

Schömborg



## Einzelhandelskonzept für die Stadt Schömborg



**Stadt Schömborg**  
Alte Hauptstraße 7 • 72355 Schömborg  
Tel. 07427 9402-0 • Fax 07427 9402-24  
info@stadt-schoemberg.de • info@stadt-schoemberg.de-mail.de  
www.stadt-schoemberg.de

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ALLGEMEINDE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 Stadtentwicklung und Einzelhandel .....	6
2.2 Entwicklungen auf der Anbieterseite .....	7
2.3 Entwicklungen auf der Konsumentenseite.....	8
<b>3. METHODIK UND DATENGRUNDLAGEN.....</b>	<b>11</b>
3.1 Unternehmensbefragung.....	12
3.2 Städtebaulich-Funktionale Bestandsaufnahme.....	12
3.3 Rechtliche Vorgaben.....	13
<b>4. IST-ANALYSE .....</b>	<b>13</b>
4.1 Einzelhandelsangebot in Schömburg .....	14
4.2 Kennziffern zum Einzelhandel.....	15
4.3 Struktur des Einzelhandels .....	18
4.4 Situation aus Sicht der Händler .....	21
4.5 Fotodokumentation der städtebaulichen Situation .....	24
<b>5. ZIELKATALOG .....</b>	<b>33</b>
5.1 Stärkung des Stadtzentrums.....	34
<b>6. MAßNAHMENKONZEPTION .....</b>	<b>37</b>
6.1 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten.....	38
6.2 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung .....	40
6.3 Räumliche Entwicklungsoptionen.....	40
6.4 Instrumentelles Konzept.....	43

## 1. Rahmenbedingungen

Die Stadt Schömberg liegt zwischen den Mittelzentren Balingen und Rottweil an der südwestlichen Grenze der Region Neckar-Alb. Dort, am äußersten Rand der Region und des Zollernalbkreises, bildet Schömberg die Grenze zu den Landkreisen Rottweil und Tuttlingen.

Die Stadt Schömberg setzt sich aus der Kernstadt Schömberg (3.359 Einwohner) und dem Ortsteil Schörzingen (1.335 Einwohner) zusammen. Der Ortsteil Schörzingen liegt etwa 3 km südlich von der Kernstadt Schömberg.

Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt die Stadt auf der Entwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Rottweil. Bisher wird die Stadt Schömberg nicht als Unterzentrum, sondern noch als Kleinzentrum eingestuft. Mittelfristig wird dies jedoch angestrebt. Unterzentren sollen in ihrem Verflechtungsbereich die Grundversorgung mit qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfsgütern sicherstellen und vielfältige überörtliche Einrichtungen an Dienstleistungen und Arbeitsplätzen aufweisen. Zum Verflechtungsbereich von Schömberg zählen in der Region die umliegenden Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg. Die aufgeführten Gemeinden sind gemeinsam mit der Stadt Schömberg im Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal organisiert. Außerhalb der Region Neckar-Alb gelegen, aber faktisch ebenfalls Teil des Verflechtungsbereichs sind Deilingen, Neukirchen, Zepfhan und Feckenhausen.

Die überörtliche Verkehrsanbindung wird in erster Linie durch die B 27 bestimmt. Die Verbindung zur westlich gelegenen Autobahn A 81 Stuttgart-Singen beträgt ca. 15 km. Landes- und Kreisstraßen binden die umliegenden Gemeinden an Schömberg an.

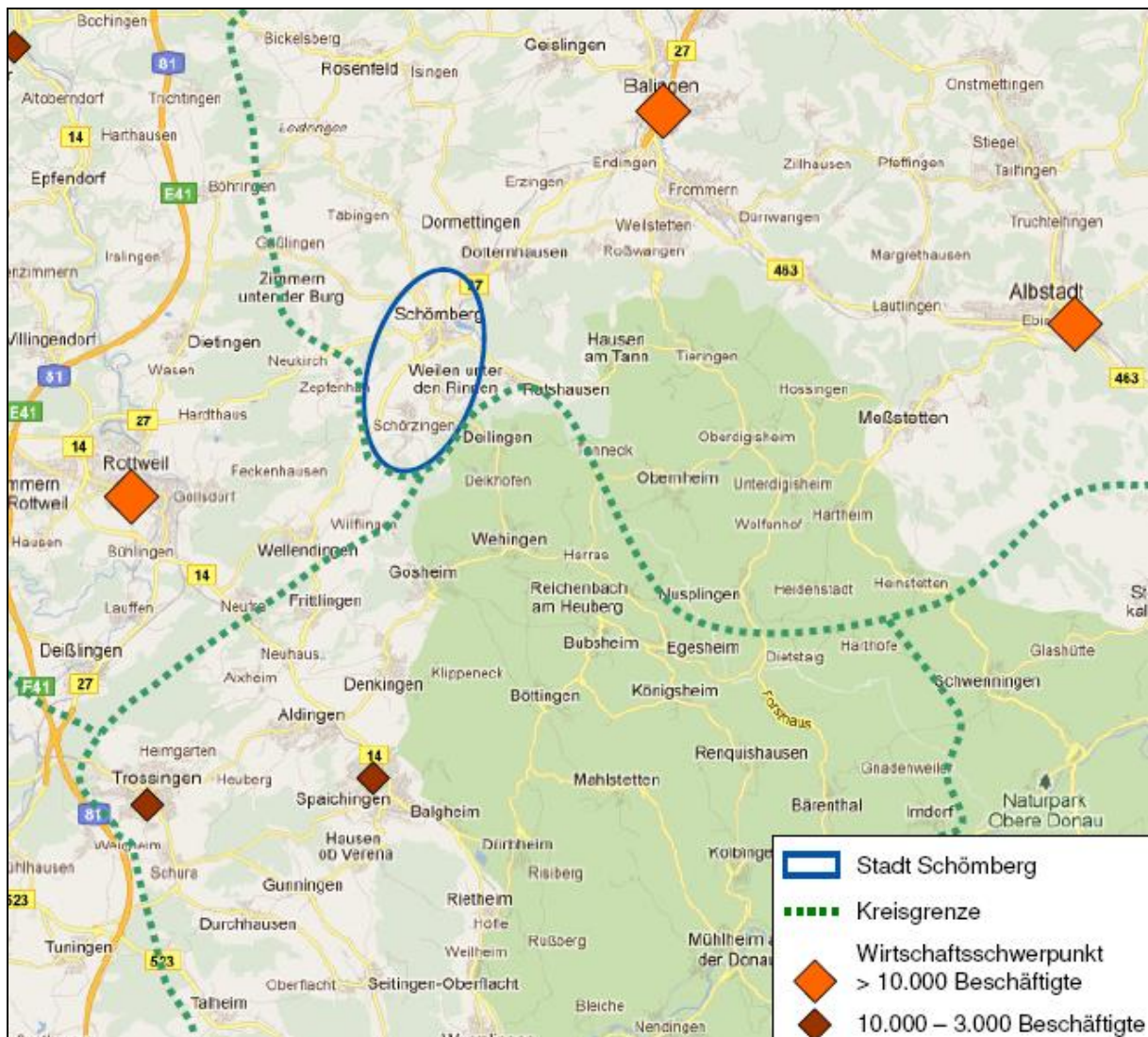


Abb. 1: Verkehrsanbindung der Stadt Schömburg, GMA

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Schömburg durch 4 regionale Buslinien im Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) erreichbar; es bestehen Busverbindungen u.a. nach Balingen, Rottweil und Rosenfeld. Darüber hinaus liegt Schömburg an der Bahnstrecke Balingen-Schömburg. Die Strecke dient überwiegend dem Güterverkehr, im Sommer fährt jedoch auch das Rad-Wander-Shuttle.

In der Kernstadt Schömburg sind zwei Versorgungsbereiche definiert. Dabei handelt es sich zum einen um den Bereich um Altstadt und Marktplatz, zum anderen um den Bereich Eichbühl bis zum neuen Wohngebiet „Grund“, der im Regionalen Zentren- und Märktekonzept der imakomm AKADEMIE allerdings lediglich als Ergänzungsstandort ausgewiesen ist.

