

# Zentrenkonzept

## Rheinfelden / Baden

**BBE BERATUNGSGESELLSCHAFT**  
**BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**  
Eisenbahnstrasse 68-70 - 79098 Freiburg  
Postfach 473 - 79004 Freiburg  
FON 0761 / 29 67 68-0, Fax 0761 / 29 67 68-55  
[www.bbe-freiburg.de](http://www.bbe-freiburg.de) - [info@bbe-freiburg.de](mailto:info@bbe-freiburg.de)

Oktober 2010

## Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Aufgabenstellung	2
II. Zentrenkonzept	3
1. Vorbemerkung	3
2. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg	5
(1) Kongruenzgebot	5
(2) Beeinträchtigungsverbot	6
(3) Integrationsgebot	6
3. Abgrenzung Innenstadt	6
4. Empfehlungen für ausgesuchte Standortlagen	11
(1) Gewerbegebiet Schildgasse	11
(2) Gewerbegebiet Herten	12
(3) Gebiet Nollinger Kreuz	12
(4) Südlicher Bahnhofsbereich (Seidenweberhof)	13
5. Abgrenzung zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente	14

## I. Aufgabenstellung

Die Stadtverwaltung Rheinfelden beauftragte Ende 2009 die BBE Baden-Württemberg GmbH in Freiburg mit der Aktualisierung des Einzelhandelsstruktur- und Entwicklungsgutachtens (Handelskonzept).

Baustein I: Marktstrukturuntersuchung (Handelskonzept)

Baustein II: Betriebsbefragung

Wo möglich und sinnvoll, wurden Vergleiche zur BBE-Strukturuntersuchung aus dem Jahre 1998 gezogen. Die neuen Einzelhandelsobjekte in der Güterstraße (Innenstadt-Bahnhofsbereich) wurden bei der Datenerhebung berücksichtigt, damit ein aktuelles Bild des Einzelhandels der Stadt Rheinfelden erstellt werden konnte.

Aus dieser Marktstrukturuntersuchung Einzelhandel heraus wurde gemäß Auftragserteilung vom September 2010 das vorliegende Zentrenkonzept abgeleitet bzw. entwickelt.

Durch eine Beschlussfassung des Gemeinderates wird die Selbstbindung der Stadt Rheinfelden zur Verwendung des Zentrenkonzeptes als zukünftige Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung unterstrichen; die Verabschiedung des Konzeptes durch den Gemeinderat wird gegenüber Planern und Investoren eine solide Rechts- und Investitionssicherheit schaffen.

## II. Zentrenkonzept

### 1. Vorbemerkung

Unbestreitbar ist der Einzelhandel die tragende Säule des innerstädtischen Lebens und trägt wesentlich zur Belebung der Innenstädte bei. Sie sind Wohnstandort, Schwerpunkt von Handel und Kultur. Um diese Funktionen zu erhalten, wurden und werden in großem Umfang öffentliche Mittel in den Innenstädten investiert. Es muss deshalb weiterhin das Bemühen sein, die Zentren der Städte in ihrer Lebendigkeit zu erhalten, auszubauen und Entmischungen zu vermeiden.

Ohne eine aktive Standortpolitik im Rahmen eines Märkte- und Zentrenkonzeptes wird der Strukturwandel im Einzelhandel zu einem Verlust der Innovationskraft der Betriebe in der Innenstadt führen, mit entsprechend negativen städtebaulichen Folgen. Dabei verändern die Einkaufsstädte im dynamischen Wettbewerbsprozess ständig ihr Gesicht. Innenstädte mit geringer Ausstrahlung und schwindender Attraktivität verlieren gegenüber peripheren Fachmarktzentren und Versorgungszentren an Boden. Wir gehen davon aus, dass Rheinfelden als Standort für Einzelhandel auch zukünftig aufgrund der hohen Zahl an (großflächigen) Magnetbetrieben des Einzelhandels in den Gewerbegebieten immer wieder mit Bauanfragen von Investoren konfrontiert wird, die Märkte bzw. Geschäfte bevorzugt in der Nähe zu diesen Frequenzbringern an nicht-integrierten und damit städtebaulich ungeeigneten Standorten errichten wollen. Diese Ansiedlungsbegehren sind im Prinzip positiv zu werten, da nur in unattraktiven Einkaufsstädten diesbezüglich keine Anfragen erfolgen. Andererseits kann nur durch ein konsequentes Märkte- und Zentrenkonzept die Bereitschaft zu dringend notwendigen Investitionen in der Innenstadt von Rheinfelden nachhaltig gefördert werden.

