

**Gutachterlich ermittelte Bedarfe für  
das Pfeiderer-Areal  
sowie für die Stadt Gernsbach  
insgesamt**

**(Verfasser: Stadtverwaltung Gernsbach ; Stand: September 2018)**

# 1.) Vorbemerkung und Fazit der Gutachten

---

## 1a.) Vorbemerkung:

Seit 12 Jahren wurden bedarfsgerecht **Gutachten über die Stadtentwicklung** in Gernsbach erstellt, um die jeweils anstehenden Fragestellungen beantworten zu können. Diese verfolgten inhaltlich drei Stoßrichtungen: Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen.

Im Zusammenhang mit der möglichen Entwicklung des Pfeleiderer-Areals sieht es die Verwaltung als ihre Aufgabe an, die Vielzahl bestehender Gutachten und Konzepte zusammen zu fassen und die belegbaren Bedarfe in unserer Stadt aufzuzeigen. Das vorliegende Dokument dient diesem **Zweck**, indem es die einzelnen Gutachten jeweils stichpunktartig zusammenfasst. Es gliedert sich in **drei Kapitel**:

- |     |  |      |
|-----|--|------|
| 1.) | Vorbemerkung und Fazit der Gutachten                             | S.2  |
| 2.) | Gutachterliche Bedarfe in den Bereichen Einzelhandel und Gewerbe | S.4  |
| 3.) | Gutachterliche Bedarfe im Bereich Wohnen                         | S.16 |

Bevor die einzelnen Gutachten jeweils beleuchtet werden, folgt nun eine Gesamtzusammenfassung aller Gutachten, die diesem Bericht vorangestellt wird.

## 1b.) Fazit der Gutachten:

Wie aus den einzelnen Gutachten hervorgeht, hat die Stadt Gernsbach einen **nachweisbaren Bedarf** in den Bereichen Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen. So stehen Einzelhandel und Gewerbe schon aus topografischen Gründen nur begrenzte Flächen zur Verfügung.

Gernsbach hat zudem unter einem Kaufkraftabfluss zu leiden, der den Bedarf an attraktiven Verkaufsflächen widerspiegelt. So wird Gernsbach auch seiner Rolle als Mittelzentrum mit seiner Versorgungsfunktion bis nach Forbach nicht ausreichend gerecht.

Daher wurde bereits seit vielen Jahren versucht, einen leistungsfähigen Vollsortimenter in die zentrale Innenstadt zu bekommen. Hierbei musste festgestellt werden, dass eine geeignete Fläche dort nicht zur Verfügung steht.

Im Bereich **Pfleiderer-Areal** wird daher seit Jahren über die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters gesprochen.

Das hierzu vorliegende Einzelhandelskonzept zeigt in einer Auswirkungsanalyse (2017) auf, dass aufgrund des über Gernsbach hinausgehenden Einzugsgebietes **mehrere Einzelhandelsstandorte** gleichzeitig entwickelt werden sollten. Eine Modernisierung der Standorte in der Schwarzwaldstraße (Aldi/Rewe) und die Schaffung eines modernen, zukunftsfähigen Einzelhandelsstandortes auf dem Pfleiderer-Gelände mit Verlagerung des Lidl-Marktes aus dem Gewerbegebiet Nordstadt ist daher erforderlich.

Denn erst mit Umsetzung dieses Gesamtpaketes würde Gernsbach seiner Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht. Gleichzeitig würden durch die Verlagerung des Lidl-Marktes Gewerbeflächen im Bereich der Nordstadt frei.

Auch die **Wohnbebauung** sollte beim Pfleiderer-Areal intensiv berücksichtigt werden und findet sich im entsprechenden Gemeinderatsbeschluss vom September wieder. Mit der Zielsetzung ergänzender Nutzungen für Betreutes Wohnen, Bürogebäude sowie attraktive Freizeitfunktionen – mit Naherholung an der Murg – kann auf dem Pfleiderer-Areal eine attraktive Nutzung mit positiver Ausstrahlung auf die Innenstadt entstehen.

Neben dem Pfleiderer-Areal und der Nordstadt gilt es, auch die **Altstadt** nicht aus dem Blick zu verlieren. Sie muss ihre eigene Attraktivität durch Verzahnung des kleingliedrigen Einzelhandels mit dem Tourismus und der Gastronomie erhalten. Ein möglicher Steg zwischen Pfleiderer-Areal und Altstadt könnte hierbei zu Synergien zwischen beiden Bereichen führen.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates zum Einzelhandelskonzept als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes können die Weichen für künftige Bebauungspläne für einen zentralen Versorgungsbereich mit dem Schutz der jeweiligen Nutzungen durch ein Sortimentskonzept gestellt werden. Dies stärkt auch den bereits ansässigen Handel in Gernsbach.

