

## C.3 Versorgung/Einzelhandel

### C.3.1 Einzelhandel allgemein

Die Einzelhandelssituation im Einzugsbereich des Mittelzentrums Biberach war Gegenstand verschiedener Untersuchungen. Ausgangsgrundlage ist das im Jahr 1994/1995 von der GMA Ludwigsburg erarbeitete Einzelhandelsgutachten, das die Einzelhandelssituation Biberachs im Verhältnis zum zu versorgenden Mittelbereich/Einzugsbereich beschreibt. Darüber hinaus gibt dieses Gutachten Empfehlungen zur weiteren planerischen Steuerung im Zuge der Bauleitplanung. Zur Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit eines geplanten Fachmarktzentrum im Bereich Biberach Nord (Fachmarktzentrum Aspach Süd) wurde diese Datenbasis im Jahr 2001 (ebenfalls von der GMA) teilweise auf einen aktuellen Stand gebracht. Im Jahr 2002 wurde im Auftrag des Regionalverbandes Donau-Iller sowie der IHK Augsburg und Schwaben und der IHK Ulm ein Standortatlas zur Einzelhandelsstruktur in der Region Donau-Iller erarbeitet. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden die einzelhandelsrelevanten Kennziffern für sämtliche Ober-, Mittel- und Unterzentren im Regionalverband erfasst und im Hinblick auf die Versorgungsfunktion der Zentren für ihre zugeordneten Bereiche bewertet.

#### Entwicklungstendenzen

Die GMA Untersuchung von 1994/1995 belegt für das Mittelzentrum Biberach eine im Wesentlichen gute Verkaufsflächenausstattung und Kaufkraftbindung. Mit einer Bindungsquote von 83 % belegte die Stadt Biberach im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine deutlich überdurchschnittliche Position. Zum Zeitpunkt der Untersuchung konnte Biberach seiner Rolle als Mittelzentrum angemessen gerecht werden. Der auf Basis einer Bevölkerungsprognose ermittelte weitere Verkaufsflächenbedarf fiel deshalb relativ moderat aus. Damals wurden für Biberach ca. 11.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Flächenbedarf ermittelt (Zielhorizont 2005). Da es im Nahrungs- und Genussmittelsektor deutliche Flächenüberhänge gab, wurde kein weiterer Flächenbedarf ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund wurde die planerische

Empfehlung ausgegeben, bei weiteren Flächenausweisungen sehr restriktiv zu verfahren. Mit dem Ziel, die Biberacher Innenstadt als Versorgungszentrum mit der ermittelten Versorgungsqualität zu erhalten und weiter zu entwickeln, wurden in den Folgejahren Bebauungspläne aufgestellt. Diese untersagten die Ansiedlung von innenstadtrelevantem bzw. großflächigem Einzelhandel außerhalb der Kernstadt. Mit diesen Regelungen konnten, bis auf wenige Ausnahmen, Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt bzw. Kernstadt verhindert werden.

In den letzten Jahren kam es zu deutlichen Umbrüchen in der Einzelhandelssituation:

#### Ladenleerstände

Mit der Aufgabe des Einkaufszentrums Steigerlager sowie der Schließung des Kaufhauses X sind bedeutende Einzelhandelsflächen in der Innenstadt Biberachs inzwischen umgenutzt oder konnten bisher nicht revitalisiert werden. Parallel dazu sind in weniger guten Innenstadtlagen Leerstände festzustellen. Diese Entwicklung ist in allen Mittel- und Oberzentren zu beobachten. In Biberach stellt sich die Situation im Vergleich gut dar und hat sich in letzter Zeit noch verbessert.

#### Nahversorgungszentren in den Umlandgemeinden

Parallel haben sich in den letzten Jahren in den Ortszentren der Umlandgemeinden Einzelhändler mit Gütern des täglichen Bedarfes etabliert (z. B. Mittelbiberach und Warthausen). Die Nahversorgung kann in diesen Gemeinden überwiegend vor Ort abgedeckt werden. Die hiermit sinnvoll an die Umlandgemeinden gebundene Kaufkraft steht (überwiegend im Foodbereich) dem Mittelzentrum nicht mehr zur Verfügung.

#### Verändertes Konsumentenverhalten und neue Angebotsformen.

Der Standortatlas zur Einzelhandelsstruktur für die Region Donau-Iller beschreibt die sich verändernden Strukturen des Einzelhandels, die wiederum ein Abbild des sich wandelnden Verbraucherverhaltens sind. Die erheblich gestiegene und auch weiterhin steigende Mobilität der Kunden sowie der Suburbanisierungsprozess der letzten Dekaden wirken sich auf die Angebotsformen des Einzelhandels

aus. Darüber hinaus sucht der Kunde verstärkt nach qualitativ hochwertigen, aber preisgünstigen Produkten. Hieraus sind wesentliche Elemente eines Strukturwandels abzuleiten, der sich mit folgenden Schlagworten beschreiben lässt:

- dynamisches Wachstum der Verkaufsflächen bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebe;
- dynamisches Wachstum der Verkaufsflächen bei gleichzeitig stagnierender Kaufkraft;
- starke Konzentration bei Verkaufsflächen und Umsatz auf große Filialketten;
- Trend zu personalextensiven bzw. SB-orientierten Betrieben.