Andererseits soll das städtebauliche Gefüge durch unkontrollierte Einzelhandelsansiedlungen nicht negativ zu Lasten der Rheinfelder Innenstadt mit einigen Strukturdefiziten verschoben werden. Ziel eines widerspruchsfreien Zentrenkonzeptes und dessen konsequente Umsetzung ist der Erhalt bzw. weitere Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs bzw. die Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen mittels räumlicher Lenkung von Einzelhandel. Der Wettbewerb am Standort soll damit aber keinesfalls eingeschränkt, ja im Gegenteil durch vielfältige Vergleichsmöglichkeiten für den Kunden, d.h. räumlicher Konzentration von Einzelhandel (Stadt der kurzen Wege) sogar intensiviert werden.



Die wichtigsten Ziele des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Großen Kreisstadt Rheinfelden/Baden sind im Einzelnen:

- Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion als Große Kreisstadt
- Sicherung und Ausbau der Innenstadt (Versorgungskern) als Primärstandort für den Einzelhandel
- Sicherung und Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität
- Bündelung des Einzelhandels mit anderen zentralen Einrichtungen
- Weiterer Ausbau einer attraktiven Stadtgestaltung
- Schaffung von Investitionssicherheit für Unternehmen und Absicherung städtebaulich erwünschter Investitionen
- Sicherung von Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und für das Handwerk.

Eine Konzentration des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten und damit auch von Flächenerweiterungen und Neugründungen auf die Innenstadt von Rheinfelden ist, abgeleitet aus obigen Zielsetzungen, zwingend, d.h. zielreichend. Aus diesem Grunde ist eine räumliche Definition der Innenstadt auf der Basis des Bestandes notwendig. Eine zu enge räumliche Abgrenzung würde Entwicklungspotenziale zu sehr begrenzen, eine zu weiträumige Ausdehnung die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs als Einkaufsmittelpunkt mit entsprechend hoher Kundenfrequenz nachhaltig negativ tangieren.

Mit der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ ist die Stadt Rheinfelden in der Lage, Einzelhandelsansiedlungen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt besser zu bewerten und dann gegebenenfalls auch abzulehnen. Durch Änderung des BauGB vom 01.01.2007 wurde als zu berücksichtigender Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als Planungsrichtlinie ausdrücklich aufgenommen. Durch § 9 Abs. 2a BauGB wurde ein Instrument zur Nutzungssteuerung geschaffen, mit dem die zentralen Versorgungsbereiche geschützt und eine verbrauchernahe Versorgung gesichert werden kann.

Neben der Definition der Innenstadt als zentraler Versorgungskern erfolgt eine Beurteilung von ausgewählten Standortbereichen im Hinblick auf die vorhandene Ausstattung mit zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. die möglichen Entwicklungen; im Fokus stehen:

- (1) Gewerbegebiet Schildgasse
- (2) Gewerbegebiet in Herten
- (3) Gebiet Nollinger Kreuz
- (4) Südlicher Bahnhofsbereich (Seidenweberhof)

## 2. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

Da in der Vergangenheit im Lande vielfach durch Neuansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten strukturelle Fehlentwicklungen eingetreten sind, hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Handlungsbedarf gesehen, den alten inzwischen außer Kraft getretenen Einzelhandelserlass von 1988 im Jahr 2001 fortzuschreiben.

Der Einzelhandelserlass hält fest, dass der Einzelhandel eine tragende Säule der Stadtentwicklung und Stadterhaltung darstellt.