Um innerhalb unserer dynamischen Region nicht auf der Strecke zu bleiben, sind daher dringend **zukunftsweisende Entscheidungen** notwendig.

## **2.) Gutachterliche Bedarfe in den Bereichen Einzelhandel und Gewerbe**

---

Die Stadt Gernsbach hat in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Veranlassungen heraus verschiedene Gutachten und Konzepte für die Bereiche Einzelhandel und Gewerbe erstellen lassen, die zur jeweiligen Entscheidungsfindung notwendig waren.

Dies waren:

- Einzelhandelskonzept (Acocella) – 2006 (123 Seiten) sowie Stadtentwicklungskonzept „Gewerbe“ (Acocella) – 2006 (71 Seiten)
- Ergänztes Einzelhandelskonzept (Acocella) – 2009 (6 Seiten)
- Fortschreibung Einzelhandelskonzept und Auswirkungsanalyse (GMA) – 2017 (97 Seiten)

Die Ergebnisse sollen hier stichpunktartig zusammengefasst dargestellt werden und als Grundlage für die weiteren Beratungen dienen.

### **2a.) Einzelhandelskonzept und Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (Acocella 2006)**

Entwicklung:

Steigende Anzahl der Einzelhandelsunternehmen in Industrie- und Gewerbegebieten.

Auflösung der bestehenden städtischen Handelsstrukturen.

Zunahme des motorisierten Einkaufsverkehrs.

Uniformität des Warenangebotes.

Shopping-Centren in Konkurrenz zu den gewachsenen städtischen Wirtschaftsstrukturen.

Dynamik der Betriebstypen.

Immer schneller kommen innovative Konzepte auf und setzen sich durch.

Dies führt zu Rückzug der Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten.

Die betriebswirtschaftlichen Effizienzgründe erschwert die Integration in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte.

Spannungsfeld der städtischen Verkehrssituation.

Mischung von Wohnen und Versorgung schwierig.

Anbindung an ÖPNV eher selten.

Verlust weiterer Handels- und Infrastruktureinrichtungen.

Insbesondere der wachsende Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung ist damit beeinträchtigt.

Großer Flächenbedarf moderner Betriebsformen erfordern motorisierte Konsumenten und erhöhen damit die Umweltbelastungen.

Anbindung an ÖPNV anstreben.

Vielfältige Funktionsmischung hin zu einem innerstädtischen „Erlebnisraum“ erforderlich.

### Entwicklung der Verkaufsfläche:

Bei steigendem Verkaufsflächenbedarf erfolgt darüber hinaus eine kontinuierliche Abnahme des Anteils der Fachgeschäfte.

### Dynamik der Werte und Medien:

Die Anforderungen des Kunden führen zu einer größeren Mobilitätsbereitschaft (Einkauf in großen Zentren). Bereits im Jahr 2000 absehbare Veränderung im Einkaufsverhalten Richtung Internet-Einkäufe.

Jedoch im Betrachtungszeitraum noch nicht gravierend.

### Lebendige Innenstadt:

(Leben, arbeiten, sich versorgen können)

Innenstädte verlieren zunehmend diese Funktionen.

Einzelhandel hat Leitfunktion für eine funktionierende Innenstadt.

Vielfältiges Angebot erhöht die Attraktivität, stärkt den Standort, auch in Bezug auf Gestaltung der Plätze und gute Erreichbarkeit über ÖPNV oder MIV (motorisierter Individualverkehr).

Eine lebendige Innenstadt ist im Zeichen der Suburbanisierung eine unverzichtbare Voraussetzung für die Entwicklung einer Stadt wie Gernsbach. Es gilt, umfassende Strategien zu finden, um die Innenstadt verstärkt lebendig und lebenswert zu gestalten. Hierzu gehören neben der Belebung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion

- die Schaffung von ansprechenden, sicheren und sauberen öffentlichen Räumen zur Begegnung, z. B. Plätze und Fußgängerzonen,
- ein Verkehrskonzept,
- eine attraktive Bebauung und Fassadengestaltung,

- die Nutzungsmischung der Funktionen, z. B. Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktion in der Innenstadt
- sowie neue Kooperationsformen (Bürgerbeteiligung, Public Private Partnership, Citymarketing).