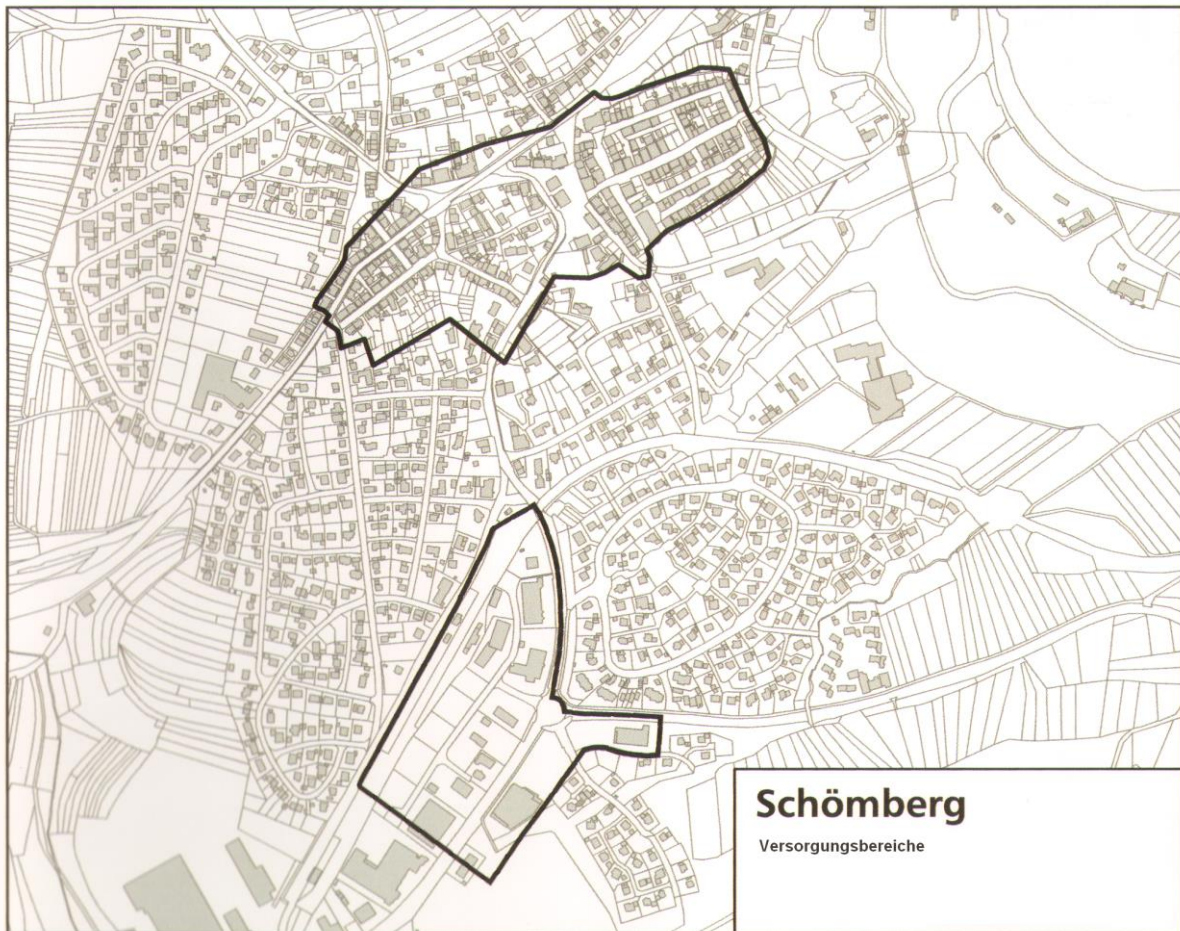


Abb. 2: Versorgungsbereiche in Schömburg, imakomm AKADEMIE

Die oben stehende Abbildung 2 zeigt die Abgrenzungen der Versorgungsbereiche in Schömburg. Die beiden Bereiche sind über die Schweizer Straße miteinander verbunden. Wie nachstehende Abbildung 3 zeigt, ist jedoch auch entlang der Schweizer Straße die gleiche Dichte an Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie vorhanden wie in den anschließenden Gebieten innerhalb der Versorgungsbereiche:

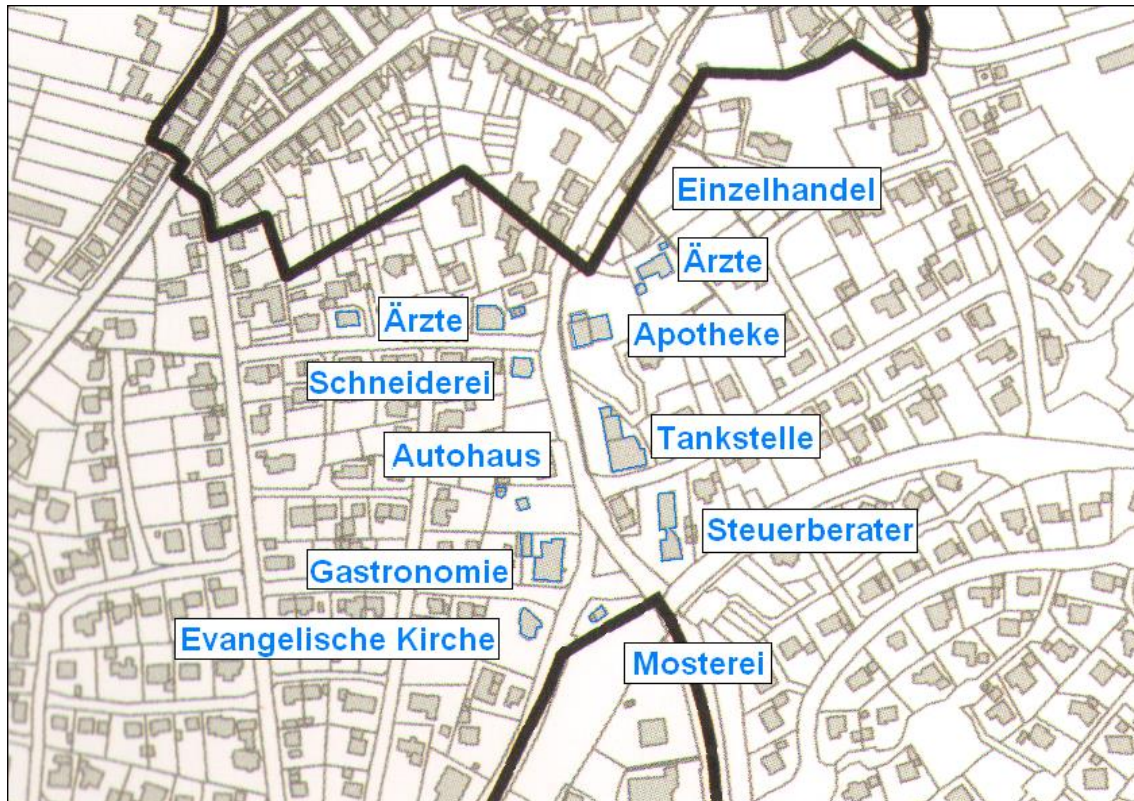


Abb. 3: Betriebe und Einrichtungen entlang der Schweizer Straße, imakomm AKADEMIE/Stadt Schömberg

## 2. Allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung

Einleitend werden bisherige und absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung in Schömberg dargestellt. Die Handelsentwicklung ist natürlich nicht in allen Bereichen durch planerische Konzepte steuerbar. Dafür muss der steuerbare Bereich - das ist in erster Linie die Größenentwicklung und die Standortverteilung - einer umso intensiveren Beachtung und Planung unterworfen werden.

Auch können negative Folgen von nicht steuerbaren Handelsentwicklungen durch eine gute Standortplanung minimiert werden. Ein Beispiel für die Beeinflussung einer grundsätzlich nicht vermeidbaren Entwicklung ist die Vergnügungstättenkonzeption der Stadt Schömberg. Durch die explizite Festlegung von möglichen Standorten für Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen konnten deren potentiell negativen Folgewirkungen auf das Stadtgebiet minimiert werden. Durch eine sinnvoll gesteuerte Handelsentwicklung können so auch umgekehrt positive Effekte maximiert und vorhandene Trends unterstützt werden.

## 2.1 Stadtentwicklung und Einzelhandel

Dem Einzelhandel fällt die Aufgabe zu, die Bevölkerung mit Gütern zu versorgen. In kleinen Gemeinden betrifft dies zunächst die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Die Stadt Schömberg sollte mit dem Anspruch Unterzentrum zu werden gemäß dem Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg auch die Deckung des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarfs gewährleistet sein.

Neben dieser Kernaufgabe des Einzelhandels ist vor allem die belebende Wirkung für die Gemeinde von grundlegender Bedeutung. Einzelhandel macht eine Innenstadt erst für die Bürger attraktiv. Er hat somit eine „stadtbildende Funktion“. Durch die Entwicklung hin zu großen Einkaufszentren in Gewerbegebieten großer Städte hat diese stadtbildende Funktion jedoch im Laufe der letzten Jahrzehnte permanent abgenommen. Um sie nicht ganz zu verlieren (und damit auch die Nahversorgung der Bevölkerung) ist eine gesteuerte Handelsentwicklung unverzichtbar.

