



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Offenburg

KURZFASSUNG

Auftraggeber: Stadt Offenburg

Projektleitung: Dipl. Geogr. Gerhard Beck
Dipl. Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, am 13.02.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

1. Ausgangslage

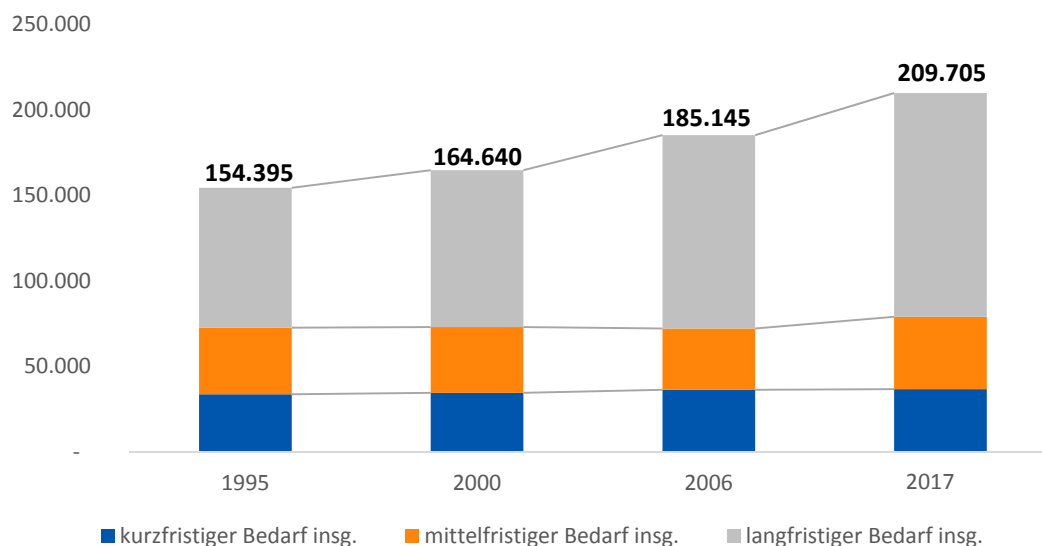
Die letzte Fassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg stammt aus dem Jahr 2007. Seit dem sind maßgebliche Projekte zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Offenburg eingeleitet bzw. realisiert worden. An erster Stelle ist die Quartiersentwicklung in der nördlichen Innenstadt zu nennen, aber auch im Gewerbegebiet West wurde durch die Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses die regionale Bedeutung der Stadt Offenburg weiter gestärkt.

Vor diesem Hintergrund wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg fortgeschrieben, um auch in Zukunft Leitlinien für eine positive Entwicklung der Innenstadt und des Gesamtstandortes Offenburg bereitzustellen. Neben einer Aktualisierung der Datenlage erfolgte dabei auch eine Überprüfung des Zentrenkonzeptes (Überprüfung der Liste zentrenrelevanter Sortimente und Innenstadtabgrenzung). Einen Schwerpunkt der aktuellen Analyse bildet darüber hinaus die Nahversorgung in den Stadtteilen von Offenburg.

2. Entwicklung des Einzelhandels in Offenburg

Seit den systematischen Erhebungen des Einzelhandelsbesatzes der Stadt Offenburg ist eine kontinuierliche, positive Entwicklung zu beobachten.

Abbildung 1: Verkaufsflächenvergleich 1995 / 2000 / 2006 / 2017



GMA-Erhebungen

Im Vergleich mit anderen Mittel- und Oberzentren der Region können für Offenburg folgende Punkte herausgestellt werden:

- Die Entwicklung im kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren) reiht sich in die Entwicklung anderer größerer zentraler Orte ein. Generell waren im Lebensmittelbereich zwar zahlreiche Modernisierungen zu beobachten, insgesamt stagniert die Verkaufsfläche jedoch in den meisten größeren Mittelzentren und in den Oberzentren der Region. Dies ist v. a. darauf zurückzuführen, dass sich die Nahversorgungssituation in den nicht-zentralen Orten sowie in den Klein- und Unterzentren deutlich verbessert hat. So sind auch im Ortenaukreis in den kleineren Gemeinden zahlreiche Supermärkte und Discounter entstanden. Die größeren Städte haben dadurch im Lebensmittelbereich eher an Bedeutung verloren.
- Herausragend ist die Entwicklung von Offenburg im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe, Sport usw.). Während konkurrierende Mittel- und Oberzentren hier stagnieren (Kehl) oder sogar rückläufige Tendenzen aufweisen (Lahr, Karlsruhe), konnte sich Offenburg hier weiter profilieren.
- Ebenfalls positiv konnte sich Offenburg im langfristigen Bedarfsbereich (Möbel, Baumärkte etc.) entwickeln. Konkurrierende Städte stagnieren hier (Lahr), oder weisen nur geringere Zuwächse auf (Karlsruhe, Kehl).