#### Methodik des Gutachtens:

Erfassung der Ist-Situation.

Mögliche künftige Entwicklung auf Basis der Nachfrageseite.

Darauf abgeleitet ein Maßnahmenkonzept.

Flächendeckender Begang und Befahrung der Stadt durch Büro.

Befragung der Einzelhändler (68) im August 2005.

Passantenbefragung.

Städtebauliche Betrachtung.

Stärken-Schwächen-Analyse.

#### Rechtliche Vorgaben:

Einzelhandelskonzept dient der Sicherung des Schutzgutes Innenstadt.

Räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten.

Hierzu ist eine allgemeine Sortimentsliste mit Festlegung der Zentrenrelevanz.

#### Ist-Situation der Gesamtstadt:

Bindungsquote des Einzelhandels in Gernsbach insgesamt nur 56 %. Deutliche Kaufkraftabflüsse per Saldo.

mittel-langfristiger Bedarf 37 bzw. 33 %

kurzfristiger Bedarf 86 %

60 – 70 % des Umsatzes durch Kunden aus der eigenen Stadt.

#### Aussagen der Händler:

35 % der Händler nicht positiv

11 % positiv

Magnet in Innenstadt fehlt.

starke Konkurrenz durch großflächige Anbieter auf der „Grünen Wiese“.

Parkplatzangebot eher negativ bewertet.

Defizit bei der Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure.

Schlechte Vermarktung der Altstadt.

Mehrheitlich keine Veränderungen an den jeweiligen Geschäften geplant.  
Einige Schließungen absehbar bzw. Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes.

### Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse der Innenstadt:

Zwei, durch die Murg deutlich von einander getrennte Geschäftsbereiche Altstadt –  
Innenstadt.

Verkehrstechnische Insellage.

#### Stärken Innenstadt:

Unterschiedliches Warenangebot.

Struktur eher kleinflächig und inhaberorientiert.

Angebotsvielfalt von hoher Bedeutung.

Bereich an der Gottlieb-Klumpff-Straße hat wichtige Versorgungsfunktion.

#### Altstadt:

attraktiv, hat Flair und Atmosphäre.

einige Leerstände.

hohe Aufenthaltsfunktion und touristischer Wert.

Lebendiges Erscheinungsbild.

#### Schwächen:

Altstadt und Innenstadt nur unzureichend.

miteinander verbunden (fehlende Wegebeziehung, insbesondere nachteilig für  
Fußgängerfrequenz und Aufenthaltsqualität).

Nahversorgung auf der Altstadtseite unzureichend.

Defizite im Angebot an Nahrungs- und Genussmittel im östlichen Teil der Innenstadt.

Nahkauf an der Hebelstraße deutlich abgetrennt.

Fußgängerübergang unübersichtlich.

Hohes Verkehrsaufkommen in allen Straßen.

Straßenraum und Bürgersteige verbesserungswürdig.

(2005 / 2006 noch Salmengasse eng, Hofergebäude steht noch, Wohn- und  
Geschäftshaus noch nicht vorhanden).

Hauptanteil der Verkaufsflächen befindet sich in integrierter Lage.

Höhere Flächenproduktivität der Betriebe in nicht integrierten Standorten.

Die Hälfte der zentrenrelevanten Sortimente allerdings in sonstigen Lagen.

Im Umkreis von 500 m um einen Lebensmittelbetrieb gilt die fußläufige

Nahversorgung als gewährleistet.

Dadurch ist ein relativ großer Teil der Kernstadt als auch die meisten Stadtteile nicht (fußläufig) nahversorgt.

#### Vorschlag für einen Zielkatalog:

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion.  
Innerhalb der Innenstadt und unmittelbar an diese angrenzend gibt es verschiedene räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel.  
Erhaltung der kurzen Wege.

#### Prognose des Verkaufsflächenbedarfs:

(kurzfristig und langfrist)

Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben von durchschnittlich 0,5 bis 1,0 % p. a.

Bei Steigerung der Kaufkraftbindung mehr möglich.

Diese Bindungsquoten sind nur haltbar oder steigerbar, wenn eine hohe Identifikation mit der (Innen)Stadt und ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie ein insgesamt guter Funktionsmix erreicht wird (auch hinsichtlich Dienstleistung und Gastronomie).

#### Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten:

Räumliche Lenkung und damit Zentrenentwicklung.

Mit Sortimentsliste steuern.

Über Bebauungspläne für verwaltungsmäßiges und politisches Umsetzen.