Lässt man die Einwirkungsmöglichkeiten der Kommunen außer Betracht, wird die Entwicklung des Einzelhandels durch die Anbieter einerseits und durch die Konsumenten andererseits bestimmt. Die Anbieter können ihre Betriebsform (kleines Fachgeschäft, großer Supermarkt, Discounter oder Tante-Emma-Laden), bevorzugte Standorte und das jeweilige Sortiment von sich aus festlegen. Sie haben jedoch keine Kontrolle über die Konsumenten. Dabei ist nicht nur deren bevorzugtes Einkaufsverhalten entscheidend. Mindestens ebenso wichtig für die Handelsentwicklung sind Einkommen und Mobilität der Konsumenten. Rechtliche Rahmenbedingungen haben darüber hinaus einen großen Einfluss auf Anbieter und Konsumenten.

Greifbar wird die Entwicklung des Einzelhandels vor allem als Wechselwirkung zwischen Anbietern und Konsumenten. Daher werden in den nächsten beiden Unterkapiteln die Anbieterseite und die Konsumentenseite nacheinander analysiert.

## 2.2 Entwicklungen auf der Anbieterseite

In einer kleinen Stadt wie Schömberg wird die Handelsentwicklung nicht nur von den Entwicklungen im eigenen Stadtgebiet, sondern auch von der Situation des Einzelhandels in den umliegenden Städten und Gemeinden beeinflusst.

Als allgemeiner Trend fällt die Betriebstypenentwicklung hin zu mehr preisorientierten Formen auf. So nimmt die Zahl der Discounter, Factory Outlet Center (z.B. in Metzingen) und Sonderpostenmärkte immer weiter zu. Obwohl den Fachgeschäften und dem übrigen Lebensmitteleinzelhandel somit ein starker Bedeutungsverlust widerfährt, ist von dessen komplettem Verschwinden auch langfristig nicht auszugehen. In Zukunft wird mit zunehmendem Anteil älterer Menschen die wohnortnahe Grundversorgung sogar wieder an Bedeutung gewinnen.

Noch befinden wir uns jedoch noch in einer Phase, in der die traditionellen Betriebstypen zahlenmäßig abnehmen. Dies ist problematisch für eine Stadt wie Schömberg, da sich die neuen Betriebstypen meist außerhalb zentraler Strukturen in neuen Gewerbegebieten ansiedeln. Der bisherige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Schömberg befindet sich jedoch in innerstädtischer Lage und bietet somit nicht ausreichend Fläche für diese Art von Betrieben.

Die Attraktivität großflächiger Gewerbegebiete im Randbereich für sich neu ansiedelnde Betriebe führt in anderen Kommunen zu einer negativen Eigendynamik: durch das breite Angebot werden große Mengen an Konsumenten in das Gewerbegebiet gezogen, wodurch dessen Standortattraktivität sich steigert und die Innenstadt durch ausbleibende Neuansiedlungen immer mehr und schneller verödet.

Allerdings ändern sich nicht nur die Betriebstypenstrukturen, sondern auch die einzelnen Betriebstypen selbst. Ein Beispiel hierfür ist die Erweiterung des Warensortiments in fast allen Branchen. So gibt es auch in Schömberg kaum noch Lebensmittelbetriebe, die ihr Sortiment nicht durch Aktionsflächen auf andere Versorgungsbereiche ausweiten. Filialketten nehmen im Vergleich zu eigenständigen Betrieben an Bedeutung zu (z.B. bei Bäckereien, Tankstellen, Bekleidungsgeschäfte).



## 2.3 Entwicklungen auf der Konsumentenseite

Entscheidend für die Situation auf der Konsumentenseite sind vor allen anderen Faktoren das durchschnittliche Einkommen und die Anzahl der Konsumenten.

Die Stadt Schömburg hat mit Stand vom 30.06.2018 insgesamt 4.694 Einwohner. In den letzten Jahrzehnten hatte es einen ständigen Zuwachs bei den Einwohnerzahlen gegeben. Diese Zuwächse waren überwiegend durch Zuwanderung bedingt. In den letzten 10 Jahren hat die Zahl der Einwohner dann leicht abgenommen. Ursache dafür waren wiederum Wanderbewegungen. Der Geburtensaldo in Schömburg ist seit einigen Jahren negativ, d.h. es werden weniger Kinder geboren als dass Einwohner sterben (2018: 45 Geburten, 55 Todesfälle). Das Statistische Landesamt sieht für die nächsten 20 Jahre eine leicht negative Entwicklung voraus. Maßgebend für die Entwicklung der Einwohnerzahl dürfte jedoch wiederum das Wanderungssaldo sein. Ob das Wanderungssaldo positiv oder negativ sein wird, entscheidet vor allem die Attraktivität Schömburgs als Wohn- und Arbeitsort. Das Statistische Landesamt sagt für Schömburg im Jahr 2035 eine Größe zwischen 4.566 und 5.043 Einwohner voraus.

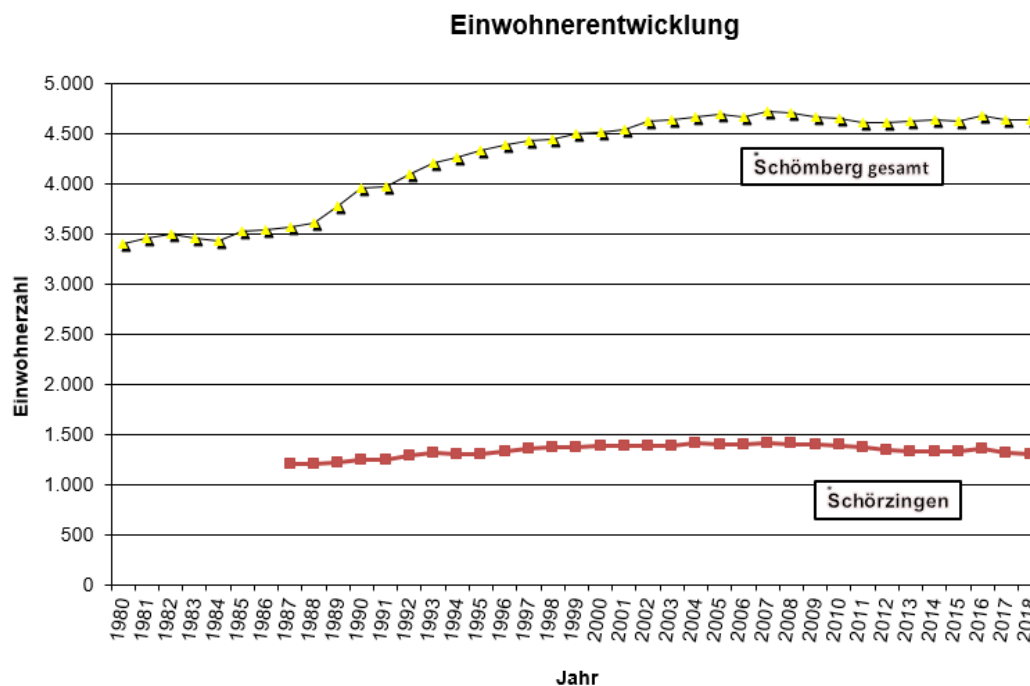


Abb. 4: Entwicklung der Einwohnerzahl 1980-2018 / Stadt Schömburg

Für das Jahr 2017 waren in Schömberger Gewerbebetrieben 1.031 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Bei insgesamt 1.941 in Schömberg wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weist dies auf einen hohen Auspendlerüberschuss hin. Dies zeigt, dass Schömberg im Verhältnis zur Einwohnerzahl zu wenige Arbeitsplätze hat. Nachfolgender Tabelle kann entnommen werden, dass die negative Pendlerbilanz in dieser Form seit Jahren auf konstant hohem Niveau besteht. Dies ist ein Problem, mit dem sich die Stadt Schömberg unabhängig von der Einzelhandelskonzeption auseinandersetzen muss, auch wenn hier natürlich Wechselwirkungen bestehen.