Diese bereits seit vielen Jahren festzustellende Entwicklung wird sich voraussichtlich nicht abschwächen, d. h. die Nachfrage nach Standorten, die mit dem PKW gut erreichbar sind und auf denen großflächige Fachmärkte realisiert werden können, wird sich fortsetzen. Im besonderen werden innenstadtrelevante Sortimente verstärkt von dieser Entwicklung berührt sein. Bezogen auf die Lebensmittelversorgung ist die Umstrukturierung bereits nahezu komplett vollzogen (vgl. Punkt C.3.3). So kann z. B. nur mit Mühe ein Lebensmittelhändler in der Innenstadt gehalten werden. In den einzelnen Wohnquartieren und Ortsteilen ist die Versorgung fast vollständig weggebrochen. Die Lebensmittelversorgung findet überwiegend durch große Discounter und Verbrauchermärkte am Rande der Stadt in Gewerbegebieten statt.

### Aktuelle Situation

In Reaktion auf diese Entwicklung hat Biberach, wie oben dargestellt, innenstadtrelevanten Einzelhandel in Gewerbegebieten nahezu flächendeckend mit rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgeschlossen (Ausnahme Lebensmittelversorgung). Um diese Regelungen auch auf bestehende Gewerbegebiete, die noch auf der Grundlage der BauNVO von 1962/68 basierten, anzuwenden, wurden Textbebauungspläne aufgestellt bzw. bestehende Bebauungspläne geändert.

Wichtige, nicht in Biberach vorhandene Fachmärkte wurden in einem Fachmarktzentrum im Gebiet Aspach-Süd ermöglicht. Es handelt sich um überwiegend nicht innenstadtrelevante Sortimente, die bisher in Biberach in dieser Quantität nicht angeboten

werden konnten. Die Akzeptanz dieses Angebotes ist sehr positiv, so daß zusätzliche Kaufkraft gebunden werden konnte. Absichten zur Erweiterung des Angebotes bestätigen die positive Entwicklung.

Der Standortatlas zur Einzelhandelsstruktur in der Region belegt für Biberach, dass es gelungen ist, die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt weitgehend zu erhalten. Dies ist auf die restriktive Ausweisung von Einzelhandelsflächen außerhalb der Innenstadt zurückzuführen. Gleichzeitig belegen die Zahlen der GMA, dass die Gesamtstadt auf diesem Weg im Verhältnis zu anderen Mittelzentren im Einzelhandel an Bedeutung verloren hat. Die Verkaufsflächenausstattung liegt unter dem Durchschnitt vergleichbarer Zentren in der Region, gleiches gilt für die Umsatzkennziffer (Anmerkung: Die Verkaufsfläche pro Kopf ist in der Region deutlich überdurchschnittlich und in Biberach gibt es, anders als in anderen Zentren der Region, kein großes, überregional bedeutendes Möbelhaus).

Bei genauerer Betrachtung der benachbarten Mittelzentren ist aber festzustellen, dass die Angebote und Vitalität ihrer Innenstädte nicht mit der Qualität Biberachs zu vergleichen sind. Mit dem Zulassen discountorientierter, großflächiger Anbieter z. B. in Ehingen am Rand der Stadt wurde die Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion nachhaltig geschwächt.

Die Karte „Einzelhandel Bestand“ belegt die Aussagen der GMA im Rahmen des Standortatlas, dass sich in Biberach das Einzelhandelsangebot im wesentlichen auf die Innenstadt konzentriert. Am Stadtrand und in Gewerbegebieten gibt es zwar verschiedene Angebote, auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe ist der Anteil dieser Verkaufsflächen an der Gesamtverkaufsfläche aber relativ klein.

### Entwicklungsziele

Die Karte „Einzelhandel Planung“ macht das entwicklungsplanerische Ziel für den Einzelhandel deutlich. Angestrebt wird eine Konzentration der unterschiedlichen Einzelhandelsangebote:

1. Konzentration innenstadtrelevanter Sortimente in der Innenstadt;
2. ergänzend Angebot von preisorientierten in-

nenstadtrelevanten Sortimenten auf größerer Fläche in der Innenstadt;

3. Angebot nicht-innenstadtrelevanter Sortimente an einzelnen, bereits etablierten Standorten, vorzugsweise in Gewerbegebieten oder an Ausfallstraßen;
4. an diesen Standorten ergänzend Lebensmittelangebote (Vollsortimenter und Discounter);
5. ergänzend Stabilisierung bzw. Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten in den Wohngebieten (vgl. Punkt C.3.3).

Diese Ziele sind zum einen eine konsequente Weiterentwicklung der bisher von der Stadt verfolgten Strategie, durch restriktive Ausweisung von Einzelhandelsflächen am Rand der Stadt die Innenstadt in ihrer Vitalität zu stärken. Zum anderen greifen sie die aktuelle Entwicklung im Einzelhandel auf und geben eine Zielrichtung vor.