Auf die Relevanz des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg besonders bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen (gemäß Urteilslage ab ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) muss hingewiesen werden. Die im Einzelhandelserlass formulierten Grundsätze wurden inzwischen in mehreren Raumordnungsverfahren in Baden-Württemberg bekräftigt. Wir möchten hier zusammenfassend insbesondere auf das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben hinweisen:

### (1) Kongruenzgebot

*„Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.“ (siehe Einzelhandelserlass, Punkt 3.2.1.4)*

## **(2) Beeinträchtungsverbot**

- „Das Vorhaben darf*
- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) sowie*
  - die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.*
- (siehe Einzelhandelserlass, Punkt 3.2.2.1)*

*Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) . . . ist in der Regel beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswerte für eine derartige Annahme sind ein Umsatzverlust bei innenstadtrelevanten Waren von ca. 10 % und bei nicht innenstadtrelevanten von 20 %.“ (siehe Einzelhandelserlass, Punkt 3.2.2.2)*

## **(3) Integrationsgebot**

*„Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ist in der Regel ausgeschlossen, wenn derartige Vorhaben in einem zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert werden. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. (siehe Einzelhandelserlass Punkt 3.2.2.3).*

## **3. Abgrenzung Innenstadt**

Die Abgrenzung „Innenstadt“ als zentraler Versorgungsbereich ist notwendig zur Erstellung eines standortorientierten innovativen Märkte- und Zentrenkonzeptes. Deshalb sollten sich Geschäftsentwicklungen – Erweiterungen und Neugründungen insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich – schwerpunktmäßig in einem eindeutig abgegrenzten Innenstadtbereich vollziehen. Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit für Einzelhandelsinvestoren. Zielsetzung ist eine hohe Einzelhandelsdichte und nicht eine weite Streuung der Geschäfte. Von großem Gewicht sind dabei in der Regel Fußgängerzonen / verkehrsberuhigte Bereiche, welche die Tendenz zum Erlebniseinkauf und zur Kommunikation fördern.



Die Abgrenzung „Innenstadt“ orientiert sich in erster Linie am vorhandenen gewachsenen Einzelhandelsbesatz und an städtebaulich gewünschten Entwicklungsbereichen. Der Bereich mit hoher Einzelhandelsagglomeration wird als Innenstadt bezeichnet.

Bei der Entwicklung des Einzelhandels darf die Funktion der gewachsenen Innenstadt von Rheinfelden mit den vorhandenen Stärken und Schwächen nicht unberücksichtigt bleiben:

### **Stärken und Schwächen der Innenstadt**

#### **Stärken**

- Zwei großflächige Lebensmittelanbieter als Vollsortimenter in der gewachsenen Innenstadt
- Idealtypische Platzierung der beiden Lebensmittelmärkte an den „Endpunkten“ der Innenstadt
- In Relation zur Stadtgröße großes Warenhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten
- Trotz vereinzelter Schwächen insgesamt guter Fachgeschäftsmix
- Hohe Anziehungskraft der Discounter in der Güterstraße (Innenstadt-Bahnhofsbereich) auf die Schweiz und das Umland
- Mit Oberrheinplatz und Friedrichplatz zwei attraktive „Stadteingänge“
- Gute Parkplatzausstattung, z.T. kostenloses Parken als Wettbewerbsvorteil

#### **Schwächen**

- In Relation zur Stadtgröße relativ geringe Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt
- Überdurchschnittlich viele kleine und mittlere Geschäfte bzw. wenige großflächigen EH-Betriebe ansässig
- Städtebauliche Aufwertung des Stadteingangs beim Warenhaus bzw. der Kapuziner Straße angezeigt und befindet sich in Planung und Realisierung
- Unterbrechung der Ladenzeilen durch Wohnnutzung
- Derzeit noch schlechte Anbindung der Güterstraße an die gewachsene Innenstadt
- Relativ geringe Passantenfrequenz in der Innenstadt

Obiges Stärken- und Schwächenprofil zeigt die Notwendigkeit der Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungsstandort auf. Die Innenstadtabgrenzung (zentraler Versorgungsbereich) bzw. die Aufstellung und/oder Weiterentwicklung der entsprechenden Bebauungspläne ist notwendig, um dieses Planungsziel zu erreichen.

Insgesamt sehen wir gegenüber dem BBE-Gutachten von 1998 – mit Ausnahme der Güterstraße – keine neuen Anhaltspunkte für eine **wesentliche** Veränderung der Innenstadtabgrenzung (Versorgungskern).

