsstandorten (NVS) und städtebaulich integrierten Lagen (siL) unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 8.3 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration (siL) liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Für die Bewertung als Nahversorgungsstandort muss zusätzlich eine Nahversorgungsfunktion des Standortes für die räumliche, qualitative oder quantitative Nahversorgung vorliegen (Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes s. Kapitel 8.2.2).

Besondere Nahversorgungsstandorte verfügen darüber hinaus über weitere Nahversorgungsfunktionen, die entweder über den Nahbereich hinausgehen, sich in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen befinden oder ein hohes Kaufkraftpotenzial aufweisen (Kriterien von besonderen Nahversorgungsstandorten s. Kapitel 8.2.2).

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- Bei einem städtebaulich integrierten Standort (siL) kann i. d. R. von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 % im wohnungsnahen Bereich ausgegangen werden.
- Bei einem Nahversorgungsstandort (NVS) ist dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der

sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

- Besondere Nahversorgungsstandorte (BNVS) weisen je nach Funktion z. T. entsprechend höhere Kaufkraftabschöpfungsquoten im wohnungsnahen (i. d. R. rd. 35 bis 50 %) und zusätzlich im wohnortnahen Bereich (i. d. R. bis zu 25 %) auf.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** bei Nahversorgungsstandorten ist i. d. R. (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 Minuten orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hoch-

wertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungs-räumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 Minuten Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen (BNVS mit Versorgungsfunktion für Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten). Für diese **wohnnahen Bereiche** ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 25 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Nahversorgungskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse³⁷ zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Nahversorgungskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswir-

³⁷ Die Vergabe von Verträglichkeits- oder Tragfähigkeitsgutachten sollte stets (ausnahmslos) durch oder in enger Abstimmung mit der Stadt Pforzheim erfolgen.

kungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Der Steuerungsleitsatz konkretisiert die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung für alle denkbaren Standortkategorien in Pforzheim und ermöglicht somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume sowie eine Ableitung von Handlungsprioritäten und die standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten im künftigen Nahversorgungskonzept. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch den nachfolgenden Steuerungsleitsatz zur Verfügung gestellt.

Der Steuerungsleitsatz stellt ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Er gewährleistet zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen und dient dazu, die Standortstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Pforzheim, insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen Entwicklung, zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, trägt der Steuerungsleitsatz zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Er garantiert somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Der Steuerungsleitsatz ist für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, ist er nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

Leitsatz: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an Nahversorgungsstandorten³⁸ vorzusehen³⁹.

- Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den **zentralen Versorgungsbereichen** – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (i. d. R. klein- und großflächig, s. Nahversorgungsprüfschema).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an **Nahversorgungsstandorten***, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Pforzheim zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen

³⁸ Nahversorgungsstandorte umfassen auch die Kategorie der besonderen Nahversorgungsstandorte (BNVS), s. Kapitel 8.2.2.

³⁹ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Nahversorgung vermieden werden.

- Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen ist abhängig von den Entwicklungszielen des Nahversorgungsstandortes, wobei das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein soll (s. Nahversorgungsprüfschema).
- In **sonstigen städtebaulich integrierten** Lagen nur Lebensmittelbetriebe/ Convenience-Stores zur direkten Versorgung des Gebietes (i. S. wohnungsnahes Gebiet).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist zukünftig kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden. Erweiterungen sollen restriktiv gehandhabt werden. Für die beiden Ergänzungsstandorte Lebensmittelversorgung Wilferdinger Höhe und Brötzingen Tal sowie den Sonderstandort Enzauenpark gelten die entsprechenden in Kapitel 7 formulierten Regelungen.
- Verkaufsflächengrößen und Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten) soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen, hierzu sei auf die Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (s. nachfolgende Tabelle 6) verwiesen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung kann auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (oder an Standorten, die den definierten Kriterien genügen) ein Nahversorgungsangebot sekundär empfohlen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Pforzheim zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Nahversorgung vermieden werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten⁴⁰.