Vorhandener quantitativer Entwicklungsspielraum für zusätzliche Verkaufsflächen in Gernsbach.

Zentrenrelevanten Einzelhandel vorrangig in der Innenstadt.

Großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel nur noch in der Innenstadt.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel möglichst an bestehenden Einzelhandelsstandorten.

Ansiedlung in der Nähe der Innenstadt, um möglichst positive Synergieeffekte zu erzielen.

Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 %.



### Räumliche Entwicklungsoptionen:

(2006 noch freie und abbruchfähige Flächen vorhanden)

Ziel sollte 2006 sein, größere zusammenhängende Einzelhandelsflächen im Bereich Stadtmitte zu schaffen.

Östliche Innenstadt (Mitte) Schwerpunkt für Einzelhandelsnutzungen.

Westliche Innenstadt (Altstadt) Schwerpunkt Gastronomie und Tourismus.

Platzbereich Mitte schaffen.

Kritische Betrachtung Verkehrskonzept (Zerschneidung) des östlichen Innenstadtbereichs.

### Empfehlung Gutachter:

Salmengasse verkehrsberuhigt gestalten.

Igelbachstraße dennoch als attraktive innerstädtische Straße gestalten.

Alternative Flächenpotentiale außerhalb der Innenstadt suchen.

Wegen relativ begrenzter Flächenpotentiale zwischen Bahn und Murg könnte das Pfeleiderer-Areal als Standort für großflächigen Einzelhandel in Frage kommen, wenn tatsächlich keine entsprechenden Flächen innerhalb der Innenstadt zur Verfügung stehen.

350 m Entfernung zur Innenstadt.

Positive Synergieeffekte relativ unwahrscheinlich.

Die exponierte Stelle (Stadteingangssituation) erfordert eine anspruchsvolle städtebauliche und architektonische Bebauung.

Mehrgeschossige Bauweise zwischenzeitlich realisierbar.

### Nahversorgung in den Stadtteilen:

Wo kein Lebensmittel-SB-Markt vorhanden ist (Hilpertsau) können alternative Nahversorgungsmöglichkeiten

- Verkaufswagen
- Wochenmärkte
- Direktvermarkter / Hofladen
- Online-Shopping
- Liefer-/Bringservice

zur Verbesserung beitragen.

Darüber hinaus stehen vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Entwicklung mit der räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Zusammenhang

- Gestaltung
- Beleuchtung
- Warenpräsentation
- bessere Vermarktung vorhandener Angebote
- Service und Verkaufspersonal

## **2b. ) Ergänztes Einzelhandelskonzept (Acocella 2009):**

Nach maßgeblichen städtebaulichen Entscheidungen in der Stadt Gernsbach, wie der Festlegung der Verkehrsführung im Innenstadt-Bereich sowie der Gestaltung des Salmenplatzes wurde das bestehende Gutachten ergänzt und fortgeschrieben.

Hinweise auf Sortimente und Prognosen.

Bei neuen Einzelhandelsstandorten soll auf eine Ansiedlung in der Nähe der Innenstädte geachtet werden.

Randsortimente möglich (max. 10 %).

Leerstandsdomino vermeiden.

### **Bewertung zum vorgesehenen Verkehrskonzept „Salmengassendurchstich“:**

Es müssen alternative räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Betracht gezogen werden.

Wegen geringer Flächenpotentiale könnte auch das Pfeleiderer-Areal als Standort für den großflächigen Einzelhandel in Frage kommen.

Nur, wenn keine entsprechenden Flächen innerhalb in Erwägung gezogen werden können.

Entwicklung der Flächenpotentiale in der Innenstadt wird schwieriger.

Mehrgeschossige Bauweise mit attraktiven Fassaden realisieren.

### **Nach Berücksichtigung Bebauung Bebauungsplan Innenstadt Mitte:**

Lebensmittel-Einzelhandel nicht mehr möglich.

Lebensmittelbetriebe können somit auf dem Pfeleiderer-Areal angesiedelt werden.

Städtebaulicher Anspruch bleibt bestehen.

Die Betreiber der Lebensmittelbetriebe haben an anderer Stelle bewiesen, dass sie hochwertig gestalten können.

Die verfügbare Fläche sollte möglichst effizient genutzt werden.

## **2c. ) Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gernsbach und Auswirkungsanalyse (GMA 2017)**

- Aufgabenstellung:

Kontinuierliche Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Gernsbach in den kommenden Jahren.