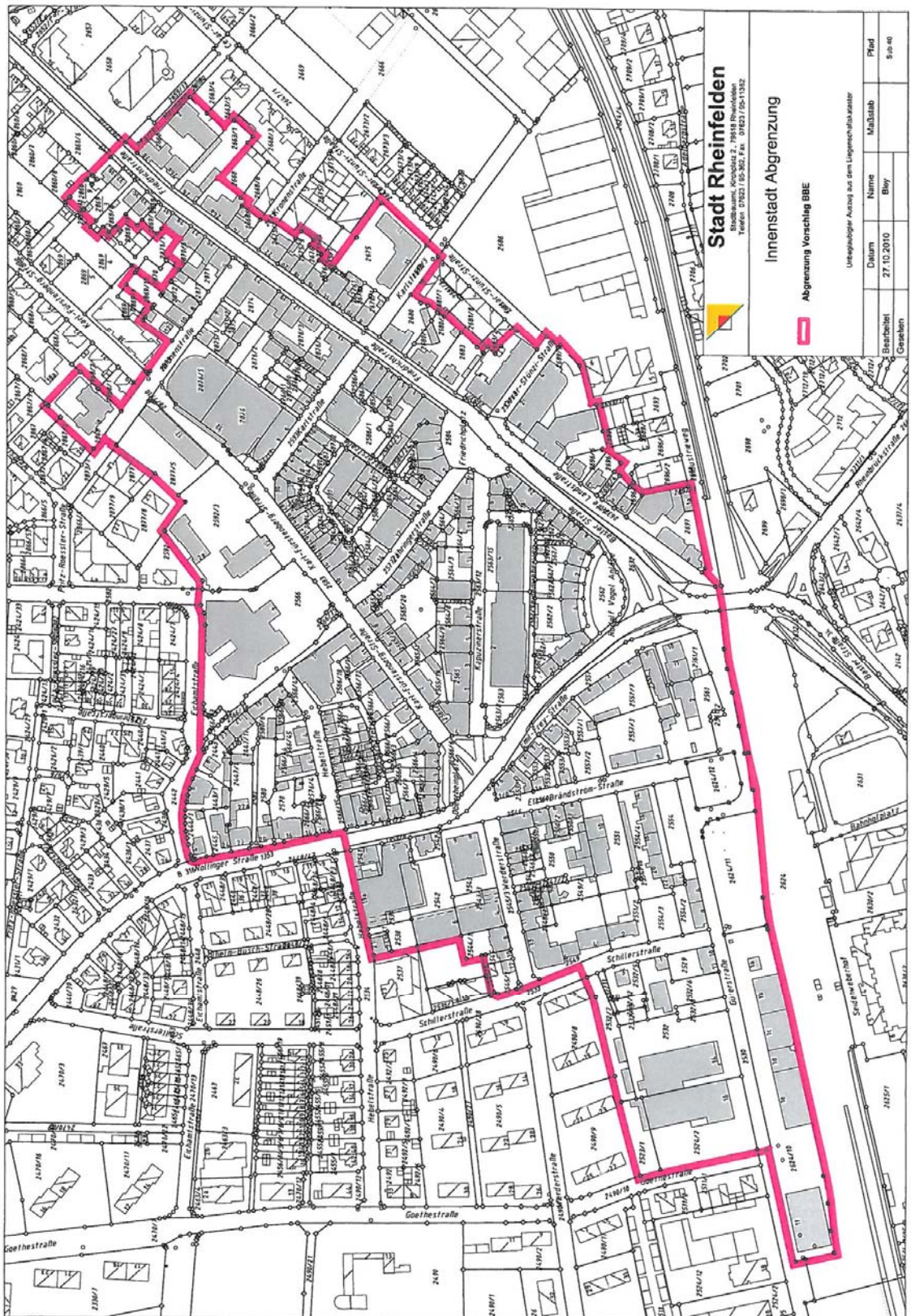
### **Innenstadt-Abgrenzung**

- Süd: Alte Landstraße und Friedrichstraße (unter Einbezug der angrenzenden Grundstücke und der Grundstücke Ecke Karlstraße/ Cesar-Stünzi-Straße), Bahngelände
- Osten: Friedrichstraße bis Pfarrer-Hermann-Weg, weiter Kronenstraße mit Ausnahme der Eckgrundstücke Karl-Fürstenberg-Straße (östlich)
- Westen: Eichamtstraße (inklusive Rathaus) ohne Nordseite, Nollinger Straße ohne Westseite, Nollinger Straße ab Hebelstraße mit angrenzenden Grundstücken (westlich), Werderstraße bis Schillerstraße, Elsa- Brandström-Straße inklusive der westlich angrenzenden Grundstücke bis Bahn.