Unabhängig davon ist in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (siL) deutlich nachgeordnet Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment entsprechend der Empfehlungen in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird. Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung einer einzelfallbezogenen, städtebaulichen Abwägung, können auch Lebensmittel-

⁴⁰ Die Vergabe von Verträglichkeits- oder Tragfähigkeitsgutachten sollte stets (ausnahmslos) durch oder in enger Abstimmung mit der Stadt Pforzheim erfolgen.

märkte mit i. d. R. bis zu max. 1.500 m² VKF in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein, sofern dies der Verbesserung der wohnungsnahen Nahversorgung dient, die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird und sie standortgerecht dimensioniert sind.

Drogeriefachmärkte und Bio-Supermärkte stellen Sonderfälle unter den nahversorgungsrelevanten Betrieben dar. Beide Betriebstypen haben eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer und ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Drogeriefachmärkte weisen darüber hinaus i. d. R. einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Randsortimentsanteil auf. Bio-Supermärkte dienen darüber hinaus aufgrund ihrer Preis- und Zielgruppenstruktur i. d. R. nicht vollumfänglich der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung. Daher sollen beide Betriebstypen i. d. R. auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. auf die besonderen Nahversorgungsstandorte (BNVS) konzentriert werden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (vgl. Kapitel 8.5) sowie die nachstehende Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Tabelle 6). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Tabelle 6: Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment

Übliche Ansiedlungstypen	ZVB	NVZ	BNVS	NVS	siL	niL**
Verbrauchermarkt ab i. d. R. 2.500 m ² VKF	✓	○	✗	✗	✗	✗
Lebensmittelmarkt mit i. d. R. 1.500 – 2.500 m ² VKF	✓	✓	○	○	✗	✗
Lebensmittelmarkt mit i. d. R. 800 – 1.500 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	○	✗
kleinflächiger Lebensmittelmarkt i. d. R. 400 – 800 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store mit i. d. R. 100 – 400 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Drogeriefachmarkt	✓	○	○	✗	✗	✗
Nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte (z. B. Lotto/Toto, Blumenladen)	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Lebensmittelhandwerk (insb. Bäcker, Metzger)	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Tankstellenshop/Kiosk/Hofladen	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = i. d. R. konzeptkonform; ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; Die Aussagen zur Konzeptkonformität sind, um Aussagen zur standortgerechten Dimensionierung zu ergänzen und ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

10 Schlusswort

Die Stadt Pforzheim verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis zur Stärkung und Verbesserung der wohnungsnahen Nahversorgung, insbesondere an den zentralen Versorgungsbereichen und (besonderen) Nahversorgungsstandorten mit jeweils klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Nahversorgungskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die parallel durchgeführten Arbeitskreise – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Nahversorgungsvorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Nahversorgungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die demnach mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Darüber hinaus können die hier erarbeiteten Ziele und Grundsätze (insb. hinsichtlich Anlagentypen und Verkaufsflächen) auch Eingang in das Privatrecht (z. B. Kaufverträge, städtebauliche Verträge) finden. Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 47). Die Beauftragung von dem Nahversorgungskonzept nachgelagerten standortbezogenen Gutachten sollte stets durch die Stadt Pforzheim oder in enger Abstimmung mit dieser erfolgen.