Im Regionalvergleich hat sich Offenburg somit besser entwickelt, als andere Mittel- und Oberzentren. V. a. der mittelfristige Bedarfsbereich (der zunehmend auch durch den Online-Handel Konkurrenz erfährt), konnte in Offenburg nicht nur stabilisiert, sondern auch ausgebaut werden. Durch die Realisierung des Quartiers in der nördlichen Innenstadt kann diese Tendenz voraussichtlich auch in den nächsten Jahren aufrechterhalten werden.

Auch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt stellt sich in Offenburg eine sehr positive Entwicklung dar. Während die Verkaufsflächen in Deutschland in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 5 – 6 % anstiegen, war in Offenburg ein Anstieg von 13 % zu verzeichnen.

Auch die Bedeutung des Offenburger Einzelhandels für das Umland konnte in den vergangenen Jahren stabilisiert werden. Ein Maßstab hierfür ist die Zentralitätskennziffer¹. Mit einer Einzelhandelszentralität von 176 % nimmt Offenburg nach wie vor den Spitzenplatz in der Region ein (Kehl 166 %, Freiburg 147 %, Lahr 145 %, Karlsruhe 123 %).

¹ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Offenburg getätigten Einzelhandelsumsatz der in Offenburg vorhandenen Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei auf einen Kaufkraftzufluss, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss hin.

3. Einzugsgebiet

Das Marktgebiet der Stadt Offenburg wird im Kern durch die rd. 59.900 Einwohner der Stadt selbst gebildet (Zone I). Darüber hinaus erstreckt sich das Marktgebiet auf Teile des Mittelbereichs Offenburg mit rd. 71.100 Einwohnern (Zone II). Des Weiteren ist von Einkaufsverflechtungen mit den umliegenden Kommunen des Ortenaukreises mit rd. 143.100 Einwohnern auszugehen (Zone III). **Insgesamt leben im (deutschen) Marktgebiet von Offenburg aktuell rd. 274.100 Einwohner.**

Ergänzt wird dieses Einzugsgebiet durch einen Anteil an Kunden aus den **grenznahen französischen Kantonen** um Illkirch-Graffenstaden, Erstein, Lingolsheim und Obernai. Insgesamt verfügen diese Kantone über ein Bevölkerungspotenzial von rund 140.000 Einwohnern. Hinzu kommt Straßburg (280.000 Einwohner) zumindest als Potenzial. Für Offenburg bleibt aber festzuhalten, dass der Umsatzanteil, der mit französischen Kunden erzielt wird, nach wie vor eine untergeordnete, aber nicht zu vernachlässigende Rolle spielt und sich vorrangig auf die Wochenenden und die französischen Feiertage konzentriert. Dabei spielen insbesondere die unterschiedlichen Preisniveaus im kurzfristigen Bedarf sowie bei Bekleidung und im langfristigen Bedarfsbereich eine wichtige Rolle.

Die Kaufkraft im Marktgebiet (ohne Frankreich) beläuft sich auf ca. 1,5 Mrd. €. Damit kann die Stadt Offenburg auf ein sehr großes Nachfragevolumen zurückgreifen. Auch für die Zukunft ist diesbezüglich von einer positiven Tendenz auszugehen. Für das gesamte Marktgebiet wird weiterhin gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von einer positiven Einwohnerentwicklung ausgegangen (+ 3,1 %) bis 2025.

