

# Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall - Konzept -



## Warum ein Einzelhandelskonzept?

### Was ist die Aufgabe eines Einzelhandelskonzeptes?

Das Einzelhandelskonzept versetzt die Stadt Schwäbisch Hall in die Lage, die räumliche Einzelhandelsentwicklung entsprechend den planerischen Zielsetzungen zu steuern.

Das Konzept enthält die städtebauliche Begründung für eine rechtlich gesicherte räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.  
Im Fokus dieser Begründung stehen die zentralen Versorgungsbereiche.  
(u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche)

### Warum wird überhaupt gesteuert?

- Das Leitbild der Europäischen Stadt bildet weiterhin die Grundlage planerischen Handelns.
- Jährlich fließen erhebliche finanzielle Mittel in die Erhaltung und Gestaltung der Zentren.
- Innenstädte haben Wettbewerbsnachteile gegenüber den nicht integrierten Standorten.
- Der Einzelhandel ist die Leitfunktion der Innenstadtentwicklung.



## Untersuchungsbausteine

### I Bestandsanalyse

- Einzelhändlerbefragung und Erhebung im Oktober/ November 2019 im gesamten Stadtgebiet
- Dienstleistungserhebung und städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse in der Innenstadt

### II Künftige Einzelhandelsentwicklung und konzeptionelle Bausteine

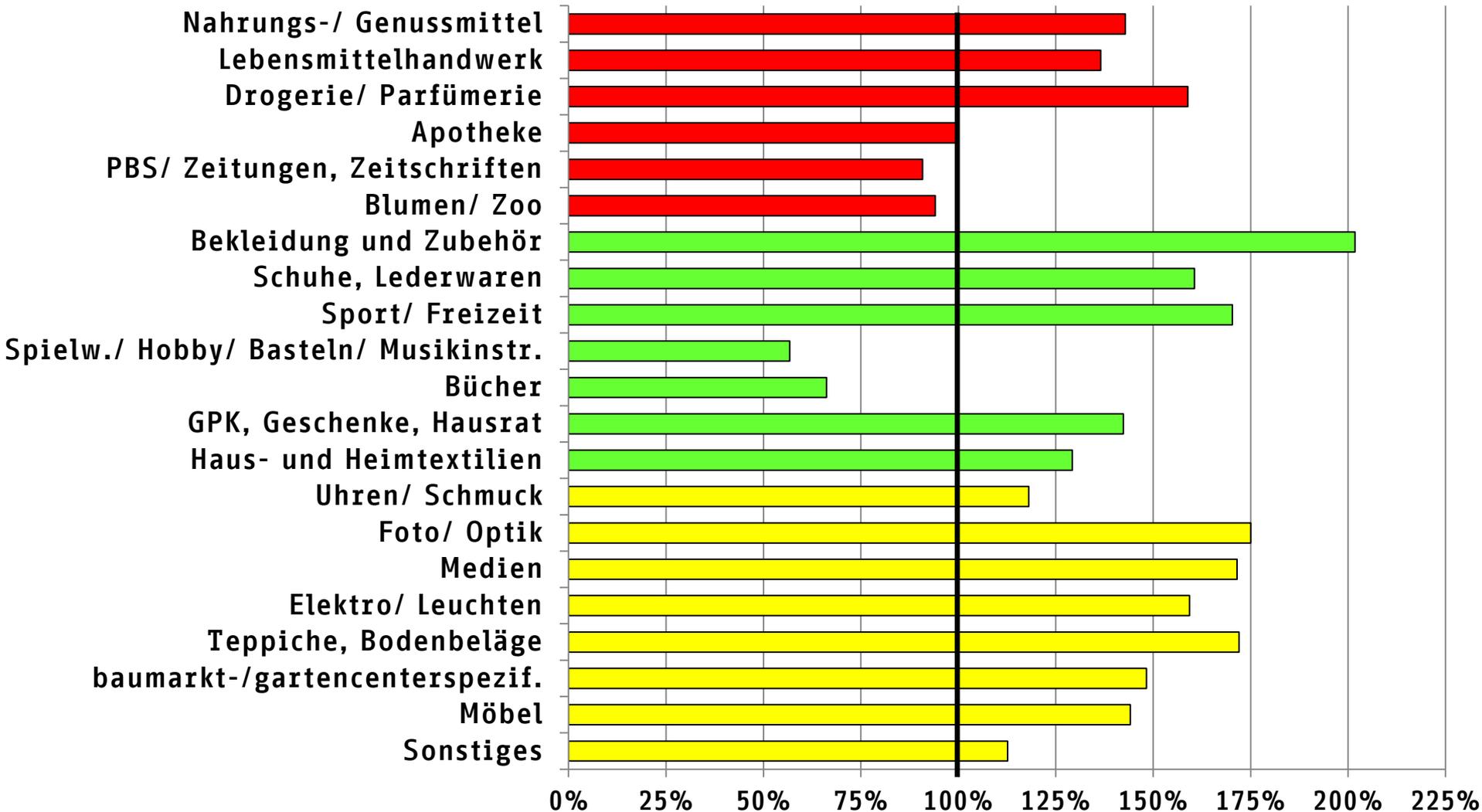
- Verkaufsflächenprognose
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- Zielkatalog und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung
- Entwicklungsoptionen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- einzelhandelsbezogene Entwicklungsoptionen für sonstige Bereiche
- Vorschläge zur Nahversorgung



# Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall

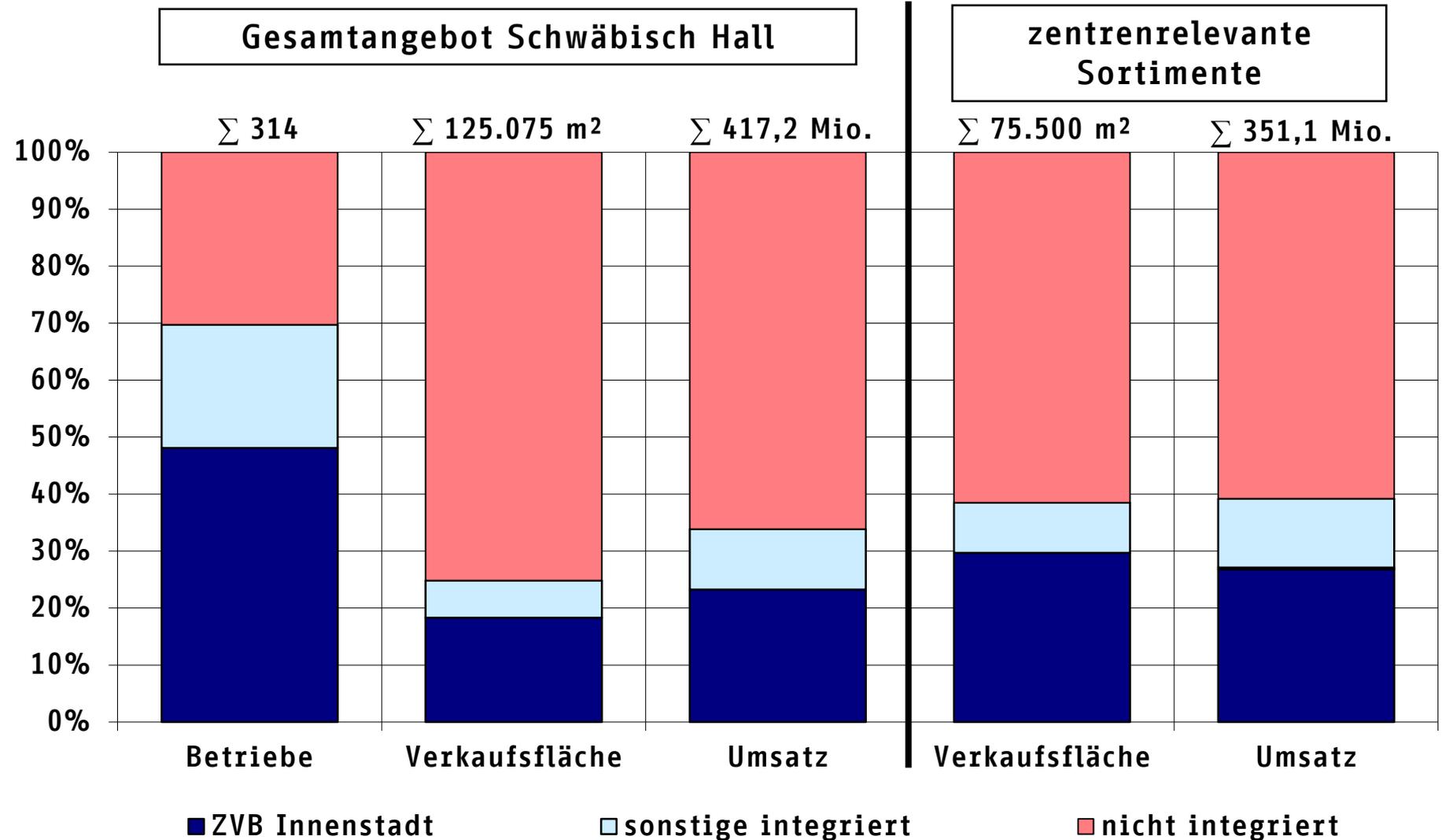
## Bindungsquoten

(Gesamtbindungsquote = 141%)