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte seit 2007 Stadt Schömberg (Zollernalbkreis)</b>	
<b>2007</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	1.007
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.709
<b>2008</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	1.027
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.767
<b>2009</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	996
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.708
<b>2010</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	996
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.716
<b>2011</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	1.026
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.721
<b>2012</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	957
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.749
<b>2013</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	942
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.796
<b>2014</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	1.104
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.828
<b>2015</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	1.086
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.886
<b>2016</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	1.021
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.922
<b>2017</b>	
Sozialversicherungspf. Besch. am Arbeitsort	1.031
Sozialversicherungspf. Besch. am Wohnort	1.941

Abb. 5: Anzahl der Beschäftigten an Arbeitsort und Wohnort, Statistisches Landesamt

Im Zollernalbkreis beträgt die Kaufkraft je Einwohner 16.377 EUR. Ein genauer Wert für Schömberg wird vom Statistischen Landesamt leider nicht ermittelt, da Schömberg weniger als 5.000 Einwohner hat. Die Kaufkraft im Zollernalbkreis liegt um 9 % über dem Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg (15.370 EUR je Einwohner). Besonders kaufkräftig im Zollernalbkreis sind die Einwohner von Balingen mit 17.351 EUR pro Kopf. Blickt man über die Landkreisgrenzen nach Rottweil und Tuttlingen findet man auch dort eine Kaufkraft, die deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt. Somit ist Schömberg in einem grundsätzlich sehr positiven Umfeld gelegen.

Neben den Einwohnern der Stadt Schömberg sind für ein Unterzentrum jedoch auch die Einwohnerzahlen der Gemeinden des Verflechtungsbereichs interessant, denn diese sollen durch das Unterzentrum zumindest teilweise mitversorgt werden. Die Gemeinden des Oberen Schlichemtals haben ohne Schömberg ca. 5.600 Einwohner. Hinzu kommen etwa 2.200 Einwohner aus angrenzenden Gemeinden in den Landkreisen Tuttlingen und Rottweil. Inwieweit Schömberg von deren Kaufkraft profitieren kann, wird in Kapitel 4 behandelt.

Es gibt jedoch neben den oben angesprochenen Aspekten noch andere Faktoren, welche das Verhalten der Konsumenten verändern können. Ein Teil dieser Faktoren wird unter dem Begriff der Wertedynamik zusammengefasst. Damit ist gemeint, dass sich die Wünsche und Ansprüche der Konsumenten verändern. Folgende Trends bestimmen nach Ansicht von Marktforschern die heutige Entwicklung:

- Die Anspruchshaltung der Konsumenten bezüglich ihrer Erwartungen an die Vielfalt des Warenangebots und das Preis-Leistungs-Verhältnis in Einzelhandelsgeschäften nimmt zu.
- Die Konsumenten geben mehr Geld für Freizeitbeschäftigungen aus, und damit verbunden sinkt der Anteil ihres Einkommens, der im Einzelhandel ausgegeben wird.
- Die Konsumenten bevorzugen das „multifunktionale Einkaufserlebnis“ (z.B. in großen Kaufhäusern) gegenüber dem Einkauf bei einem kleinen örtlichen Versorger.

Damit verbunden ist eine Zunahme der Mobilität der Konsumenten bzw. eine Zunahme der Bereitschaft zur Mobilität beim Einkauf. Diese Trends sind nicht nur für die Stadt Schömburg gültig, jedoch fällt es insbesondere kleineren Gemeinden wie Schömburg schwer, eine Einzelhandelsstruktur zu unterhalten bzw. aufzubauen, die diesen Ansprüchen gerecht wird.

Ein weiterer Faktor in der Entwicklung des Konsumentenverhaltens stellt die Verbreitung neuer Distributionswege über das Internet dar. Vor allem der Buchhandel musste große Marktanteile an Online-Versandhändler abgeben. Für die meisten Branchen im Einzelhandel stellt diese Entwicklung jedoch noch keine existenzielle Bedrohung dar. So betrug der Gesamtumsatz des „E-Commerce“ im Jahr 2017 in Deutschland nur 48,9 Mrd. EUR. Der Einzelhandel insgesamt setzte im selben Jahr 513 Mrd. EUR um, also rund 10 Mal so viel.

### **3. Methodik und Datengrundlagen**

Grundlage für ein Einzelhandelskonzept ist die Erstellung einer Ist-Analyse. Da die räumliche Lenkung des Einzelhandels einer städtebaulichen Begründung bedarf, muss in der Ist-Analyse neben der städtebaulichen Situation auch das Angebot an Dienstleistungen berücksichtigt werden.

In einem zweiten Schritt wird dann untersucht werden, wie die Entwicklung des Einzelhandels gestaltet werden kann. Hierzu muss der zukünftige Verkaufsflächenbedarf abgeschätzt und mit den räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Schömburg in Einklang gebracht werden. Auf dieser Grundlage können Ziele definiert und Maßnahmenkonzepte ausgearbeitet werden.

Für das vorliegende Einzelhandelskonzept wurden die Ergebnisse einer Einzelhändlerbefragung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) aus dem Jahr 2011 herangezogen. Eine zweite Quelle stelle das Regionale Zentren- und Märktekonzept der Region Necker-Alb in der Fortschreibung von 2018 dar, dass sich jedoch seinerseits weiterhin auf Untersuchungen der imakomm AKADEMIE aus den Jahren 2010/2011 bezieht.

Als weitere Datengrundlage dient die städtebauliche Situation in den beiden Versorgungsbereichen (Innenstadt und Eichbühl/Grund). Der Fokus liegt dabei auf der Perspektive des Einzelhandels.

### **3.1 Unternehmensbefragung**

Im September 2011 wurde zur Analyse der Wirtschaftsstruktur in Schömberg eine schriftliche Befragung aller 302 Gewerbebetriebe in Schömberg durchgeführt, darunter auch alle Einzelhandelsunternehmen sowie das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger). Die Befragung richtete sich zum einen auf betriebsbezogene Informationen, zum anderen auf Einschätzungen zum Wirtschaftsstandort Schömberg. Die frühzeitige Einbeziehung der Unternehmer befördert darüber hinaus sicherlich auch deren Akzeptanz des Einzelhandelskonzeptes.

Auf die Ergebnisse der Umfrage wird im Rahmen der Ist-Analyse in Kapitel 4 des Einzelhandelskonzepts genauer eingegangen.

### **3.2 Städtebaulich-Funktionale Bestandsaufnahme**

Der Einzelhandel ist für die Entwicklung von Innenstädten der wichtigste Faktor. Befragungen von Passanten in großen wie kleinen Städten zeigen, dass Einkaufen und das damit verbundene Bummeln als häufigstes Motiv für den Besuch einer Innenstadt genannt werden. Soll eine Innenstadt also attraktiv und belebt sein, ist ein ansprechendes Einkaufsangebot unverzichtbar.

Daneben existieren jedoch noch weitere Faktoren, die über die Attraktivität einer Innenstadt mitentscheiden. Hierzu zählen ein ausgewogener Funktionsmix, städtebauliche Charakteristika und verkehrliche Anbindungen. Verkehrliche Anbindungen können z.B. durch ÖPNV und ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Ein ausgewogener Funktionsmix beinhaltet neben dem Einzelhandel auch damit verbundene Dienstleistungseinrichtungen, wie Banken, Verwaltung und Gastronomie.

In die Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Ist-Analyse in Kapitel 4 werden demnach neben dem Einzelhandel auch zentrenprägende Dienstleistungen sowie die verkehrlichen Rahmenbedingungen einbezogen. Die städtebauliche Situation im Bereich Altstadt und Marktplatz wird anhand einer Fotodokumentation dargestellt.

### **3.3 Rechtliche Vorgaben**

Die rechtlichen Vorgaben müssen bei der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts berücksichtigt werden. Aber auch ein Schutz des Einzelhandelsortszentrums bedarf der Erfüllung rechtlicher Voraussetzungen wie z.B. einer eindeutigen Abgrenzung. Nur dann können (Rand-)Bereiche der Stadt von einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden, um damit die Versorgungsbereiche gezielt in den Fokus zu rücken.

Die Abgrenzung des Ortszentrums von Schömberg erfolgt auf Grundlage einer Einzelhandelserhebung (vgl. Kapitel 4). Dabei wird auch die Bestandsdichte berücksichtigt. Darüber hinaus sind Infrastruktur und städtebauliche Merkmale wichtige Kriterien zur Festlegung eines Ortszentrums.

Von praktischer Bedeutung ist dabei die Einzelhandelsstruktur. So sollen natürlich nicht alle Einzelhandelsbetriebe dazu verpflichtet werden, sich im Stadtzentrum anzusiedeln. Vielmehr soll ausgehend von der vorhandenen Sortimentstruktur festgelegt werden, welche Sortimente in Schömberg zentrenrelevant sind, also gezielt im Stadtzentrum angesiedelt werden sollen. Möglich wäre auch die Beschränkung der zulässigen Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Stadtzentrums.