#### Innenstadtrelevanter Einzelhandel

Vor allem jüngere Käufergruppen bemängeln für die Biberacher Innenstadt das Fehlen von attraktiven, besonders nachgefragten Filialisten. Auch wird in bestimmten Sortimenten eine größere Sortimentstiefe und das Angebot besonders „angesagter“ Marken erwartet. Eine von den Firmen GMA und Junker und Kruse in 2005 durchgeführte Analyse zur Einzelhandelssituation in Biberach bestätigt diese Einschätzung. Auch das Ergebnis der BAG-Kundenbefragung von 2004 weist auf ein Angebotsdefizit in bestimmten Sortimentsbereichen hin. Biberach wird für Investitionen in diesem Bereich zunehmend interessanter: ortsansässige Händler möchten ihr Angebot ausweiten und Filialisten in Biberach Fuß fassen.

Dieses nachgefragte Angebot benötigt relativ große Mindestverkaufsflächen (> 500 m<sup>2</sup>) in 1a-Verkaufslagen, die in der Innenstadt aufgrund der kleinteiligen historischen Struktur kaum angeboten werden können. Vor diesem Hintergrund wurden in den letzten Jahren verstärkt Anfragen von Investoren und Projektentwicklern an die Stadt gerichtet, am Rande der Innenstadt (so z. B. auf dem GM-Areal oder im Bereich Bahnhofstraße 19/EnBW) konzentrierte Angebote z. B. in der Form von Einkaufspassagen/ Einkaufszentren zu errichten.

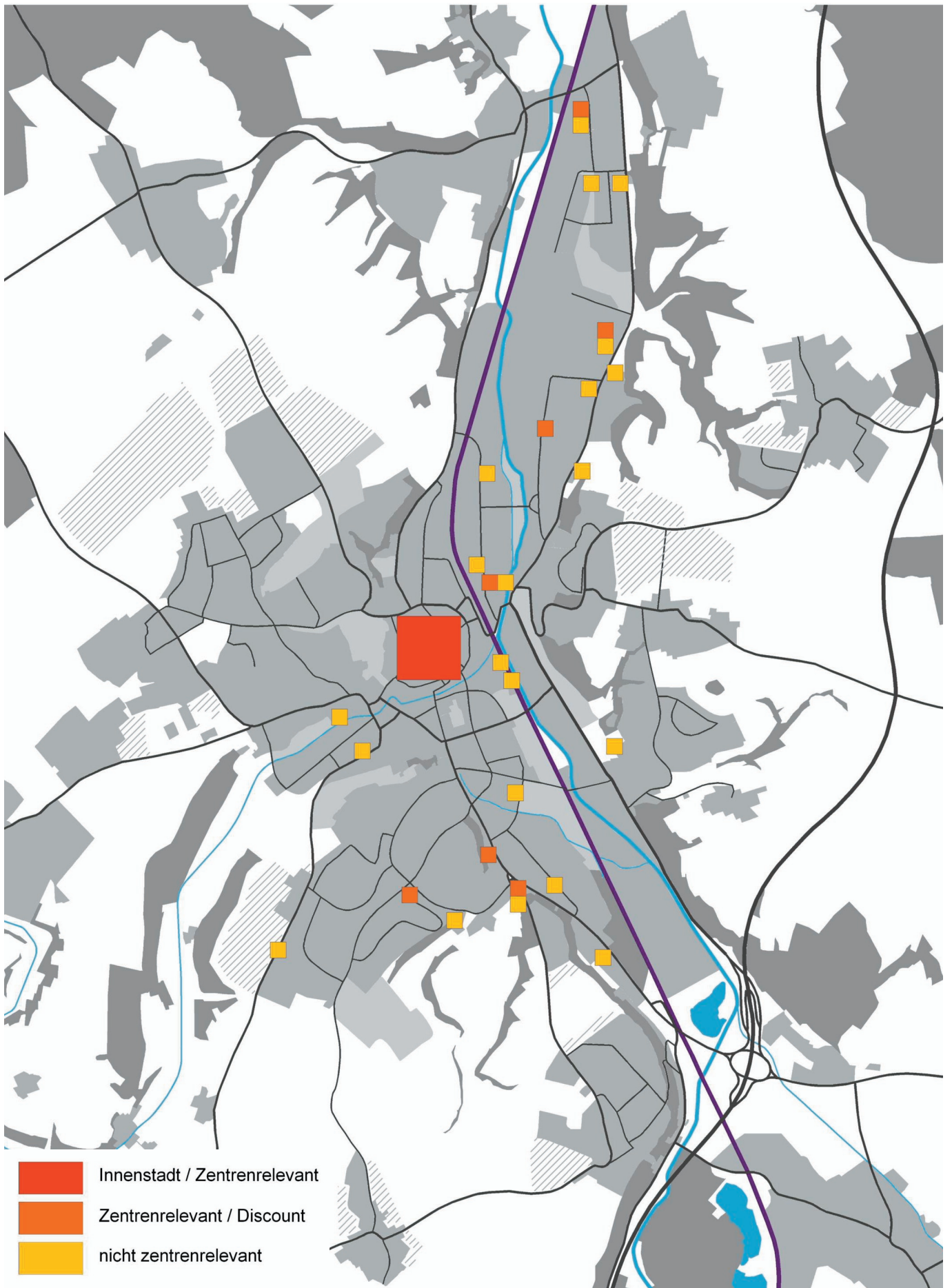
Unter Berücksichtigung des entwicklungsplane-