Der Bereich Innenstadt-Bahnhofsgebiet (Güterstraße) kann unter Berücksichtigung der erfolgten Ansiedlungen von Fachmärkten und Dienstleistungen – Lebensmitteldiscountmarkt, Textilmarkt, Drogeriemarkt, Schuhmarkt, Bäckereifiliale, Friseur, Imbiss – nunmehr zur Innenstadt gerechnet werden; die Gründe hierfür sind wie folgt:

- Ergänzungsfunktion der angesiedelten Fachmärkte und Dienstleistungen zum traditionellen Innenstadtbereich
- Geplante S-Bahnanbindung wird zu einer weiteren städtebaulichen Aufwertung der Güterstraße beitragen und die Achse „gewachsene Innenstadt – Güterstraße“ stärken
- Entwicklungen – städtebauliche Aufwertung – in der Verbindung (Elsa-Brandström-Straße und Schillerstraße/Werderstraße) möglich

- Verbesserung in der Oberrheinplatzquerung als stark frequentierter Bereich zwischen gewachsener Innenstadt und Güterstraße wird angestrebt
- Durch eingeschränkte Flächenverfügbarkeit und entsprechende baurechtliche Regelungen sind schädliche Einzelhandelsentwicklungen hier nicht möglich.



## **4. Empfehlungen für ausgesuchte Standortlagen**

### **(1) Gewerbegebiet Schildgasse**

#### **Ausgangssituation**

Das Gewerbegebiet „Schildgasse“ hat sich als Standort für großflächigen Einzelhandel besonders dynamisch entwickelt. Von der in Rheinfelden (Gesamtstadt) vorhandenen Verkaufsfläche in Höhe von 91.000 m<sup>2</sup> entfallen ca. 62.000 m<sup>2</sup> oder 69 % auf das Gebiet Schildgasse/Großfeldstraße. Besonders stark vertreten ist der Möbel- und Heimtextilienhandel mit über 40.000 m<sup>2</sup> VK-Fläche.

Sieht man vom SB-Warenhaus Kaufland (früher Famila) ab, so liegt der Sortimentsschwerpunkt bei den Branchen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

#### **Städtebauliche Bewertung**

Der Standort ist aufgrund des hohen Besatzes mit leistungsstarken Einzelhandelsbetrieben und der guten Verkehrsanbindung für Investoren von Einzelhandelsobjekten höchst interessant. Angesichts der Entfernung von ca. 2,5 km zur Innenstadt und des Gewerbegebietscharakters handelt es sich um eine eigenständige isolierte Standortlage ohne direkte Anbindung an die gewachsene Innenstadt; dennoch sieht die BBE Chancen z.B. im Rahmen des Stadtmarketings zur Verstärkung der Kundenaustauschbeziehungen zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet Schildgasse, d.h. einer verstärkten Nutzung von Synergien.

#### **Empfehlung**

Ein weiterer Ausbau des Einzelhandels im Gewerbegebiet Schildgasse würde die Handelszentralität der Einkaufsstadt Rheinfelden stärken. Soweit es sich um eine konsequente Umsetzung des Zentren- und Handelskonzeptes um nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel handelt, sind hieraus keine negativen Wirkungen auf den Innenstadtbereich abzuleiten. Voraussetzung ist allerdings, dass die so genannten zentrenrelevanten (branchentypischen) Randsortimente stark beschränkt werden, damit die städtebaulichen Zielsetzungen nicht unterlaufen werden. Obige Aussage berücksichtigt nicht mögliche regional bedeutsame Auswirkungen bei Ansiedlung von Einzelhandel im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Dies ist einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

## **(2) Gewerbegebiet Herten**

### **Ausgangssituation**

Das Gewerbegebietsareal befindet sich im Stadtteil Herten südlich des Ortskerns. Die Nutzungsstruktur ist schwerpunktmäßig durch Gewerbebetriebe ohne Einzelhandel gekennzeichnet.