4. Zielerreichung im Vergleich zu 2007

Anhand eines Vergleichs der Entwicklungsziele aus dem Einzelhandelskonzept 2007 mit der aktuellen Situation können folgende Punkte festgehalten werden:

- Nach der Neubebauung des Quartiers in der nördlichen Innenstadt (Rée-Carré) und dem Abschluss der zahlreichen Maßnahmen im Rahmen des Programms GO OG werden sämtliche Empfehlungen hinsichtlich der Innenstadtentwicklung umgesetzt sein. Die Innenstadt wird sich sowohl im Hinblick auf die Angebotsformen (insb. Lebensmittelmarkt) als auch im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung erneuern und damit zukunftsfähig aufgestellt sein. Darüber hinaus ist für die nächsten Jahre insbesondere auf eine weitere qualitative Aufwertung der Angebotsformen zu achten. Mit dem Anspruch einer oberzentralen Versorgungsfunktion sollte nicht nur quantitativ über alle Branchen ein angemessenes Angebot vorhanden sein, sondern insbesondere sollten auch höherwertige Angebote im Bekleidungs-, Schuhbereich und anderen Branchen

angesiedelt werden. Da nach der Realisierung des Rée-Carrés nur allenfalls punktuelle Neubauten denkbar sind, betrifft die qualitative Aufwertung v. a. zukünftige Umnutzungen. Modernisierungen und Mieterwechsel sollten gezielt in Richtung einer qualitativen Aufwertung des Angebots genutzt werden.

- Die Entwicklung in den Gewerbegebieten (v. a. im Gewerbegebiet West) kann ebenfalls sehr positiv bewertet werden. Einerseits ist es gelungen, durch gezielte Ansiedlungen (Möbelhaus Braun, Bauhaus) die regionale Bedeutung und damit das Einzugsgebiet der Stadt Offenburg insgesamt zu stärken. Andererseits wurde konsequent auf die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente verzichtet. Damit wurde das Einzelhandelskonzept auch in den vergangenen zehn Jahren konsequent umgesetzt. Für die nächsten Jahre zeichnen sich keine offensichtlichen Branchendefizite ab. Analog zur Innenstadt sollte auch in den Gewerbegebieten zukünftig der Schwerpunkt auf einer Modernisierung und qualitativen Aufwertung des Angebotes liegen. Ebenfalls bewährt hat sich die Konzentration der (nicht-innenstadtrelevanten) Fachmärkte im Gewerbegebiet West. Angesichts des generellen Gewerbeflächenmangels in Offenburg sollten auch zukünftig andere Gewerbegebiete (z. B. Elgersweiler) für Gewerbe und Handwerk außerhalb des Einzelhandels reserviert bleiben.
- Die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen ist seit 2007 nahezu unverändert und kann als (noch) stabil angesehen werden. Bereits 2007 angeregte Verbesserungen v. a. in den nördlichen Stadtteilen (Griesheim, Bühl, Bohlsbach, Windschlag usw.) mussten bislang nicht aufgegriffen werden. Hier sollte zukünftig ein Schwerpunkt im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes liegen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Ziele und Empfehlungen für die Innenstadt und die Gewerbegebiete weitestgehend umgesetzt wurden, oder aktuell umgesetzt werden (Maßnahmenpaket im Rahmen des Programms GO OG und Entwicklung Rée-Carré). Größere Entwicklungsbedarfe zeichnen sich weder in der Innenstadt noch in den Gewerbegebieten für die nächsten Jahre ab. Hingegen wird das Thema der Nahversorgung auf Stadtteilebene in den nächsten Jahren voraussichtlich erheblich an Bedeutung gewinnen.

5. Nahversorgung auf Stadtteilebene

5.1 Aktuelle Situation

Die Detailanalyse der Offenburger Stadtteile hat gezeigt, dass keiner der Stadtteile außerhalb der Kernstadt einen uneingeschränkt zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt besitzt und daher Defizite hinsichtlich der Nahversorgung auf Stadtteilebene bestehen. Im Prinzip lassen sich die Offenburger Stadtteile außerhalb der Kernstadt in drei Kategorien einteilen:

- /// Stadtteile, in denen (noch) ein Lebensmittelmarkt ansässig ist: Rammersweier (Penny), Elgersweier, Zunsweier (jeweils kleiner Edeka-Markt)

Diese Märkte übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion (im Falle von Rammersweier auch für Zell-Weierbach), allerdings handelt es sich jeweils um kleinflächige Märkte, mit z. T. deutlichen Defiziten, sodass eine wirklich langfristige Sicherung der jeweiligen Standorte nicht gewährleistet ist.

