



## Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r .            128/10/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Ausschuss für Technik und Umwelt	23.09.2010	öffentlich

### Einzelhandelskonzept für die Stadt Backnang unter besonderer Berücksichtigung der Weiterentwicklung der Innenstadt

- Vorstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse, der Passantenfrequenzzählung in der Innenstadt, der Haushaltsbefragung, der Befragung der Innenstadttakteure sowie des daraus abgeleiteten Stärken-Schwächen-Profiles der Innenstadt.

#### Beschlussvorschlag:

Die vorgestellten Ergebnisse werden zur Kenntnis genommen.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:					
Haushaltsansatz:		EUR		EUR		
Haushaltsrest:		EUR		EUR		
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR		EUR		
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR		EUR		
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR		EUR		
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR		EUR		
Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
	I	II	10	20	60	61
10.09.2010 _____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

**Begründung:****1. Ausgangslage**

Seit der letzten gesamtstädtischen GMA-Untersuchung im Jahr 2001 haben sich zahlreiche Veränderungen in der Angebotsstruktur ergeben. Insbesondere zu nennen sind der Wegfall des Bekleidungshauses Gentner und des Kaufhauses Max Mayer, die Neuansiedlung des Modeparks Röther und des HEM Expert Elektromarkts. Bei den Neuansiedlungen bzw. wesentlichen Angebotsänderungen haben sich zwischenzeitlich vor allem folgende Entwicklungen ergeben: Die Neueröffnung von Opti Wohnwelt am ehemaligen Wohnland-Standort und die Erweiterung des BayWa Bau- und Gartenmarkts. Die zentrale Kernstadt von Backnang steht durch geplante Um- bzw. Neustrukturierungsprozesse ebenfalls vor großen strukturellen Veränderungen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere zu nennen:

- Überplanung und Neuordnung der Brachfläche an der „Oberen Walke“ mit dem Ziel, dort ein Fachmarktzentrum sowie ergänzende Gewerbe- und Wohnnutzungen zu realisieren,
- Umnutzung bzw. Teilneubau des sog. „Schweizerbaus“ im östlichen Teil der Innenstadt (ehemals Kaufhaus Max Mayer) mit dem Ziel, dort innenstadtrelevanten Einzelhandel, Büros, Wohnen, Unterhaltungseinrichtungen und Stellplatzflächen zu realisieren.

Aus den geplanten Maßnahmen und verschiedenen weiteren Aufwertungsansätzen ergibt sich die Chance, einen deutlichen Qualitätssprung hinsichtlich der Innenstadtentwicklung auszulösen. Um den Standort Innenstadt durch das Zusammenwirken sämtlicher Innenstadtakeure langfristig noch wettbewerbsfähiger und attraktiver für Kunden und Besucher zu machen, wird das Einzelhandelskonzept v.a. im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Innenstadt von Backnang und die Begleitung dieser positiven Entwicklung fortgeschrieben.

Aufbauend auf einer quantitativen und qualitativen Bewertung der städtebaulichen sowie nutzungsbezogenen Situation, wurde ein handlungs- und umsetzungsorientiertes Konzept mit Aussagen zu den wesentlichen Innenstadtthemen (z. B. Branchenmix, Ladengrößen, Erscheinungsbild, ergänzende Nutzungen, Verkehr / Parken, Städtebau / öffentlicher Raum, Erlebbarkeit) erstellt (sog. „Masterplan Innenstadt“). Der Masterplan soll als Handlungsrahmen zur Steigerung der Attraktivität und Stärkung der Innenstadt dienen.

Darüber hinaus muss darauf hingewiesen werden, dass sowohl der Verband Region Stuttgart wie auch die Obere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) für die raumordnerische Zustimmung zu einer städtebaulichen Entwicklung des Bereichs Obere Walke als ergänzender Einzelhandelsstandort – wie auch für weitere sich abzeichnende Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen – zur Bedingung machen, dass die dort dargestellten Sortimente und Verkaufsflächen durch ein qualifiziertes Einzelhandelskonzept begründet werden. Zielrichtung eines solchen Einzelhandelskonzepts ist es insbesondere, dass die qualitativen und quantitativen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Backnang aufgezeigt werden. Das heißt, welche Sortimente sollen in welchem Umfang an welchen Standorten künftig in Backnang gehandelt werden. Damit ergänzt das vorliegende Einzelhandelskonzept das bereits im Jahr 2008 vom Gemeinderat beschlossene „Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel“.

Das Einzelhandelskonzept wird als künftige Leitlinie für eine städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Weiterentwicklung der Stadt Backnang gegenüber der Regionaplanung und der Raumordnung herangezogen werden.