Nach der Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses am Salmenplatz mit der städtebaulichen Umgestaltung des öffentlichen Raumes sind weitere Projekte zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung zu diskutieren.

- a) Modernisierung des Lebensmittelstandortes an der Schwarzwaldstraße
- b) Entwicklung des Pfleiderer-Areals

Fortschreibung des Konzeptes aus 2006 ergänzt um Vorgaben des Regionalverbandes.

Gutachterliche Empfehlung für die Festlegung „zentraler Versorgungsbereiche“ sowie die Sortimentsliste der sog. zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente.

- Vorgehen:

Flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen im Jahr 2017.  
Experteninterviews mit 26 ausgewählten örtlichen Einzelhändlern.

- Entwicklungstrends:

Besondere Bedeutung der discountorientierten Angebotsformen.

Supermärkte expandieren, kleinere Lebensmittelgeschäfte erfahren einen Bedeutungsverlust.

Standorte mit guter Erreichbarkeit und Stellplatzangebot wurden präferiert.

Konsumverhalten im Wandel.

Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort.

Räumliche Konzentration wird wichtig.

Filialisierungswelle hält an.

Internet-Shopping gewinnt an Bedeutung.

Mögliche Steuerung über

- a) Bebauungspläne
- b) § 34 BauGB
- c) Sanierungsgebiete
- d) Regionalplanung

- Standortbeschreibung:

Gernsbach ist zusammen mit Gaggenau Mittelzentrum und hat traditionell eine wichtige Versorgungsfunktion, auch für das Umland.

Insbesondere für Kunden aus dem Murgtal wird Gernsbach als erster größerer Einkaufsstandort frequentiert.

- Vorgehen:

Kompletterhebung des Einzelhandels in Gernsbach im Januar 2017.

Erfassung nach Verkaufsfläche, Sortiment, Lagezusammenhang.

70 Betriebe mit Gesamtverkaufsfläche, ca. 11.485 m<sup>2</sup>.

Kein Einzelhandelsschwerpunkt.

- Nachfrage, Abgrenzung des Marktgebietes:

Zur Ermittlung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotentials.

Zone I + II Gernsbach, Loffenau, Weisenbach, Forbach, mit ca. 24.000 Einwohnern.

Richtung Norden nach Gaggenau klar abgegrenzt.

Die Verkaufsfläche ist im Vergleich trotz positiver Entwicklung als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Starker Wettbewerb mit dem Umland (Versorgung aus Gaggenau).

- Ergebnis der Befragung lokaler Händler:

Insgesamt betrachten die befragten Händler die Entwicklung des Einzelstandortes Gernsbach skeptisch. Zahlreiche Geschäftsaufgaben, vor allem in der Altstadt, führen zu einer zunehmenden standortstrukturellen Teilung der Einkaufslagen in der Stadt Gernsbach. Als neues Zentrum hat sich in den vergangenen Jahren das Areal um den Salmenplatz etabliert. Eine neue Einkaufslage könnte mit der Entwicklung des Pfeleiderer-Areals hinzukommen. Das Stadtentwicklungsprojekt wird von den befragten Händlern grundsätzlich als Chance begriffen, die Stadt Gernsbach weiter zu stärken. Bezüglich der Realisierung von zwei Lebensmittelmärkten auf dem Pfeleiderer-Areal gibt es sowohl Befürworter, als auch Kritiker des Konzepts. Ein einheitliches Stimmungsbild ist nicht vorhanden. Die Wünsche und Erwartungen bezüglich einer künftigen Planung sehen vor allem durchmischte Nutzungskonzepte mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Sport und Freizeit vor. Auch die touristische Inwertsetzung des Areals wird vorgeschlagen. Wünschenswert wäre nach Aussagen der Händler eine attraktive städtebauliche und stadträumliche Qualifizierung des Areals.

- Entwicklungsperspektiven:

Deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erfordert Entwicklungsmöglichkeiten. Drogeriewarenbereich bereits modern und zeitgemäß.

Bei Umsetzung aller Projekte (Pfeleiderer und ALDI / REWE) dann deutlich überdurchschnittliches Niveau bezogen auf Gernsbach Stadt, jedoch nicht bezogen auf die vorhandene Nahversorgungsfunktion im Marktgebiet. Durch die in Rede stehenden Vorhaben würden die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Gernsbach modernisiert und ergänzt.

Im gesamten Marktgebiet fehlt ein großer, moderner Lebensmittelvollsortimenter, der die Versorgungsstruktur des Mittelzentrums perspektivisch zukunftsfähig aufstellt.