rischen Ziels, die Innenstadt in ihrer Vitalität zu stärken, sollte dieses Angebot aktuell nicht gemacht werden. Als Mittelzentrum mit einem eingeschränkten Einzugsbereich ist Biberach in seiner Einzelhandelsfunktion nicht mit einem Oberzentrum vergleichbar. So wäre in Ulm der Kunde unter Umständen bereit, weite Wege zwischen verschiedenen Einzelhandelsangeboten zu Fuß zurückzulegen. In Biberach stellt der Weg über den Ring bzw. eine größere Distanz zur Haupteinkaufslage einen zu großen Widerstand dar, der vom Innenstadtkunden voraussichtlich nicht akzeptiert wird. Der Besucher eines Einkaufszentrums am Innenstadtrand kann damit der Innenstadt verloren gehen. Kaufkraft, die eigentlich in die Innenstadt geleitet werden sollte, bleibt am Rand der Innenstadt hängen. Sie trägt damit nicht zu einer Belebung der Innenstadt bei. Die Vitalität der heutigen zentralen Lagen könnte gefährdet sein. Diese Einschätzung wird von externen, unabhängigen Experten (Dr. Holl, GMA; H. Junker, Junker und Kruse) geteilt.

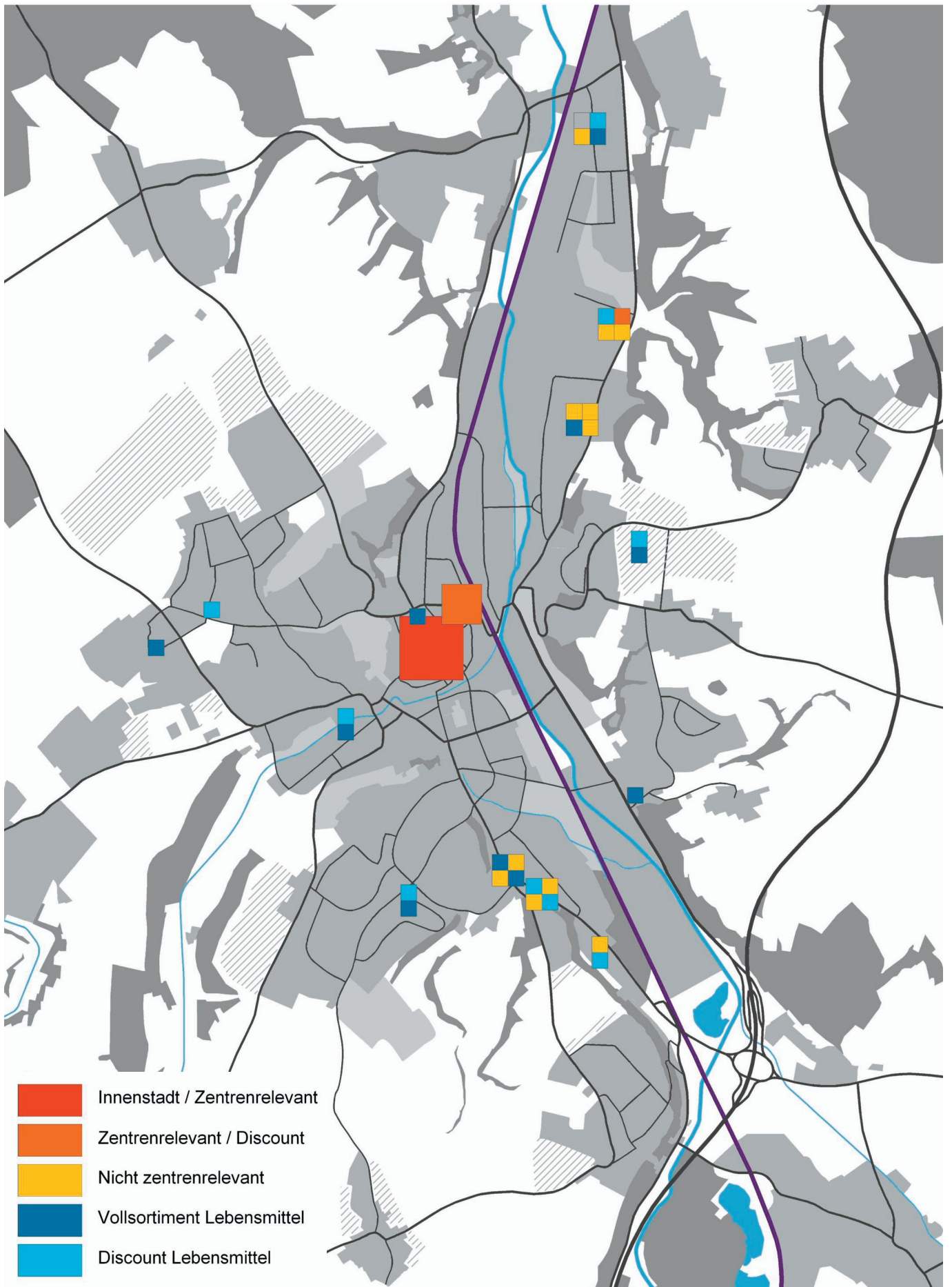
Offen bleibt die Frage, wie der Bedarf nach größeren, zusammenhängenden Verkaufsflächen in der Innenstadt gedeckt werden kann. Höchste Priorität hat die Entwicklung von Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen. Unter Punkt C.3.2 wird eine aktuelle Strategie beschrieben. Falls es gelingt, in zentralen Lagen die angesprochenen Versorgungslücken zu schließen, kann die Bedeutung der Innenstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort nachhaltig gestärkt werden. Wenn entsprechende Projekte in den nächsten 3 - 4 Jahren nicht realisiert werden können, ist zu prüfen, ob ein ergänzender Einzelhandelsstandort am Rand der Innenstadt die notwendige Angebotsergänzung bringen kann.

#### Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel

Wie im Ziel bereits formuliert sollen die bestehenden Ansätze weiter ausgebaut und eine Konzentration von Angeboten an diesen Stellen erreicht werden. Innenstadtrelevante Sortimente sind an diesen Standorten nicht vorgesehen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Areale an der Sandgrabenstraße, im Gebiet Aspach-Süd, obere Stegwiesen sowie Waldseer-, Leipzig- und Haldenstraße. Neben reinen Einzelhandelsangeboten ist in diesen Bereichen ein gemischtes Angebot von Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel sinnvoll.



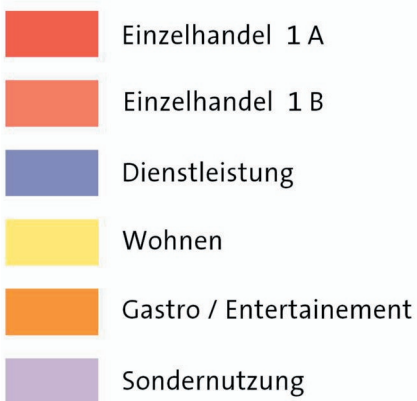
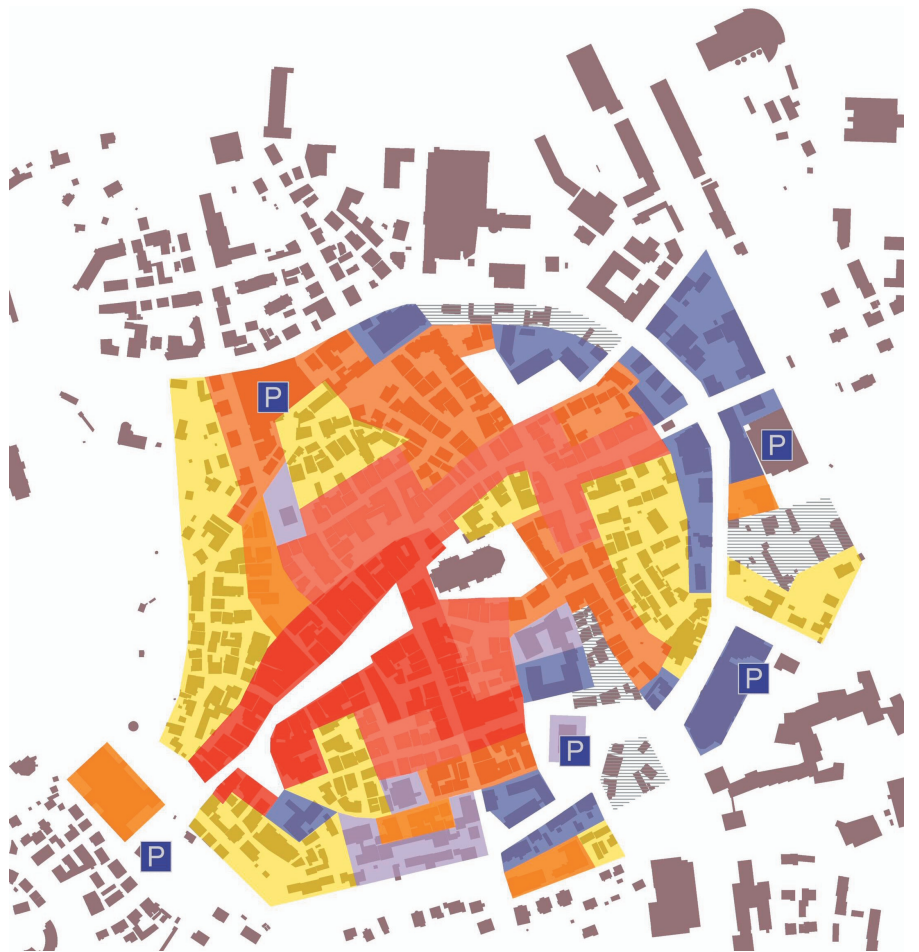
Einzelhandel Bestand 2005



Einzelhandel Planung



Innenstadtfunktionen Bestand 2005



Innenstadtfunktionen Planung 2005



## Lebensmittel

Wie unter C.3.3 dargestellt ist zu überlegen, ob Lebensmittelmärkte in Zukunft nur noch an Standorten zugelassen werden, an denen sie Nahversorgungsfunktion übernehmen können. Bisher werden nicht-großflächige Angebote in den meisten Gewerbegebieten zugelassen. Die im Plan dargestellte Konzentration auf wohnortnahe Standorte kann nur erreicht werden, wenn planungsrechtlich die Rahmenbedingungen geändert werden. Bei der Diskussion dieser Frage sollte auch berücksichtigt werden, dass die Märkte heute mehr Verkaufsfläche benötigen, um konkurrenzfähig zu sein. Die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Lebensmittel Einzelhandel wäre die Folge.