## 2. Wesentlichen Ergebnisse

Grundlage jeder städtebaulichen Konzeption ist die Erhebung und Bewertung des Ist-Zustandes. Die GMA hat im Auftrag der Stadt die wesentlichen Parameter der Einzelhandelsentwicklung erhoben und ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

### Einzelhandelsbestand

In der Stadt Backnang sind derzeit insgesamt 278 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 134.970 m<sup>2</sup> und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 346 Mio. € ansässig. Auf die Innenstadt entfallen lediglich ca. 14 % der Verkaufsflächen. Im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung zeigt sich, dass Backnang in Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung rein quantitativ schon sehr gute Werte aufweist. In der Innenstadt dominieren kleinstrukturierte Geschäfte. Der Gutachter weist in qualitativer Hinsicht auf zahlreiche Lücken im Markenbesatz des mittleren und höheren Profilierungsbereichs (v.a. Bekleidung und Schuhe) hin

### Leerstandsproblematik

In der Backnanger Innenstadt gab es zum Erhebungszeitpunkt (Mai 2009) 18 leer stehende Ladenlokale. Die Mehrzahl dieser Ladeneinheiten entfällt auf innerstädtische Nebenlagen, wobei aber auch einige an exponierter Stelle in den Hauptlagen zu finden sind. Nur maximal 8 – 9 Geschäftsräume sind allerdings überhaupt für Einzelhandel nachnutzbar. Für die übrigen Leerstände sind aufgrund ihrer Lage oder der Größe bzw. des Zuschnitts zukünftig andere Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, Büro, Gastronomie, Wohnen) erforderlich.

### Städtebauliche Analyse

Die Backnanger Innenstadt ist im Hinblick auf zentrale Rahmenbedingungen wie die wertvolle historische Bausubstanz, Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit, Erlebbarkeit als Stadt am Fluss sowie Zustand des Stadtmobiliars schon sehr gut aufgestellt. Allerdings gibt es zahlreiche innerstädtische Areale in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und z. T. Defizite bei Erscheinungsbild und Warenpräsentation der ansässigen Geschäfte. Verbesserungspotenzial besteht nach Einschätzung der Gutachter u. a. bei der Gestaltung der unteren Marktstraße und der Kesselgasse, bei der Aufwertung der Innenstadteingänge (v. a. Sulzbacher und Aspacher Vorstadt, Bahnhofstraße) sowie bei der Weiterentwicklung des Obstmarktes / Chelmsfordplatzes.

### Passantenfrequenzzählung in der Innenstadt

Im Hinblick auf die Frequentierung gibt es in der Backnanger Innenstadt vergleichsweise große Unterschiede zwischen der hochfrequentierten Hauptlage entlang der Grabenstraße und der mittleren Schillerstraße und den deutlich schwächer frequentierten Nebenlagen (v.a. Marktstraße, Biegel). Auffällig ist auch die hohe Bedeutung des Wochenmarktes für die Passantenfrequenz in der Innenstadt, wobei die positiven Effekte zeitlich und räumlich stark begrenzt sind. Gleichzeitig weist der Gutachter auf den schwachen Samstag Nachmittag hin. Als Gründe hierfür können die trotz Liberalisierung nach wie vor uneinheitlichen und eingeschränkten Ladenöffnungszeiten der innerstädtischen Geschäfte sowie die Konkurrenz zum Einzelhandel in den dezentralen Gewerbegebietslagen Backnangs sowie in den größeren Städten im Umland (v. a. Ludwigsburg und Stuttgart) angeführt werden.

### Haushaltsbefragung

Die hohe Funktionsmischung in der Innenstadt, die die Verbindung des Einkaufs mit anderen Erledigungen ermöglicht, ist nach Angabe der Befragten – 1.174 Fragebogen konnten ausgewertet werden – die herausragende Stärke der Backnanger Innenstadt. Das Einkaufsverhalten bestätigt die hohe Konkurrenz zu anderen Städten und zu Einkaufsstandorten außerhalb der Backnanger In-

nenstadt. In der Backnanger Innenstadt stören sich die Kunden hauptsächlich an den Parkgebühren. Die als unzureichend empfundene Auswahl / Angebotsvielfalt ist ein weiterer Aspekt, der die Attraktivität des Einkaufstandortes Backnanger Innenstadt aus Sicht der Befragten deutlich schmälert. Anpassungsbedarf wird z. T. auch bei den Ladenöffnungszeiten gesehen. Im Hinblick auf die Stadtgestaltung werden die positiven Entwicklungen der letzten Jahre aber honoriert.

### **Befragung der Innenstadtakteure**

Die Investitionsbereitschaft in der Backnanger Innenstadt ist seit 2001 deutlich gestiegen. Fast die Hälfte der Befragten war mit ihrer Umsatzentwicklung sehr zufrieden oder zufrieden, die Prognose der zukünftigen Entwicklung fällt aber sehr unterschiedlich aus. Die Bewertung der Innenstadt von Backnang durch die Innenstadtakteure ergibt ein insgesamt eher negatives Bild. Es überwiegt die Kritik an den umfangreichen Konkurrenzangeboten auf der „grünen Wiese“. Als wichtigste Maßnahme wird die Verringerung der Parkgebühren bzw. die Einführung eines einheitlichen und praktikablen Systems zur Rückerstattung / Vergütung von Parkgebühren angesehen, da die Parkgebühren als Hauptursache für die Kaufkraftabflüsse in andere Städte angesehen werden.

In der Sitzung werden diese Ergebnisse detailliert erläutert.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Aufbauend auf den vorgestellten Analyseergebnissen werden in der Sitzung des Gemeinderats am 30.09.2010 die wesentlichen Inhalte des Einzelhandelskonzepts sowie des „Masterplans Innenstadt“ präsentiert.

Es wird angestrebt, vor der Aufstellung der Bebauungsplanverfahren für den Bereich Obere Walke das Einzelhandelskonzept sowie den „Masterplan Innenstadt“ als Leitlinie für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu beschließen.