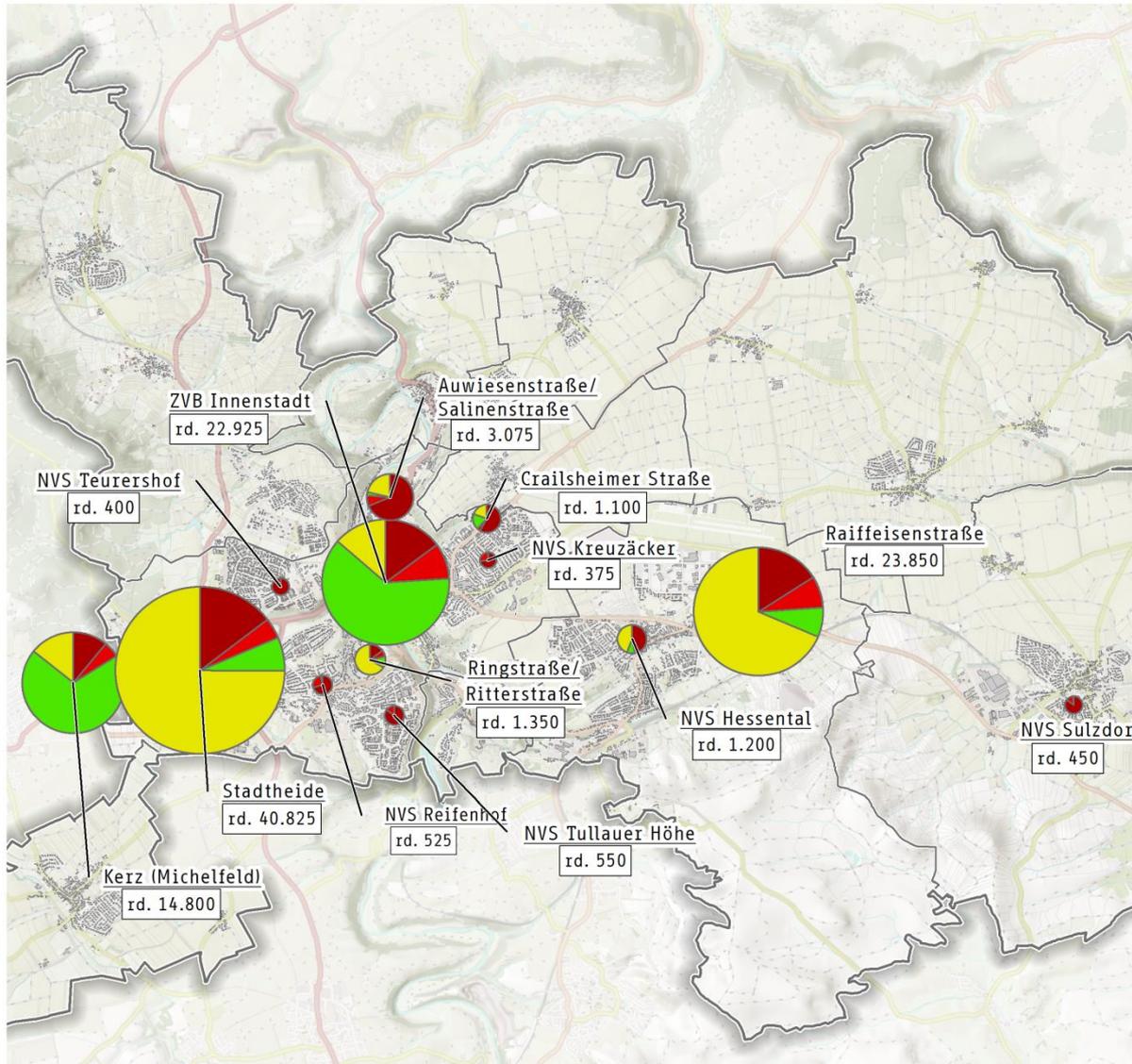


# Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall

## Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



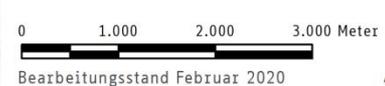