## **4. Ist-Analyse**

Das Herzstück einer jeden Konzeption ist die Analyse des Ist-Zustandes. Ohne Kenntnis der Ausgangslage können weder realistische Ziele noch Wege dorthin ausgearbeitet werden. An dieser Stelle erfolgt deshalb eine umfangreiche Ist-Analyse. In Unterkapitel 4.1 wird die Situation des Einzelhandels dargestellt und bewertet. In Unterkapitel 4.2 wird der Fokus auf wichtige Kennzahlen des Einzelhandels gelegt. In Unterkapitel 4.3 erfolgt dann eine

Betrachtung der strukturellen Verteilung des Einzelhandels in der Stadt Schömburg. Zuletzt werden im Unterkapitel 4.4 die Ergebnisse der GMA-Umfrage zusammengefasst.

#### **4.1 Einzelhandelsangebot in Schömburg**

Nachfolgende Angaben beziehen sich auf den Stand von September 2011, zu dem uns aktuell die verlässlichsten Daten vorliegen. Danach sind in Schömburg 302 Gewerbebetriebe angemeldet, gemäß den Untersuchungen der GMA für ihr Wirtschaftsstrukturgutachten sind davon 24 % dem Einzelhandel zuzurechnen (inklusive Lebensmittelhandwerk). Diese knapp 70 Betriebe haben eine gemeinsame Verkaufsfläche von rund 4.500 m<sup>2</sup>, wovon etwas mehr als die Hälfte, nämlich 2.700 m<sup>2</sup>, dem Lebensmittelbereich zuzurechnen sind. Auf dieser Verkaufsfläche setzen die Schömburger Einzelhändler ca. 16,1 Mio. EUR jährlich um. Der Lebensmittelbereich, der neben Gesundheitsartikeln und Pflanzen zum kurzfristigen Bedarf gezählt wird, erzielt bei einem Verkaufsflächenanteil von 60 % mit 11,4 Mio. EUR auch 70 % des Umsatzes. Der sogenannte mittelfristige Bedarf (Bücher, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe) ist dagegen nur als Randsortiment vorhanden. Wie schon von der Gesellschaft für Marktforschung in ihrem Wirtschaftsförderkonzept für die Stadt Schömburg dargelegt, stellt dies eine strukturelle Schwäche im Sortiment der Stadt, aber somit auch ein Entwicklungspotenzial dar. Der „langfristige Bedarf“ ist in Schömburg dagegen anteilmäßig stark vertreten (29 % der Verkaufsfläche).

Folgende Tabelle stellt dar, wie sich die vorhandenen Verkaufsflächen auf die unterschiedlichen Sortimente verteilen:

Hauptsortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	2.700	11,4
Gesundheit, Körperpflege	300	1,8
Blumen, Pflanzen	200	0,5
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.200</b>	<b>13,7</b>
Bücher, PBS, Spielwaren	0	0
Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	0	0
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Elektrowaren	100	0,3
Hausrat, Einrichtungen, Möbel	1.100	1,4
Sonstiges	100	0,7
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.300</b>	<b>2,4</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>4.500</b>	<b>16,1</b>

Quelle: Regionales Märkte- und Zentrenkonzept der Region Neckar-Alb

#### 4.2 Kennziffern zum Einzelhandel

Für sich allein genommen sind die Daten zu Umsatz und Verkaufsfläche allerdings wenig aussagekräftig, da sie noch keine zuverlässige Relation zur tatsächlichen Kaufkraft in einer Gemeinde aufzeigen. Diese Bewertung muss durch folgende Kennziffern vorgenommen werden:

- Die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** ist ein Maß für die Attraktivität und Leistungsstärke eines Einzelhandelsstandortes. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune überwiegen. Diese Kennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte über 100 % geben dabei an, dass mehr Kaufkraft in die Gemeinde fließt, als dass abfließt. Die Stadt Schömburg hat eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 69 %.



Dieser geringe Wert ist dadurch zu erklären, dass der mittelfristige Bedarf der Einwohner in Schömberg nicht und der langfristige Bedarf nur in begrenztem Umfang bedient werden kann. Betrachtet man nur die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich Lebensmittel zeigt sich, dass dieser Wert mit 123 % ganz klar im positiven Bereich liegt. Das heißt, aus den umliegenden Gemeinden kommen viele Menschen zum Kauf von Lebensmitteln nach Schömberg. Für mittel- und langfristige Bedarfe gehen sowohl die Schömberger als auch die Einwohner der umliegenden Gemeinden eher in das Mittelzentrum Balingen. Die Große Kreisstadt Balingen hat eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 175 % und damit den höchsten Wert in der Region Neckar-Alb. Grundsätzlich ist eine negative Umsatz-Kaufkraft-Relation für ein Unterzentrum allerdings nicht ungewöhnlich, wie folgender Grafik entnommen werden kann:

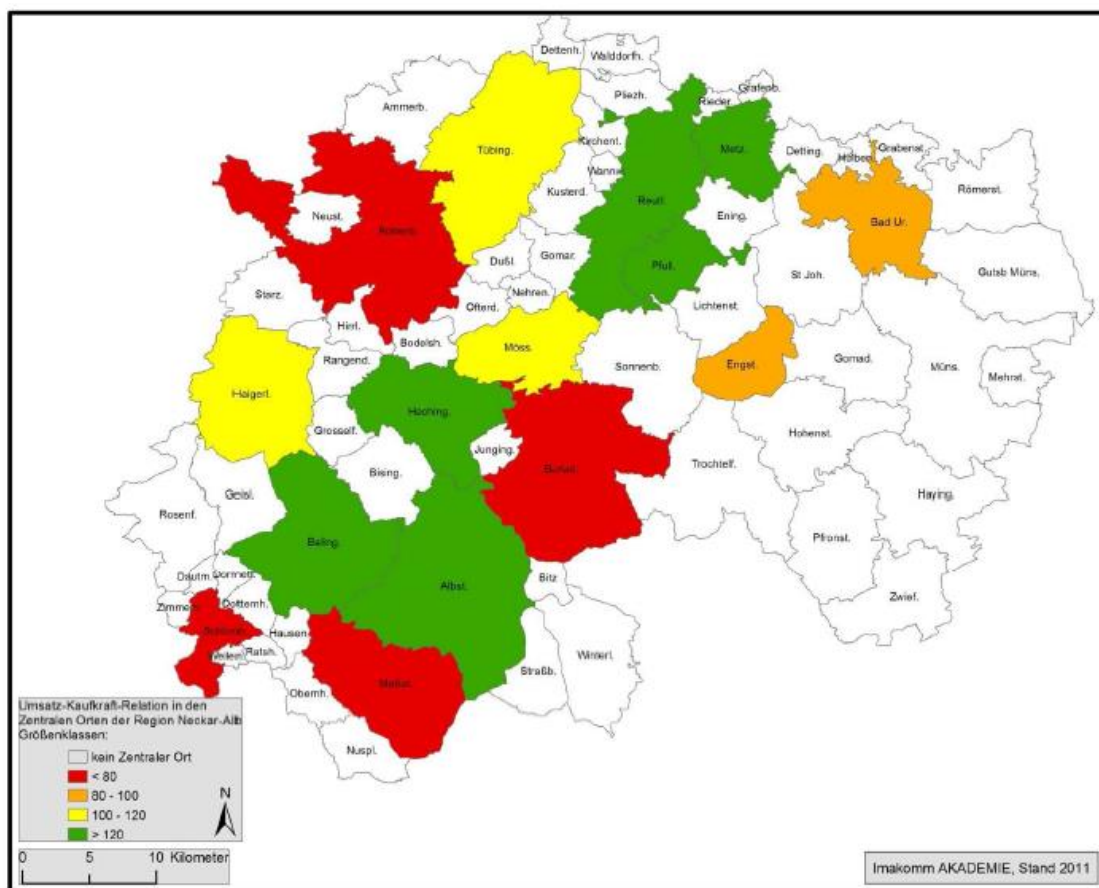


Abb. 6: Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relationen, imakomm AKADEMIE

- Die **Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner** ist ein Maß für die quantitative Angebotsausstattung einer Kommune. Im Vergleich mit anderen Gemeinden ist die Verkaufsfläche in Schömberg eher gering. Folgende Tabelle bietet einen Überblick auf einige Zentrale Orte in der Region Neckar-Alb und deren Verkaufsflächen:

Gemeinde	Verkaufsfläche je 1000 Einwohner
Tübingen	1.433 m <sup>2</sup>
Balingen	4.072 m <sup>2</sup>
Hechingen	1.772 m <sup>2</sup>
Rottenburg am Neckar	941 m <sup>2</sup>
Meßstetten	851 m <sup>2</sup>
Mössingen	2.344 m <sup>2</sup>
<b>Schömburg</b>	<b>961 m<sup>2</sup></b>
Gesamtregion Neckar -Alb	1.632 m <sup>2</sup>

Abb. 7: Vergleich der Verkaufsfläche, imakomm AKADEMIE

Die Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner ist in Schömburg deutlich geringer als im Durchschnitt der Region Neckar-Alb.