### **C.3.2 Innenstadt und Einzelhandel**

Innenstadt steht neben dem Einzelhandel für Wohnen, Kultur, Dienstleistung, Verweilen, Erlebnis, Feiern. Wenn über Qualität und Vitalität der Innenstadt diskutiert wird, geht es also nicht allein um Fragen der Einzelhandelsausstattung und Kaufkraftverteilung. Angesprochen wird damit ein sehr komplexes Geflecht von Einzelfaktoren, das starken externen und internen Veränderungen ausgesetzt ist. Es sind neue Wege zu beschreiten, neue Profile zu finden, wenn man die Innenstädte nach wie vor lebendig und attraktiv erleben will.

Auch unter Berücksichtigung der Umbrüche im Einzelhandel und im Konsumentenverhalten sollte darüber nachgedacht werden, welches Profil die Biberacher Innenstadt in Zukunft haben sollte - ein Profil, das mittel- bis langfristig die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt sichert, gleichzeitig auch die Versorgungsfunktion für den Mittelbereich erfüllt.

#### **Innenstadtfunktionen heute**

Der Plan „Innenstadtfunktionen Bestand 2005“ stellt sehr anschaulich diese Überlagerung unterschiedlicher Nutzungen dar. Die Innenstadt zeichnet sich noch dadurch aus, dass unterschiedliche Nutzungen in einem Haus, an einer Straße, in einem Quartier nebeneinander existieren können. Gleichzeitig sind Leerstände im Einzelhandel (in Randlagen) festzustellen. Es wird auch schwieriger, Büro-

räume zu vermieten, weil neue attraktive Angebote am Innenstadtrand entstanden sind. Wohnungen nahe den Hauptverkehrsachsen und am Marktplatz sind nur schwierig zu vermieten. Lärmbelastungen sind häufig ein Grund, hier nicht zu wohnen.

In der Innenstadt sind Konzentrationsprozesse festzustellen. So etablieren sich attraktive Wohnzonen z. B. am Weberberg oder am Kappenzipfel. Dienstleistungsangebote konzentrieren sich am Ring. Im Bereich Gastronomie sind Häufungen von Angeboten z. B. am Kesselplatz oder in der Consulentengasse festzustellen.

Diese Konzentrationsbewegung hat zum einen mit dem Nutzer/Kunden zu tun. Er versucht auf kurzem Wege seine Ziele wie z. B. den Arzt, die Krankenkasse, die Bank zu erreichen. Der Besuch unterschiedlicher Kneipen am Abend ist eine weitere Attraktion, die Menschen in die Innenstadt zieht. Andererseits sucht der Bewohner der Innenstadt die Ruhe. Deshalb sind Wohnstandorte abseits der Gastronomie, der lauten Straßen und des intensiv genutzten Marktplatzes besonders beliebt.

#### **Innenstadtfunktionen in Zukunft**

Der Plan „Innenstadtfunktionen Planung“ greift diese Entwicklung auf, indem Schwerpunkte für einzelne Nutzungen gebildet werden. Die Innenstadt soll sich auch in Zukunft durch unterschiedliche Nutzungsangebote auszeichnen - je größer die Nutzungsvielfalt, desto lebendiger ist die Innenstadt. Mit der Konzentration der Nutzungen auf einzelne Bereiche sollen die Nutzungskonflikte minimiert werden.

Insbesondere das Wohnen wird in Zukunft in der Innenstadt eine größere Rolle spielen. Der Plan stellt deshalb größere Bereiche dar, in denen das Wohnen Vorzug haben soll. Das Quartier im Bereich Zwingergasse, Neue Gasse bietet entsprechende Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Innenstadtsanierung genutzt werden sollten. Ähnliches gilt auch für das Areal der ehemaligen Brauerei zum Biber am Weberberg. Hier steht aktuell eine Umnutzung an.

Grundsätzlich sollte, trotz der Ausbildung von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen,



## Ziele

Die Ziele der Innenstadtentwicklung können zusammenfassend wie folgt formuliert werden:

6. Stärkung der Nutzungsvielfalt als wesentlicher Faktor zur Stabilisierung der Lebendigkeit der Innenstadt;
7. Beibehaltung der kleinteiligen Nutzungsmischung in Gebäuden;
8. ergänzend quartiersbezogene Konzentration von Nutzungen, um Nutzungskonflikte zu minimieren;
9. Konzentration der Einzelhandelsflächen in hochfrequentierten Einkaufslagen;
10. Etablierung von größeren, zusammenhängenden Verkaufsflächen unter Beibehaltung der historischen, kleinteiligen Gebäudestruktur;
11. weitere Attraktivierung der öffentlichen Freiräume;
12. Prüfung bestehender Regelungen (Stadtbesatzung, Denkmalschutz etc.) mit dem Ziel verbesserter Entwicklungsmöglichkeiten in der bestehenden Bausubstanz ;
13. aktive Förderung und Gestaltung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Ost.