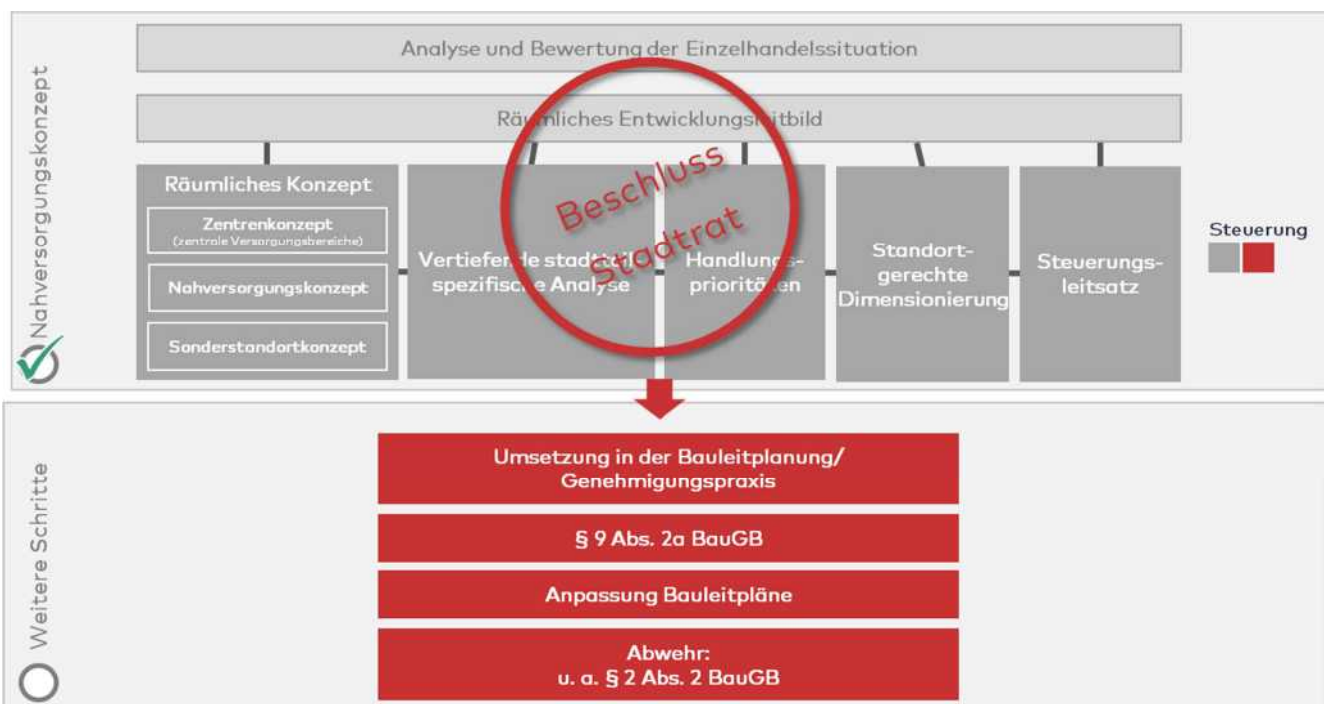


Abbildung 47: Das Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Nahversorgungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Nahversorgungsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen. Insbesondere kann das Nahversorgungskonzept wesentliche Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung in Pforzheim.

Neben den einerseits, speziell zur Stärkung und Verbesserung der Nahversorgung in Pforzheim aufgezeigten Maßnahmen, bedürfen andererseits insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Nahversorgungskonzepts einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte. Im Falle der Fortschreibung des gesamtstädtischen Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim aus dem Jahr 2010 sollte das Nahversorgungskonzept, nach Prüfung der Aktualität desselben und ggf. notwendiger Anpassung, in das neu aufzustellende Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim implementiert werden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) (2010): Stadt Pforzheim – Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005. Stuttgart.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2020): Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IfH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): statistik-bw.de

Stadt Pforzheim (Hrsg.): Kommunale Statistikstelle der Stadt Pforzheim (pforzheim.de)