- Die **durchschnittliche Flächenleistung** gibt an, wie hoch in der Kommune die durchschnittliche Produktivität der einzelnen Sortimente ist. Dies lässt darauf schließen, ob ein Standort vorrangig niedrigpreisige Anbieter oder höherwertige Waren anbietet. Der Gesamtumsatz in Höhe von 16,1 Mio. EUR bei einer Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> ergibt eine Flächenleistung von 3.600 EUR/m<sup>2</sup>. Vergleicht man diesen Wert mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität in der Region Neckar-Alb von 3300 EUR/m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche 1.173.500 m<sup>2</sup>, Umsatz 3.888,1 Mio. EUR) zeigt sich, dass er um ca. 10 % darüber liegt. Die vergleichsweise geringe Verkaufsfläche in Schömburg wird also gut genutzt.
- Die **Marktaberschöpfung** ist eine weitere wichtige Kennziffer, die den Umsatz in einem zentralen Ort der Kaufkraft im gesamten regionalplanerischen Verflechtungsbereich gegenüberstellt. Daraus lässt sich ablesen, ob eine Mitversorgung des zugeordneten überörtlichen Verflechtungsbereichs gegeben ist. Insgesamt ist die Marktaberschöpfung ein wichtiger Indikator, ob Kommunen heute schon ihren zugeordneten Verflechtungsbereich so versorgen, wie dies in der Regionalplanung vorgesehen ist.

Der Verflechtungsbereich von Schömberg ist das Obere Schlichemtal. Als Unterzentrum sollte der Wert für die Stadt Schömberg zwischen 40 % und 50 % liegen. Im Moment liegt dieser Wert jedoch mit 30 % noch unter diesen regionalplanerischen Zielvorgaben. Eine größere Marktabschöpfung sollte demnach angestrebt werden, dazu ist jedoch die Erweiterung des angebotenen Sortiments auf den Bereich „mittelfristiger Bedarf“ und eine stärkere Anziehungskraft auf das Obere Schlichemtal im Bereich der Lebensmittelversorgung notwendig.

Aus den oben beschriebenen Kennziffern lässt sich schlussfolgern, dass die Stadt Schömberg ihre Rolle als Unterzentrum im Bereich des Einzelhandels noch nicht vollständig ausfüllt. Aus dieser defizitären Situation erwächst jedoch auch ein deutliches Wachstumspotenzial. In Kapitel 5 werden mögliche Entwicklungsrichtungen aufgezeigt.

#### **4.3 Struktur des Einzelhandels**

Wie oben bereits dargestellt gibt es in Schömberg zwei örtlich getrennte Versorgungsbereiche, die jedoch gemeinsam den zentralen Versorgungsbereich der Stadt ausmachen. Zum einen ist dies die Innenstadt, in der sich etwa 24 % der Verkaufsflächen des Einzelhandels befinden. Daneben gibt es den Bereich Eichbühl, der mit einem großflächigen Vollsortimenter, einem nicht großflächigen, aber erweiterungsbedürftigen und damit in die Großflächigkeit fallenden Discounter und anderen kleineren Einzelhandelsbetrieben aufwarten kann und vor allem zentrumsrelevante Güter anbietet.

Die meisten Gemeinden haben einen zentralen Versorgungsbereich rund um die Innenstadt und einen Ergänzungsbereich in Randlage, wo sich vorwiegend Betriebe ansiedeln, deren Flächenbedarf in der Innenstadt nicht gedeckt werden kann. Im Gegensatz dazu befinden sich in Schömberg beide Versorgungsbereiche in innerstädtischer Lage und ergeben eigentlich nur zusammengenommen den zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Dies wird nicht zuletzt deutlich durch die Menge gewerblich genutzter Flächen zwischen den Bereichen Altstadt/Marktplatz und Eichbühl. Dort befinden sich Ärzte, eine Apotheke, ein Autohaus mit Tankstelle, ein Steuerbüro und eine Gaststätte. Auch ist der Bereich zwischen

bisherigem zentralen Versorgungsbereich und Ergänzungsbereich durchgehend gewerblich geprägt und ist deshalb in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

Die Funktion eines Ergänzungsbereichs kann das Industrie- und Gewerbegebiet „Nord“ übernehmen. Auf insgesamt 13,8 ha können sich dort Gewerbebetriebe mit hohem Platzbedarf ansiedeln. Das Gewerbegebiet liegt ca. 1 km nördlich des Stadtgebiets an der L 435 und soll im Rahmen der geplanten Ortsumfahrung direkt an die B 27 angebunden werden. Bis diese Planungen realisiert werden, stellt die etwas abseitige Lage des Industrie- und Gewerbegebietes jedoch ein großes Hindernis bei der Vermarktung der Flächen dar. Aus diesem Grund sind dort aktuell noch vorwiegend Industriebetriebe angesiedelt. Die Stadt ist jedoch zuversichtlich, dass das große Potenzial als Ergänzungsbereich für den Einzelhandel mit Herstellung der Ortsumfahrung genutzt werden kann.

Als weiterer Standort für Industrie und Gewerbe steht auch das Gewerbegebiet „Vor Aspen“ zur Verfügung. Es ist am südwestlichen Rand des Ortsteils Schörzingen gelegen und bietet nach einer Erweiterung im Jahr 2011 nun eine Fläche von insgesamt 5,2 ha zur gewerblichen Nutzung. Im Gegensatz zum Industrie- und Gewerbegebiet „Nord“ sind hier jedoch eher kleinflächige Betriebe vorgesehen.

Der Stausee stellt eine Attraktion dar, die Schömberg als Alleinstellungsmerkmal in der unmittelbaren Umgebung dient. Die Assoziation Schömbergs mit dem Stausee verbessert das Image der Stadt. Darüber hinaus werden Besucher aus vielen umliegenden Gemeinden angelockt. Diese stellen ein Potenzial an zusätzlichen Kunden dar, dass durch ein gutes Angebot im Bereich des Warensortiments aktiviert werden könnte.

In punkto Stadtattraktivität stellt der Stausee mit seinen Kiosken und mehreren Gasthäusern eine Konkurrenz für die Innenstadt dar. Viele Einwohner verbringen ihre freie Zeit im Sommer verständlicherweise lieber am Stausee als in der Stadt. In anderen Gemeinden, in denen eine vergleichbare Freizeitlokalität fehlt, gehen die Menschen stattdessen in die Innenstadt und sorgen so für Belebung und steigende Umsätze der Einzelhändler und Gastronomen.

Schwerpunkt dieses Einzelhandelskonzepts ist der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Schömburg. Innerhalb dieses Bereichs gibt es keine natürlich gewachsene Zäsur, weshalb Altstadt, Marktplatz und Eichbühl faktisch einen zusammenhängenden Versorgungsbereich darstellen. Merkmale eines Ergänzungsbereichs wären neben der Randlage auch, dass er nicht fußläufig erreichbar ist und vor allem nicht zentrumsrelevante Güter anbietet, all dies trifft auf den Bereich Eichbühl nicht zu.

Obwohl man in einer kleinen Stadt wie Schömburg nirgendwo weit vom Stadtrand entfernt ist, lässt sich festhalten, dass die beiden Gebiete des zentralen Versorgungsbereichs komplett von Wohnbebauung umschlossen sind. Das neue Wohngebiet „Grund“ wird diesen Eindruck für das Gewerbegebiet Eichbühl und die umliegenden Bereiche noch weiter verstärken. Für das Jahr 2019 ist die Erschließung des 5. Bauabschnitts vorgesehen.

Durch die geografische Nähe der beiden Versorgungsbereiche (fußläufig 5 Minuten) sind diese auch „gefühlte“ ein zusammenhängender zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Schömburg. Um diese Verbindung weiter zu verbessern, wurde im Jahr 2011 die Wellendinger Straße, die von der Innenstadt zum Gewerbegebiet Eichbühl und in den Grund führt, aufwändig um einen zweiten Gehweg ergänzt.

Auch vom Seniorenheim aus, das nordöstlich des Gebietes Grund liegt, sind es nur wenige Minuten zu den großen Lebensmittelversorgern. Dies erleichtert den Bewohnern des Seniorenheims ihren Alltag und ermöglicht ihnen auch ein Mehr an Selbstständigkeit.

Da es in der Stadtmitte nur noch Lebensmittelhandwerk, jedoch keinen Lebensmittelhändler mehr gibt, erfüllen diese Aufgabe ausschließlich die beiden Lebensmittelversorger im Gebiet Grund (EDEKA, NORMA). Auch durch den ÖPNV sind die beiden Versorgungsbereiche miteinander verbunden.