## C.3.3 Grundversorgung

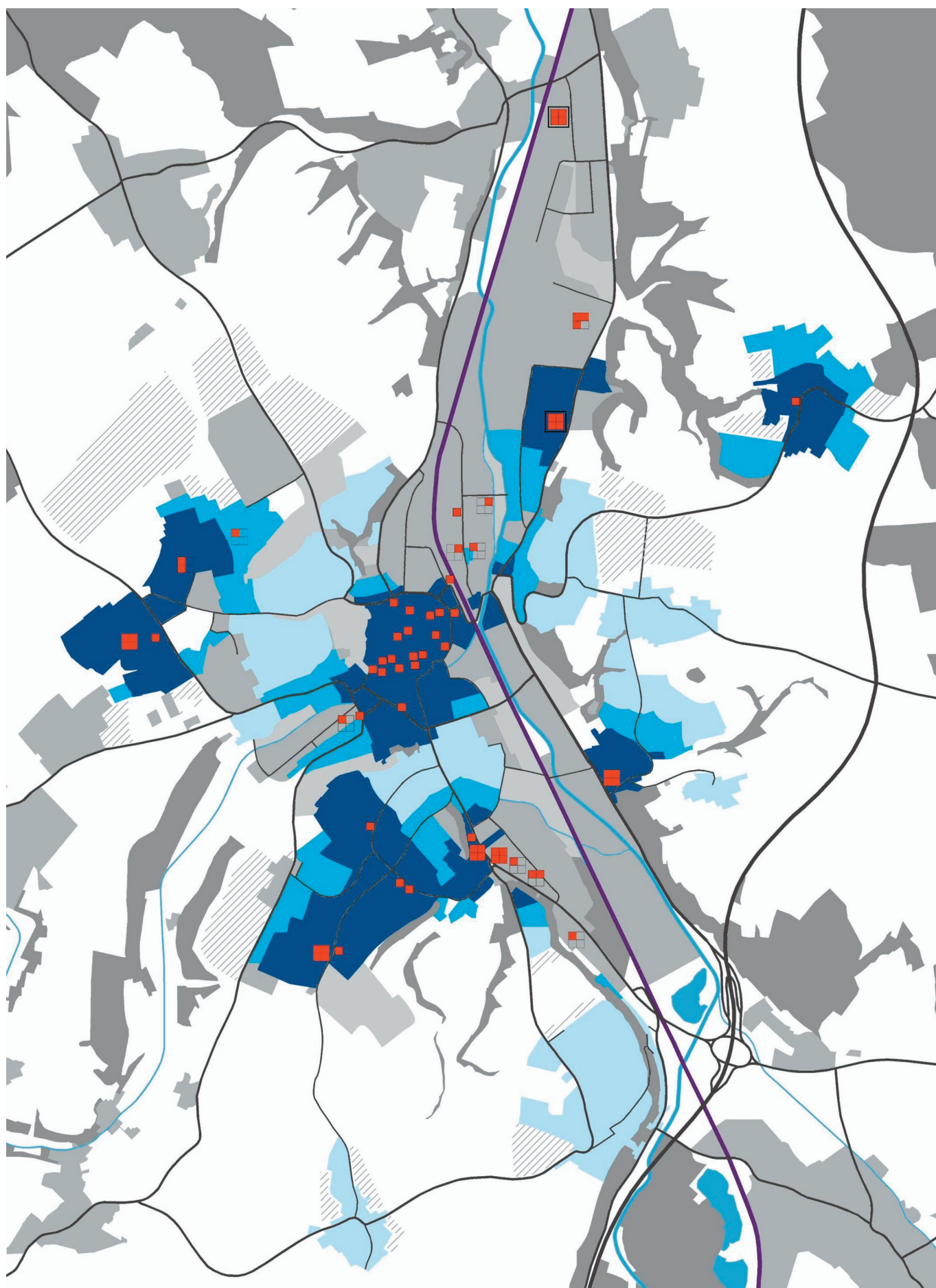
Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs stellt eine wichtige Aufgabe im Gesamtgefüge der Stadtentwicklung dar. Zwar ist der Einfluss gering, den eine Gemeinde zur Förderung positiver Entwicklungen ausüben kann, aber es existieren einige rechtliche Instrumente, um negative Entwicklungen zu verhindern .

### Die Ausgangssituation:

Während die Grundversorgung bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts gar kein Problem darstellte und in allen Wohnvierteln „Tante Emma-Läden“ existierten, setzte in den folgenden Jahrzehnten ein Konzentrationsprozess zu immer größeren Supermärkten ein. Parallel breiteten sich die Discounter mit einem stark eingegrenzten Billigsortiment aus. Dieser Konzentrationsprozess wurde sowohl durch die veränderten Einkaufsgewohnheiten (Schnäppchenjagd) als auch die zunehmende Mobilität mit dem Kfz gefördert. Die Karte zur Grundversorgung zeigt deutlich, wie viele Bereiche es inzwischen in der Stadt Biberach gibt, die keine Grundversorgung in einem Umkreis von 300 m bzw. 500 m mehr aufweisen und in denen eine Versorgung zu Fuß nur noch schwer möglich ist.