- /// Stadtteile, in denen die Nahversorgung zumindest durch Bäcker und / oder Metzger randlich gewährleistet ist: Windschlag, Griesheim, Bohlsbach, Bühl, Weier.

Durch (meist leistungsfähige) Ladenhandwerksbetriebe, die z. T. auch ein kleines ergänzendes Lebensmittelsortiment führen (z. B. Griesheim), wird zumindest die nötigste Nahversorgung noch auf Stadtteilebene gewährleistet. Größere Einkaufsmöglichkeiten sind jedoch nicht vorhanden.

- /// Stadtteile, in denen keine Nahversorgung gewährleistet ist: Waltersweier, Fessenbach

Aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl bzw. auch der Nähe zu anderen großflächigen Anbietern (Waltersweier in kurzer Distanz zum großflächigen Edeka-Markt) sind hier keine Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben.

5.2 Perspektiven der Nahversorgung

Die Perspektiven in den Versorgungsräumen Nord, Süd und den Reblandgemeinden erfordern individuelle Ansätze:

- /// Konkret sollte der Standort des Penny-Marktes in Rammersweier im Rahmen einer Modernisierung / Erweiterung gesichert werden. Es handelt sich um einen zentral gelegenen Nahversorgungsstandort mit guter Entwicklungsperspektive, sofern eine Modernisierung / Erweiterung durchgeführt werden kann.
- /// Denkbar wäre der Standort Bühl als zentral gelegener, zusätzlicher Versorgungsstandort für die nördlichen Stadtteile. Die nördlichen Stadtteile mit zusammen rd. 10.000 Einwohnern haben derzeit keinen Lebensmittelmarkt. Ein Standort an der B 33 könnte langfristig die verbrauchernahe Versorgung stärken, allerdings sind in den nördlichen Stadtteilen derzeit noch zahlreiche kleinteilige Nahversorgungsbetriebe (Bäcker, Metzger) vorhanden, die durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ggf. geschwächt würden. Mögliche Auswirkungen sind daher zu beachten.

- Vorsorglich ist ein möglicher Ersatzstandort zu prüfen, falls die innerörtlichen Lebensmittelmärkte in Elgersweier und Zunsweier nicht weiterbetrieben werden können. Aktuell besteht jedoch noch kein Handlungsbedarf, da die Märkte vorbildlich integriert sind und über eine gute Kundenakzeptanz verfügen.

6. Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes

6.1 Zielsetzung

Die maßgeblichen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Offenburg haben sich bewährt. Entsprechend werden die maßgeblichen Ziele fortgeschrieben.



GMA-Darstellung 2017

6.2 Definition zentrenrelevanter Sortimente

Im Abgleich mit der Sortimentsliste von 2007 ergeben sich keine Veränderungen in der Zuordnung der Sortimente. Um dem Thema der Nahversorgung, welches in Offenburg eine wichtige Rolle spielt, Rechnung tragen zu können, wurde die „Unterkategorie“ der „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ eingefügt, die zugleich jedoch weiterhin auch zentrenrelevante Sortimente sind.

Offenburger Sortimentsliste 2017

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
davon auch nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie - Schnittblumen zentrenrelevant - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Spielwaren und Bastelartikel - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Surfboards und Fahrräder - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren - Musikalienhandel, Tonträger - optische und feinmechanische Erzeugnisse - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation - Waffen und Jagdbedarf	- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel / Küchen / Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf - Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Teppiche / Bodenbeläge - Elektrogroßgeräte (z. B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen - Heimcomputer - Holz, Bauelemente (z. B. Fenster, Türen) - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä. - Campingartikel - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Kfz / Motorräder / Mopeds / Kfz-Zubehör / Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör - Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder - Antennen / Satellitenanlagen

GMA-Empfehlungen 2017 auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017

6.3 Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich

Als **zentraler Versorgungsbereich** ist die Innenstadt von der Philipp-Reis-Straße im Norden, der Bahnlinie im Osten, der Grabenallee im Süden und dem Mühlbach im Westen zu klassifizieren. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gem. BauGB. Die Regionalplanung stuft die Innenstadt als „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ ein. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden.