## Einzelhandelskonzentrationen



Verkaufsflächen nach Bedarfsbereichen



- Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf



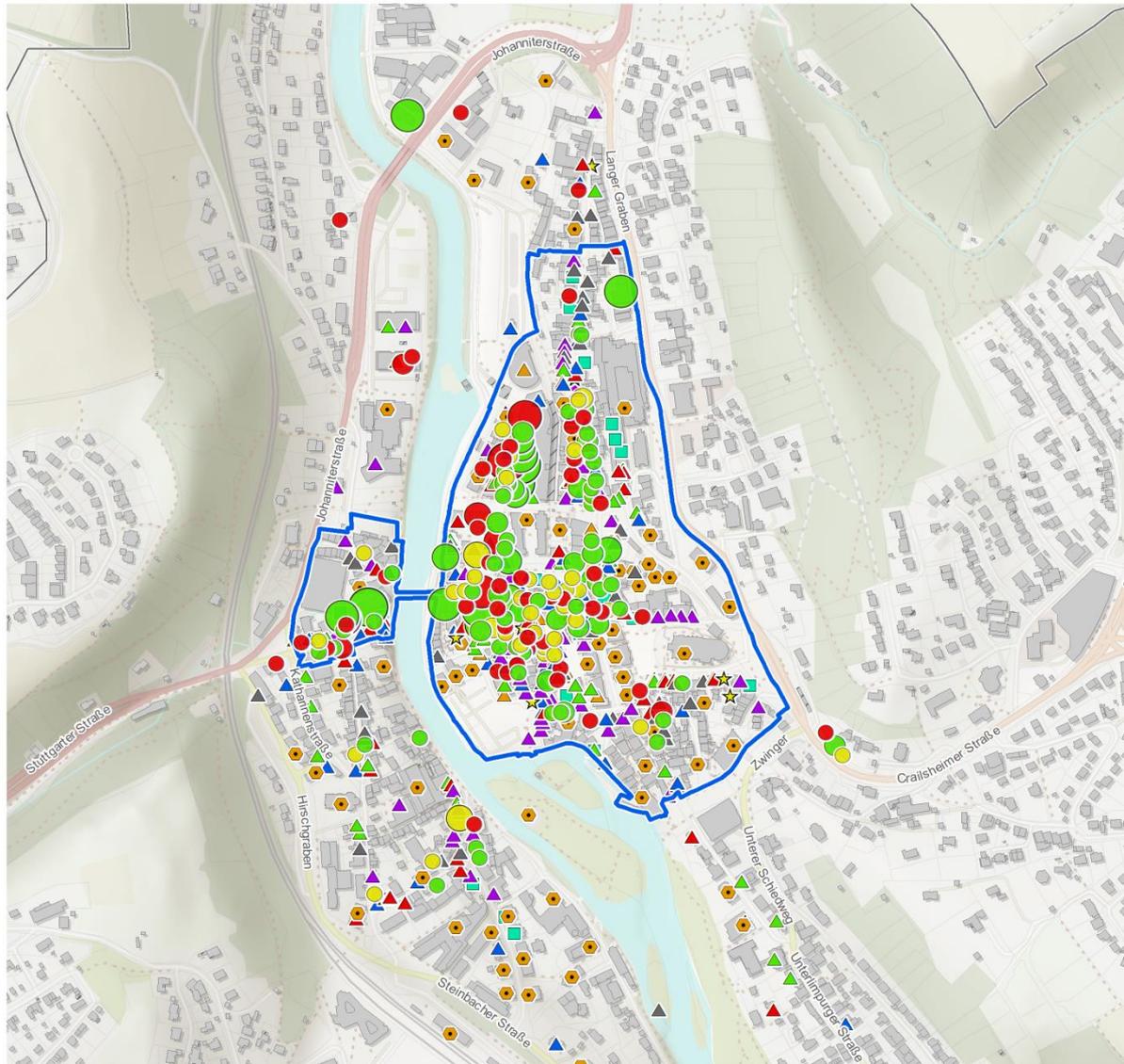
# Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall

## Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 - nach Sortimenten

Sortiment	Prognoseart Jahr Variante	Entwicklungsprognose				Wettbewerbsprognose			
		2025		2030		2025		2030	
		untere	obere	untere	obere	untere	obere	untere	obere
Nahrungs-/ Genussmittel		425	1.450	250	2.175	---	225	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	125	---	25	---	---	---	---
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		100	150	175	275	50	100	75	150
Blumen/ Zoo		250	375	400	675	75	225	100	350
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>775</b>	<b>2.100</b>	<b>825</b>	<b>3.150</b>	<b>125</b>	<b>550</b>	<b>175</b>	<b>500</b>
Bekleidung und Zubehör		1.175	1.950	1.500	3.025	250	975	---	1.150
Schuhe/ Lederwaren		250	450	350	750	0	200	---	250
Sport/ Freizeit		400	625	525	975	150	350	25	425
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		275	375	450	625	175	250	275	425
Bücher		100	150	175	250	50	100	75	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat		350	575	575	1.025	75	275	75	475
Haus-/ Heimtextilien		225	325	375	600	100	200	125	325
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>2.775</b>	<b>4.450</b>	<b>3.950</b>	<b>7.250</b>	<b>800</b>	<b>2.350</b>	<b>575</b>	<b>3.200</b>
Uhren/ Schmuck		75	125	125	200	50	75	50	100
Foto/ Optik und Zubehör		100	150	125	225	25	75	0	100
Medien		300	550	425	925	0	250	---	325
Elektro/ Leuchten		300	500	400	800	50	250	---	300
Teppiche/ Bodenbeläge		100	200	150	375	---	75	---	100
bau-/ gartencenterspez. Sort.		1.900	3.125	2.675	5.125	400	1.600	---	2.100
Möbel		2.075	2.875	2.825	4.425	1.125	1.875	1.000	2.450
Sonstiges		575	800	925	1.375	300	500	400	800
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>5.425</b>	<b>8.325</b>	<b>7.650</b>	<b>13.450</b>	<b>1.950</b>	<b>4.700</b>	<b>1.450</b>	<b>6.275</b>
<b>Summe</b>		<b>8.975</b>	<b>14.875</b>	<b>12.425</b>	<b>23.850</b>	<b>2.875</b>	<b>7.600</b>	<b>2.200</b>	<b>9.975</b>



## zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Abgrenzung



### Abgrenzungen

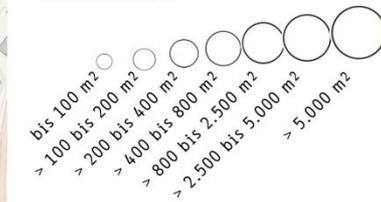
□ zentraler Versorgungsbereich

### Einzelhandel

- Fristigkeit

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

- Verkaufsfläche



### Dienstleistungen

- ▲ einzelhandelsnahe Dienstleistung
- ▲ Gastronomie/ Hotellerie/ Freizeit
- ▲ medizinischer Bereich
- ▲ Bank
- ▲ Post
- ▲ Wirtschaft/ Recht
- ▲ Sonstiges
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte

■ Leerstand



0 100 200 300 Meter

Bearbeitungsstand Februar 2020



# Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall

## zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Empfehlungen



### Abgrenzungen

- zentraler Versorgungsbereich

### Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- Vergnügungsstätte
- Leerstand

- Anbindung lesbar gestalten
- Uferweg/ Zugang zum Wasser
- Gestaltung/ Inszenierung Grün-/ Freiraum
- Umgestaltung/ Aufwertung
- Einzelhandelschwerpunkt stärken
- Gastronomie weiterentwickeln
- Fassaden-/ Gebäudesanierung
- Quartiersbildung, individuelle Angebote



0 100 200 300 Meter  
Bearbeitungsstand Februar 2020



## Ziele

- **Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion**
- **Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte**
- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte**
- **Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**
- **Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")**
- **Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur insb. auch in den Stadtteilen**
- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**



# Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall

## Standortkatalog

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	Nachbarschaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (analog § 4 BauNVO)	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt								vorrangig an EH-geprägten Standorten
Nahversorgungsstandort/ sonst. integrierter Standort		standortgerechte Dimens.	LM-Betrieb/ standortgerechte Dimension					
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 800 m <sup>2</sup>	
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort							vorrangig an EH-geprägten Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 800 m <sup>2</sup>	



## Vorschlag Sortimentsliste Schwäbisch Hall

### **nahversorgungsrelev. Sortimente**

- Arzneimittel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel
- Kosmetika, Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör

### **sonst. zentrenrelevante Sortimente**

- Bastelartikel
- Bekleidung aller Art und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör
- Elektroartikel
- Elektrokleingeräte
- Fotogeräte, Videokameras und Zubehör
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-/ Heimtextilien (inkl. Bettwäsche und Bettwaren), Stoffe, Nähzubehör
- Haushaltswaren, Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör
- Optik und Akustik
- Sanitärwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sport(groß)geräte
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen Jagdbedarf



## Vorschlag Sortimentsliste Schwäbisch Hall

### nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper (inkl. Leuchtmittel in diesen)
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, -autositze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Maschinen und Werkzeuge
- Matratzen
- Möbel (inkl. Büro- und Gartenmöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen



## Nahversorgungssituation Gesamtstadt