### **Sicherung der Lebensmittelversorgung in der Innenstadt**

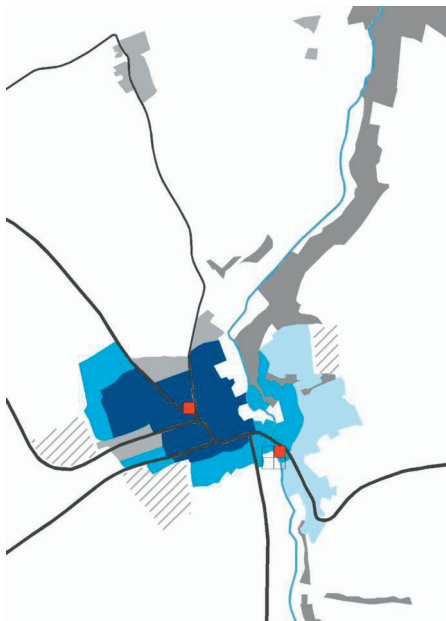
Im Plan dargestellt sind Bäckereien und Metzgereien, die als Einzelgeschäfte vorrangig in der Innenstadt angesiedelt sind. In diesem Bereich hat ebenfalls ein Konzentrationsprozess hin zu Filialisten, die mehrere Geschäfte führen, stattgefunden. Die in der Innenstadt beengte Zuliefer- und Parkplatzsituation sowie die kleinen Laden- bzw. Verkaufsflächen führten zu einer Abwanderung der Vollsortimenter und Discounter aus der Innenstadt an die Peripherie, bevorzugt zu einer Umsiedlung in Gewerbegebiete an den Ausfallstraßen. Diese Entwicklung wurde durch das Mobilitäts- und Einkaufsverhalten der Käufer gefördert, die vorrangig in Läden mit großzügigem Parkplatzangebot einkaufen möchten. Vor diesem Hintergrund sind die ebenerdigen Stellplätze in der Innenstadt von besonderer Bedeutung.



Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs



Ortsteil Stafflangen - Grundversorgung



Ortsteil Ringschnait - Grundversorgung

- Grundbedarf "gut" gedeckt  
Erreichbarkeit zu Fuß: kleiner 300m
- Grundbedarf "noch" gedeckt  
Erreichbarkeit zu Fuß: größer 300m/  
kleiner 500m oder nur Discounter zur  
Versorgung
- Grundbedarf "nicht" gedeckt
- Verbrauchermarkt größer  
1000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Vollsortimenter
- Discounter
- Getränkemarkt
- Bäcker
- Metzger
- Bäcker oder Metzger

Legende - Grundversorgung

Besonders wichtig für die Funktion der Innenstadt ist die Durchführung des Wochenmarktes, der außer der Versorgung zusätzlich der Kommunikation (Treffen von Bekannten) dient.

### Grundversorgung in den Wohnquartieren

Eine gute Versorgung liegt derzeit nur noch in den Wohnquartieren auf dem Mittelberg, im Weißen Bild und in Birkendorf vor. Gar keine Grundversorgung besteht derzeit in den östlichen Stadtteilen, am Lindele und in Rißegg. Die Versuche im östlichen Stadtteil oder in Rißegg einen Grundversorger anzusiedeln, sind bisher gescheitert.

Die Stadt kann neue Ansiedlungen nicht steuern. Durch Grundstücksangebote und neue Siedlungsflächen kann sie die Ansiedlung neuer Geschäfte aber fördern. Bei der Erweiterung der östlichen Stadtteile mit dem Wohnungsbauschwerpunkt „Talfeld“ werden daher geeignete, multifunktional nutzbare Flächen eingeplant.

In den bisher gut versorgten Wohnquartieren, be-

sonders in den Teilorten und im Hühnerfeld, zeichnen sich Verlagerungen ab. Um einer weiteren Abwanderung und Konzentration der Discounter und Vollsortimenter entgegenzuwirken, besteht von städtischer Seite nur das Instrument, über Bauleitpläne eine weitere Konzentration in den Tallagen zu verhindern. Eine Änderung des Einkaufsverhaltens durch den Kunden könnte zu einer Stärkung und Sicherung der Betriebe in den Wohngebieten führen.

### **Erreichbarkeit wichtiger Einzelhandelsschwerpunkte mit dem ÖPNV**

Zur Sicherstellung der Grundversorgung von Bevölkerungsteilen, die nicht über ein eigenes Kfz verfügen, ist die Erreichbarkeit einzelner Einzelhandelsschwerpunkte mit dem ÖPNV sicherzustellen. Dies wird derzeit größtenteils über den bestehenden Stadtlinienverkehr erreicht.

### **Ziele**

Die Ziele der Grundversorgung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

14. Erhaltung einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Wohngebiete;
15. Förderung der Ansiedlung von Läden zur Grundversorgung durch Schaffung von Baurecht und günstige Grundstücksangebote.