### **Städtebauliche Bewertung**

Das Gewerbegebiet Herten ist aufgrund seiner räumlichen Entfernung zur Innenstadt sowie der gewerblichen Nutzungsstruktur nicht für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten geeignet. Auch Betriebe der Nahversorgung sollten sich hier nicht ansiedeln, da ein leistungsstarker Nahversorgungsbereich z.B. mit Lebensmitteleinzelhandel, Nahrungsmittelhandwerk, Drogerie, Apotheke sich im Ortskern (Bahnhofstraße/Hauptstraße) etabliert hat und hier eine agglomerierte Versorgungsstruktur entwickelt wurde.

### **Empfehlung**

Weiterer zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sollte sich im zentralen Ortsbereich in Arrondierung zum bestehenden Einzelhandel entwickeln; Ansiedlungen im Gewerbegebiet wären kontraproduktiv und könnten die relativ gute innerörtliche Versorgungsstruktur nachhaltig schädigen.

## **(3) Gebiet Nollinger Kreuz**

### **Ausgangssituation**

Das Gebiet zwischen Nollinger Straße und Untere Dorfstraße ist östlich der Unteren Dorfstraße durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Im westlichen Bereich dominiert eine gewerbliche Nutzung inkl. eines Lebensmitteldiscountmarktes, eines Frischemarktes (Vollsortimenter) und eines Marktes mit italienischen Lebensmitteln. Im Wohngebietsbereich ist die Firma Schlecker mit einem kleinen Drogeriemarkt ansässig; es handelt sich damit um ein Nahversorgungszentrum, welches aber auch überörtlich ausstrahlt.

## **Städtebauliche Bewertung**

Das Gebiet weist keinen räumlichen und funktionalen Bezug zur Innenstadt auf. Aufgrund der Lage zu den einwohnerstarken Wohngebieten wird eine leistungsstarke wohnortnahe Versorgung übernommen. Weiterhin ist auch eine gute Erreichbarkeit aus den südlich gelegenen Wohngebieten vorhanden.

Unter handelsbezogenen Gesichtspunkten verfügt dieses Gebiet über eine hohe Lagenqualität.

## **Empfehlung**

Im Lebensmittelbereich ist eine hervorragende Versorgungsqualität erreicht, die weit über die Grundversorgung dieses Gebietes hinaus geht; angesichts der hohen Flächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel in der Gesamtstadt – aber auch im Gebiet Nollinger Kreuz – sollten hier weitere Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandelsbereich nicht zugelassen werden. Für Arrondierungen bzw. Erweiterungen unterhalb der Großflächigkeit in den übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht jedoch im Einzelfall ein Spielraum.

## **(4) Südlicher Bahnhofsbereich (Seidenweberhof)**

### **Ausgangssituation**

Das Gebiet liegt zwischen Bahnlinie und Rhein; durch eine Fußgängerunterführung besteht eine direkte Verbindung zur Fachmarkttagglomeration in der Güterstraße. Westlich des Bahnhofplatzes erstreckt sich eine Wohnbebauung bis zur Hertener Straße.

Der Einzelhandel ist mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters eher kleinstrukturiert, weist aber mit Metzgerei, Bäckerei, Zeitschriften/Tabak, Apotheke, Sanitätshaus, Blumen unter Nahversorgungsgesichtspunkten einen guten Branchenmix auf.

## **Städtebauliche Bewertung**

Aufgrund der Zäsur durch die Bahnlinie ist der Seidenweberhof als relativ eigenständiges Nahversorgungsgebiet anzusehen; Berufspendler bzw. ÖPNV-Benutzer kommen als potenzielle Kunden hinzu.

## **Empfehlung**

Unter Berücksichtigung der beschränkenden Standortfaktoren ist hier eine weitere Einzelhandelsentwicklung nicht angezeigt. Kleine Abrundungen im nahversorgungsrelevanten Angebotsbereich sind jedoch positiv zu werten. Das Entwicklungspotenzial ist aber aufgrund der eingeschränkten Mantelbevölkerung begrenzt.

## **5. Abgrenzung zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Durch den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg haben Sortimentslisten innerhalb städtebaulicher Entwicklungskonzepte (Zentrenkonzepte) noch an Bedeutung gewonnen. Die Entwicklungsfähigkeit der Zentren ist nur zu gewährleisten, wenn bei Ansiedlungen an peripheren Standorten auf die Innenstadtverträglichkeit derartiger Vorhaben geachtet wird. Dies wiederum setzt eine Begrenzung der Zulässigkeit von Sortimenten an peripheren Standorten bzw. in Gewerbegebieten voraus.