Mit der Verlagerung des bisher dezentral liegenden LIDL-Discounters besteht die Chance, Verkaufsflächen wieder in den Innenstadtbereich zu holen.

Die Entwicklungspotentiale im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente sind eng begrenzt.

Fokus auf Erhalt stehen im Wettbewerb mit Gaggenau.  
Modernisierung der Angebotsstruktur.

Gesamtentwicklung Pfeleiderer wird den Innenstadtbereich „rechts der Murg“ stärken.

- Entwicklung Altstadt „links der Murg“:

Kleinteilige historische Bebauung.

Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und hohes Maß an Wohnen.

Zeitgemäße Einzelhandelsnutzung eingeschränkt, weiterhin Nutzungsmix.

Attraktivitätssteigerung durch „Verzahnung“ Einzelhandel mit Tourismus, Gastronomie.

Entwicklung Brückenmühle von großer Bedeutung.

- Entwicklung Nordstadt, Schwarzwaldstraße und Hilpertsau:

REWE, ALDI dort erhalten und modernisieren.

Gut erreichbar für dortige Wohnnutzung.

Netto-Markt Hilpertsau sichert die Nahversorgungsfunktion der südlich gelegenen Stadtteile.

Gewerbegebiet Gernsbach-Nord soll von Einzelhandel freigehalten werden (Verlagerung LIDL)

Gebiet für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhalten.

- Schutz der jeweiligen Nutzungen durch ein Sortimentskonzept:

Eine „Gernsbacher Sortimentsliste“ soll die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente enthalten und im Falle von Ansiedlungsvorhaben Regelungen finden.

- Festlegung eines „zentralen Versorgungsbereichs“:

Im Baugesetzbuch ein wesentliches Instrument zur Steuerung.

Bereich Innenstadt mit Pfeleiderer.

Bereich Altstadt.

Bereich Nahversorgung Schwarzwaldstraße.

Keine Ergänzungsstandorte.

(siehe Lagepläne S. 65/66)

- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts:

Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Gemeinderat als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Bei Bebauungsplänen berücksichtigen.

Planungsrechtliche Verankerung in der Bauleitplanung auch zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

### **3.) Gutachterliche Bedarfe im Bereich Wohnen**

---

Im Bereich des Wohnens gibt es zwar nur begrenzt eine gutachterliche Ermittlung für die Stadt Gernsbach. Allerdings gibt es, neben der spürbaren und vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum, einen Ergebnisbericht des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein.

Ergänzend zu einer stichpunktartigen Zusammenfassung wird ferner ein kurzer Exkurs in die Entwicklung des Wohnbaus anhand des Beispiels der Stadt Münster vorgenommen.

#### **3a. ) Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Ergebnisbericht des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein zu den Wohnverhältnissen und Umzugsabsichten, Region Mittlerer Oberrhein (2017)**

Neben allgemeinen Angaben aus der Umfrage zu den Wohnverhältnissen gibt es auch spezifische Hinweise zu den Bedürfnissen der Befragten:

- Fußläufige Erreichbarkeit zu Geschäften des täglichen Bedarfs, insbesondere bei den über 55-jährigen von Gernsbach, eher geringere Zufriedenheit vorhanden.
- Teilweise hohe Mieten in Gernsbach / Forbach mit negativer Bewertung (aber auch durch Extremwerte beeinflusst).
- Insgesamt eher weniger gute Bewertung der Wohnraumzufriedenheit in Gernsbach / Forbach.

#### **Fazit:**

Weitere Entwicklung des Wohnungsangebotes, insbesondere auch im „bezahlbaren“ Segment zwingend erforderlich.



### **3b. ) Exkurs: Entwicklung von Wohnbau in Kommunen – Darstellung am Beispiel der Stadt Münster**

Prozess zu Entwicklungskonzept.

- Dialog mit dem Bürger.
- Durchführung einer Marktanalyse.
- Zielfestlegung.
- Umsetzung durch Konzept mit vielen Bausteinen.
- Beispiele für die Entwicklung neuer Wohngebiete.
- Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus in Verbindung mit dem Land.
- Regelungsmöglichkeiten durch Mietpreis- und Belegungsbindung zur Sicherung eines preiswerten Wohnungsbestandes.
- Berücksichtigung der Bedarfe an Barrierefreiheit.
- Entwicklung von Arealen im Bestand.
- Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Steuerungsmöglichkeiten.
- Dauerhafte Entwicklung durch regelmäßiges Treffen der Akteure.