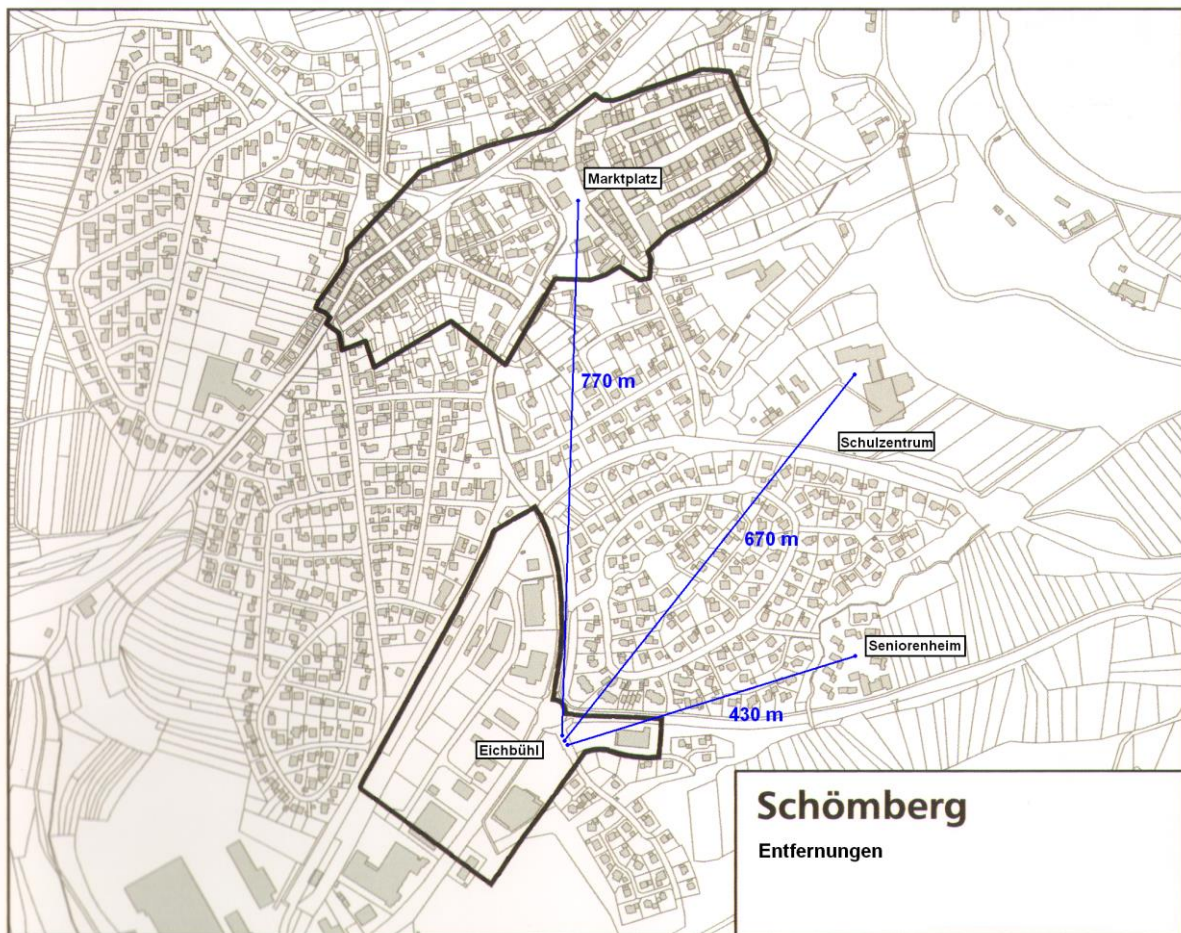


Abb. 8: Entfernungsbeispiele, imakomm AKADEMIE/Stadt Schömburg

Wie auf Abbildung 8 zu erkennen ist, können die Lebensmittelhändler im Bereich Eichbühl fußläufig innerhalb weniger Minuten vom Marktplatz, dem Schulzentrum und dem Seniorenheim aus erreicht werden.

#### 4.4 Situation aus Sicht der Händler

Zum Ist-Zustand gehört auch die Sicht der am Ort befindlichen Händler. Um eine differenzierte Analyse der Situation der Gewerbetreibenden zu erhalten, wurden im September 2011 alle 302 in der Stadt Schömburg registrierten Gewerbebetriebe schriftlich zum Wirtschaftsstandort Schömburg befragt. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse kurz dargestellt:

- 62 % der befragten Unternehmen betreiben ihr Gewerbe in eigenen Betriebsräumen. Dagegen befinden sich 38 % auf gemieteten Betriebsflächen. Die Zahlen von Schömberg und Schörzingen stimmen dabei fast vollständig überein.
- Nur 25 % der Befragten gaben an, noch über Reserveflächen an ihrem Standort zu verfügen. Allerdings sahen auch nur 11 % der Unternehmen einen konkreten mittelfristigen Bedarf an zusätzlicher Betriebsfläche.
- Gefragt nach konkreten Stärken des Wirtschaftsstandorts Schömberg nannten 28 % der Befragten die zentrale Lage Schömbergs zwischen Balingen und Rottweil und dem damit verbundenen großen Einzugsgebiet. Die unmittelbare Nähe zu diesen beiden Mittelzentren wirkt sich also aus Sicht der Unternehmen nicht nur negativ auf die örtlichen Umsätze aus. Weitere 25 % nannten die gute Verkehrsanbindung über die B 27 bzw. A 81 als lokalen Wirtschaftsvorteil. Für 6 % der Befragten stellen die touristischen Potenziale der Stadt die entscheidende Stärke des Wirtschaftsstandorts dar.
- Die Frage nach den Schwächen des Wirtschaftsstandorts Schömberg wurde recht uneinheitlich beantwortet. Das meistgenannte Defizit, das von 10 % der Befragten genannt wurde, ist das Fehlen einer professionellen Wirtschaftsförderung wie sie in größeren Städten oft zu finden ist. 8 % nannten die geringe Anzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben als wesentlichen Nachteil und weitere 8 % den ausbleibenden Bau der Ortsumgebung der B 27.
- Eine weitere Frage beschäftigte sich mit Veränderungen der Standortbedingungen in Schömberg. Hier ergibt sich ein ausgewogenes Bild. 12 % der befragten Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sehen eine Verbesserung der Standortbedingungen im Laufe der letzten 5 Jahre, 73 % können keine Veränderung erkennen und 15 % nehmen eine verschlechterte Situation wahr. Somit kann zwar kein positiver Trend vermeldet werden, insgesamt scheinen die Standortbedingungen aber jedoch zumindest stabil zu sein.

- Bezüglich der wirtschaftlichen Zukunft ihres Unternehmens gaben sich die meisten der Befragten optimistisch. 36 % gehen von einer positiven Entwicklung ihres Betriebs aus, 53 % von immerhin konstanten Geschäftsergebnissen und nur 7 % von einem eher negativen Verlauf. 4 % konnten hierzu keine Angaben machen.
- Gefragt nach konkreten Wünschen für die wirtschaftliche Entwicklung nannten 11 % der Unternehmen eine stärkere Belebung der Innenstadt, 8 % eine bessere Zusammenarbeit zwischen Stadt und Gewerbe, 7 % das Bedürfnis nach mehr Neuansiedlungen von Betrieben und 5 % einen Wunsch nach intensiverer Vermarktung des Standorts Schömberg. Auch wenn die Anregungen sich, wie die Prozentzahlen erkennen lassen, auf viele Bereiche verteilen, sind die oben aufgeführten meistgenannten Themen allesamt auf eine allgemeine Stärkung des Wirtschaftsstandorts Schömberg ausgerichtet.

Die Befragten wurden auch gebeten, insgesamt 17 Standortfaktoren mit einer Note von 1 bis 5 zu beurteilen. Folgende Tabelle zeigt, welche Standortfaktoren positiv (1,0-2,9) und welche negativ (3,0-5,0) beurteilt wurden:

überwiegend positive Beurteilung	überwiegend negative Beurteilung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualität als Wohnstandort</li> <li>• Verkehrsanbindung per Straße</li> <li>• Freizeit-, Sport- und Kulturangebot</li> <li>• Nähe zu Kunden</li> <li>• Verfügbarkeit von Gewerbeflächen</li> <li>• Zusammenarbeit mit der Stadt</li> <li>• Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>• Preise für Gewerbeflächen</li> <li>• Örtliche Verkehrssituation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preise der kommunalen Leistungen</li> <li>• Image der Stadt</li> <li>• Gewerbesteuerniveau</li> <li>• Nähe zu Lieferanten</li> <li>• Angebot an qualifizierten Arbeitskräften</li> <li>• Förderung durch die öffentliche Hand</li> <li>• Nähe zu ergänzenden Betrieben</li> <li>• Verkehrsanbindung per Schiene</li> </ul>

Abb. 19: Ergebnisse der Befragung ortsansässiger Unternehmen zum Standort Schömberg



#### 4.5 Fotodokumentation der städtebaulichen Situation

Im Rahmen des Stadtsanierungsprogrammes des Landes Baden-Württemberg wurden mehrere Millionen Euro in die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes investiert. Dabei wurden sowohl Maßnahmen von der Stadt durchgeführt, als auch von Privatpersonen.