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Nahversorgungskonzeptes.....13
Abbildung 2:	Einkaufsstättenportfolio für den Wocheneinkauf (stationär) 2019.....17
Abbildung 3:	Wichtigste Leistungen des Lebensmitteleinzelhandels mit seinen stationären Ladengeschäften aus Verbraucher*Innensicht.....18
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel19
Abbildung 5:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen20
Abbildung 6:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....21
Abbildung 7:	Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016..... 22
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Pforzheim und Umgebung 25
Abbildung 9:	Untersuchungsraum Haushaltsbefragung..... 26
Abbildung 10:	Verkehrsmittelnutzung der Befragten zum Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren in Pforzheim und Umgebung 26
Abbildung 11:	Häufigkeit des Lebensmitteleinkaufs..... 27
Abbildung 12:	Kriterien für den Lebensmitteleinkauf 27
Abbildung 13:	Einkaufsorte der Befragten für Lebensmittel28
Abbildung 14:	Einkaufsorte der Befragten für Drogeriewaren.....28
Abbildung 15:	Einzelhandelsbestand in Pforzheim nach nahversorgungsrelevanten Warengruppen und Lagebereichen31
Abbildung 16:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 32
Abbildung 17:	Räumliche Nahversorgungsfunktion in Pforzheim 34
Abbildung 18:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens..... 37
Abbildung 19:	Einwohnerprognose für Pforzheim 38
Abbildung 20:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 39
Abbildung 21:	Entwicklung der Branchenanteile am Umsatz im deutschen Einzelhandel40
Abbildung 22:	Online-Anteil am Einzelhandel in Deutschland für FMCG40
Abbildung 23:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft)..... 44

Abbildung 24:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	47
Abbildung 25:	Zentrenstruktur der Stadt Pforzheim gemäß MZK Pforzheim 2010	48
Abbildung 26:	Innenstadtzentrum Pforzheim – zentralörtlicher Versorgungskern	49
Abbildung 27:	Stadtteilzentrum Brötzingen	50
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung und Bewertung des zentraler Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hohenzollernstraße	51
Abbildung 29:	Räumliche Abgrenzung und Bewertung des zentraler Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Strietweg.....	52
Abbildung 30:	Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung Wilferdinger Höhe.....	55
Abbildung 31:	stadtbezogener Ergänzungsstandort Lebensmittelversorgung Brötzingen Tal	57
Abbildung 32:	Sonderstandort Enzauenpark.....	58
Abbildung 33:	Sonderstandort Hohenäcker	59
Abbildung 34:	Entwicklungspotenziale der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	61
Abbildung 35:	Entwicklungspotenziale der Stadtteile in der Warengruppe Drogeriewaren.....	62
Abbildung 36:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Eutingen.....	70
Abbildung 37:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Haidach	72
Abbildung 38:	Abgrenzung besonderer Nahversorgungsstandort Würmstraße.....	77
Abbildung 39:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort Industriestraße	77
Abbildung 40:	Abgrenzung besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) Westring	79
Abbildung 41:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Dillweißenstein	81
Abbildung 42:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Sonnenhof	81
Abbildung 43:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Postwiesenstraße	83
Abbildung 44:	Abgrenzung Nahversorgungsstandort (NVS) Am Hauptgüterbahnhof	86
Abbildung 45:	Räumliche Nahversorgungssituation Pforzheim.....	88
Abbildung 46:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	89
Abbildung 47:	Das Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	97

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen	24
Tabelle 3:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Pforzheim	31
Tabelle 4:	Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Pforzheim ...	41
Tabelle 5:	Handlungsbedarfe für die Stadt Pforzheim bis 2025	42
Tabelle 6:	Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	96

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MZK	Märkte- und Zentrenkonzept
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BGF	Bruttogeschossfläche	NV	Nahversorgung
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NVK	Nahversorgungskonzept
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	NVZ	Nahversorgungszentrum
EH	Einzelhandel	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
EHK	Einzelhandelskonzept	OVG	Oberverwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	siL	städtebaulich integrierte Lage
EW	Einwohner	STZ	Stadtteilzentrum
FG	Fachgeschäft	VG	Verwaltungsgericht
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	VKF	Verkaufsfläche
IZ	zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
LM	Lebensmittel		
LMM	Lebensmittelmarkt		

KONTAKT

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

Auftraggeber

Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)
Lindenstraße 2
75175 Pforzheim

T: 07231 39-1856
F: 07231 39-2595

info@ws-pforzheim.de
www.ws-pforzheim.de

Auftragnehmer

Stadt + Handel

STADT+HANDEL