Um eine Auswirkungsbeurteilung im Sinne auch der Einzelhandelskonzepte zu erreichen, hat der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg eine Liste von Einzelhandelssortimenten veröffentlicht, die als zentrenprägend gelten.

### **Sortimentsliste Einzelhandelserlass Baden-Württemberg**

#### **Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel



### **Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen**

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

### **In der Regel zentrenrelevante Sortimente**

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Auf der Grundlage der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses, aber unter Berücksichtigung ortsspezifischer Besonderheiten haben wir die Sortimentsliste der Stadt Rheinfelden aus dem Jahre 1998 auf ihre heutige Relevanz hin überprüft. Mit Ausnahme der Zooartikel und der Getränkegroßgebilde müssen keine größeren Modifikationen vorgenommen werden. Wir haben allerdings einige Präzisierungen und Ergänzungen vorgenommen.

### **(1) Zooartikel**

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als in der Regel zentrenrelevantes Sortiment – d.h. aber nicht in jedem Fall zentrenrelevant – eingestuft.

Im Falle von Rheinfelden ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich in der Innenstadt kein Anbieter mit Zoobedarfsartikeln/Zubehör, der diesen Sortimentsbereich in nennenswertem Umfang führt, befindet. Ein Zoofachgeschäft im peripheren Familia-Einkaufszentrum wurde geschlossen. Tiernahrung wird in der Innenstadt und in den Außenbereichen in zahlreichen Einzelhandelsbetrieben als Rand- bzw. Nebensortiment geführt.

Der Markt für Heimtierbedarf hat sich in den letzten Jahren stark verändert; insbesondere ist auf folgende sortimentspezifischen Besonderheiten hinzuweisen:

- Hygienevorschriften (inkl. Quarantänerraum) und artgerechte Tierhaltung bedingen entsprechenden Flächenbedarf.
- Eine leistungsstarke Aquaristik-Abteilung mit Aquarien und Bassins hat ebenfalls einen hohen Flächenbedarf.
- Großvolumige Aquarienanlagen, Terrarien, Transportboxen, Kratzbäume, Kleintierställe, Freilaufgehege, Käfige, Hundezwinger und Volieren mit entsprechenden Unterbauten benötigen ebenfalls entsprechend Verkaufsfläche.

- Im Tiernahrungsbereich werden zunehmend auch Großgebinde angeboten, ebenso bei Einstreuware etc.
- Schwergewichtige Aquarientechnik und Großgebinde etc. erfordern in den meisten Fällen einen Transport mit dem Pkw.

Aus obigen Gründen besitzt eine Entwicklung im zentralen Innenstadtbereich von Rheinfelden wohl keine wirtschaftliche Grundlage. Zusammen mit dem Fehlen eines relevanten Anbieters im Zoofachbereich im Stadtkern ist eine Einstufung des Sortiments Tiernahrung und Zooartikel als nicht-zentrenrelevant aus Sicht der BBE durchaus angemessen.

## **(2) Getränkegroßgebinde**

Getränke werden häufig in größeren Mengen eingekauft. Die Anlieferung mit dem Lkw wird vielfach als störend empfunden. Bei den Getränkemärkten dominiert der Verkauf von Kistenwaren, die in der Regel einen Transport mit dem Pkw erfordern. Die Zuordnung der Großgebinde zum nicht-zentrenrelevanten Sortiment ist deshalb gerechtfertigt.

### ***Exkurs – Grenzfall Unterhaltungselektronik***

*Die Unterhaltungselektronik ist nach dem Umzug eines größeren Anbieters aus der Innenstadt ins Gewerbegebiet Schildgasse in Rheinfelden nur noch **bedingt** als zentrenrelevant einzustufen. Andererseits entziehen periphere Elektro- und Medienkaufhäuser mit einem breiten Sortiment – Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Fotogeräte und Zubehör, PC, Telekommunikationsgeräte, Bild- und Tonträger, Elektroinstallationsmaterial, Leuchten und Lampen etc. – unter Berücksichtigung der relativ hohen Verbrauchsausgaben – den Innenstädten in der Synergie sehr wohl entsprechende Kaufkraft, zumal das Sortiment kleinteilig in der Innenstadt von Rheinfelden durchaus vertreten ist.*

*Die Ansiedlung eines Medienkaufhauses in der Innenstadt von Rheinfelden oder in einer Innenstadtrandlage würde wichtige Versorgungsimpulse auslösen; dies gilt in eingeschränkter Form auch für Spezialanbieter im Unterhaltungselektronik-/Telekommunikationsbereich. Angesichts der vorhandenen hohen peripheren Flächenausstattung der Elektroanbieter ist die Ansiedlungschance für ein Elektrokaufhaus oder einen größeren Spezialanbieter in der Innenstadt zwar gering, aber dennoch unter Berücksichtigung der Marktbedeutung des Sortiments anzustreben. Diese Option sollte gesichert werden.*

### Sortimentsliste Stadt Rheinfelden

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe</li> <li>– Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren</li> <li>– Blumen</li> <li>– Bücher / Druckerzeugnisse</li> <li>– Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel</li> <li>– Elektroartikel (ohne Großgeräte)</li> <li>– Fotogeräte und Fotowaren, Videogeräte, Bilder / Bilderrahmen</li> <li>– Glas, Porzellan / Keramik, Devotionalien</li> <li>– Haushaltswaren, Hohl- und Stahlwaren</li> <li>– Kosmetika, Parfüm etc.</li> <li>– Kürschnerwaren</li> <li>– Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme, Stoffe und Nähzubehör</li> <li>– Lederwaren und Galanteriewaren</li> <li>– Musikinstrumente und Zubehör</li> <li>– Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkegroßgebände)</li> <li>– Optik und Akustik</li> <li>– Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken</li> <li>– Pharmazeutika (Apothekerwaren)</li> <li>– Reformwaren</li> <li>– Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>– Schuhe und Zubehör, Furnituren</li> <li>– Spielwaren</li> <li>– Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgeräte)</li> <li>– Tonträger / Bildträger (bespielte und unbespielte)</li> <li>– Uhren</li> <li>– Unterhaltungselektronik (braune Ware), Telekommunikationsgeräte, Handys, Mobiltelefone etc.</li> <li>– Wasch- und Putzmittel</li> <li>– Waffen, Jagdbedarf</li> <li>– Zeitschriften / Zeitungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bade- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör</li> <li>– Bauelemente, Baustoffe</li> <li>– Beleuchtungskörper</li> <li>– Beschläge, Eisenwaren, Gitter</li> <li>– Bodenbeläge, Teppiche</li> <li>– Boote und Zubehör</li> <li>– Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>– Büromöbel</li> <li>– Campingartikel, Zelte, Zubehör</li> <li>– Computer</li> <li>– Elektrogroßgeräte (weiße Ware, z.B. Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner)</li> <li>– Erde, Torf</li> <li>– Farben, Lacke</li> <li>– Fliesen</li> <li>– Fahrzeuge aller Art (inkl. Fahrräder) und Zubehör</li> <li>– Gartenhäuser, -geräte</li> <li>– Getränkegroßgebände</li> <li>– Haus- und Heimtextilien, (z.B. Bettwaren/Bettwäsche), Matratzen/Roste, Gardinen und Gardinenzubehör</li> <li>– Herde, Öfen</li> <li>– Holz, Naturhölzer</li> <li>– Installationsmaterial (Elektro und Sanitär)</li> <li>– Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u.ä. (ohne Kinderbekleidung)</li> <li>– Kfz und Zubehör</li> <li>– Küchen, Badeinrichtungen</li> <li>– Möbel, Gartenmöbel</li> <li>– Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße</li> <li>– Rollläden, Markisen</li> <li>– Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör</li> <li>– Zäune</li> <li>– Zooartikel / Tiernahrung, Tierpflegeprodukte</li> </ul>

Obige Sortimentsliste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurde unter Berücksichtigung des Bestandes und der angestrebten standortbezogenen Einzelhandelsentwicklungen als Grundlage für Bebauungsplanfestsetzungen – in der Umsetzung zulässige und nicht-zulässige Sortimente – spezifisch für Rheinfelden erstellt.

**BBE-BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**  
Eisenbahnstrasse 68-70 – 79098 Freiburg  
FON 0761 / 29 67 68 - 0 Fax 0761 / 3 68 76 55  
E-Mail [info@bbe-freiburg.de](mailto:info@bbe-freiburg.de)