Insbesondere die Instandsetzung der Zehntscheuer hat das Erscheinungsbild der Innenstadt wesentlich verbessert. Nachfolgende Fotodokumentation zeigt den Stand der städtebaulichen Situation in den für den Einzelhandel bedeutenden Straßen:

##### Fotodokumentation Bild 1: Alte Hauptstraße (Ost-West Blick)



Juli 2012

- Die Alte Hauptstraße zeigt sich in ihrer historischen Bauweise. Im „Städtle“ sind die einzelnen Häuser recht groß und die Bebauung ist sehr dicht.
- Nach weitreichenden Sanierungsmaßnahmen gibt sich das Straßenbild optisch ansprechend.
- In den kommenden Jahren ist die Sanierung/Neubau des Rathauses vorgesehen.

### Fotodokumentation Bild 2: Alte Hauptstraße (West-Ost Blick)



Januar 2019

- Das Rathaus, Bäckerei- und Metzgereihandwerk, eine Musikschule und ein Gasthaus prägen das Bild entlang der Alten Hauptstraße.

### Fotodokumentation Bild 3: Schulgasse (Süd-Nord Blick)



Juli 2012

- Beim Blick in die Schulgasse sticht die „Alte Schule“ mit ihrer Fachwerkbauweise heraus. Mit dem Narrenmuseum findet sich dort auch eine touristische Attraktion.
- In der Schulgasse befinden sich Parkplätze mit Parkzeitbeschränkung.

#### Fotodokumentation Bild 4: Schulgasse (Nord-Süd Blick)



Januar 2019

- Das Gebäude Schulgasse 5 wurde 2011 abgerissen. Mit den Anliegern wurde ein Nutzungskonzept für die Fläche vereinbart.

#### Fotodokumentation Bild 5: Kirchgasse (Süd-Nord Blick)



Juli 2012

- Entlang der Kirchstraße finden sich mehrere Gastronomiebetriebe.

## Fotodokumentation Bild 6: Marktplatz (Süd-Nord Blick)



Juli 2012

- Der Marktplatz wurde als neues Zentrum für die Altstadt konzipiert. Der Bereich ist verkehrsberuhigt gestaltet.
- Der Schwerpunkt der Stadtsanierung in diesem Bereich lag in der Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte, an der sich die Dienstleistungen und die Versorgung zentralisieren sollten. Nachdem im historischen Ortskern kein zentraler Platzbereich gegeben war, entstand der Marktplatz als Bindeglied zwischen Altstadt und benachbarten Bereichen.
- Es haben sich diverse Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe hier angesiedelt. Auch für den Einzelhandel ist der Ort attraktiv.
- Das optisch markanteste Gebäude ist das „Zollhaus“, das den nördlichen Abschluss des Marktplatzes bildet.
- Im Jahr 2019 soll ein großes Wohn- und Geschäftsgebäude an der Ostseite gebaut werden.

### Fotodokumentation Bild 7: Badstubengasse (Süd-Nord Blick)



Juli 2012

- Die Badstubengasse schließt sich direkt an den Marktplatz an. Es sind hier Ladengeschäfte, Gastronomie und Dienstleister vorhanden.

### Fotodokumentation Bild 8: Badstubengasse (Blick auf Marktplatz)



Juli 2012

- Die Badstubengasse ist optisch wenig attraktiv.

### Fotodokumentation Bild 9: Marktplatz (Durchfahrt)



Juli 2012

- Es werden auch Parkmöglichkeiten geboten, die nah bei den Gastronomiebetrieben liegen.
- Auf der südlichen Straßenseite wurde eine Ladesäule für E-Fahrzeuge gebaut.
- Bäume und Pflasterbelag sorgen für ein attraktives Stadtbild.

### Fotodokumentation Bild 10: Marktplatz (Blick von Schweizer Straße)



Juli 2012

- Auch von dieser Ansicht fällt das „Zollhaus“ ins Auge.

### Fotodokumentation Bild 11: Schweizer Straße (Nord-Süd Blick)



Juli 2012

- In der Schweizer Straße befindet sich die Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr.
- Die Gebäude der Sparkasse und der Volksbank verbinden den Marktplatz und die Schweizer Straße.
- Die Schweizer Straße führt zum „Eichbühl“, dort ist der Lebensmitteleinzelhandel in Schömberg konzentriert.

### Fotodokumentation Bild 12: Schweizer Straße (Süd-Nord Blick)



Juli 2012

**Fotodokumentation Bild 13: Zehntscheuer Vorplatz (Blick auf Zehntscheuer)**



Juli 2012

- Die Zehntscheuer rundet den Marktplatzbereich in südlicher Richtung attraktiv ab.
- Auch das Angebot wird durch Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen zum Marktplatz hin ergänzt.
- Der Zehntscheuer-Vorplatz dient als gern angenommener Parkplatz.
- Im Jahr 2019 sollen dort Parkplätze mit begrenzter Parkzeit ausgewiesen werden.



**Fotodokumentation Bild 14: NORMA Einkaufsmarkt, Im Grund 1**



September 2012

- Die beiden Märkte EDEKA und NORMA versorgen nicht nur Schömberg, sondern auch große Teile des Oberen Schlichemtals und angrenzende Gemeinden aus den Landkreisen Rottweil und Tuttlingen mit Lebensmitteln.

## Fotodokumentation Bild 15: EDEKA Einkaufsmarkt, Im Grund 2



September 2012

- Dank innenstadtnaher Lage sind sie für die Schömberger Einwohner sehr gut, auch fußläufig angenehm, erreichbar. Auch für Schüler des nahegelegenen Schulzentrums und Senioren aus dem benachbarten Seniorenheim sind sie gut zu erreichen. Wer mit dem Auto kommt, findet ausreichend Kundenparkplätze; wer mit dem Bus kommt, hat eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe der Märkte. Aber auch mit dem Fahrrad sind die beiden Märkte gut zu erreichen, denn sie liegen beide direkt am Fahrradweg.

## 5. Zielkatalog

Die baurechtlichen Bestimmungen erlauben auf Grundlage der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Schömberg räumlich zu steuern, um die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt zu erreichen. Im Einzelnen können hierfür Festlegungen in den Bebauungsplänen gemacht werden, die ihrerseits jedoch in einem Gesamtkonzept begründet sein müssen. Im Unterkapitel 5.1 wird ein Zielkatalog vorgestellt, der die Entwicklung der Schömberger Innenstadt leiten soll sowie ein Entwicklungsplan für den Bereich Eichbühl.

## 5.1 Stärkung des Stadtzentrums

Ein bedeutendes Ziel jedes Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion, die von einem Stadtzentrum geleistet werden soll. Hier werden entsprechende Eckpunkte dafür ausgearbeitet. Die Stadt Schömberg hat grundsätzlich das gesamte Obere Schlichemtal als Einzugsbereich. Hinzu kommen faktisch die angrenzenden Gemeinden in den Landkreisen Rottweil und Tuttlingen. Aktuell kann die Innenstadt jedoch nur ein geringes Sortiment bieten, das Konsumenten aus den umliegenden Gemeinden anlocken könnte. Auch sind keine großen Flächen vorhanden, die beispielsweise eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes möglich machen würde. Der Bedarf an Lebensmitteln wird jedoch erfreulicherweise zu großen Teilen durch den NORMA und den EDEKA im Grund abgedeckt. Somit gibt es im Altstadtkern wenig Bedarf und wenig weiteres Entwicklungspotenzial für Lebensmittelanbieter. Da hier bereits eine gute Struktur vorhanden ist, sollte auch künftig der Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel dort verankert bleiben.

Die Innenstadt benötigt also eine andere Ausrichtung. Der meist große Bedarf an Verkaufsfläche im Bereich des „langfristigen Bedarfs“ macht die Innenstadt ungeeignet für diese Sortimente. Ziel einer nachhaltigen Entwicklung könnte daher die Erweiterung der Innenstadt um Angebote aus dem mittelfristigen Bedarf (Bücher, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe) sein. Durch die umfangreichen Sanierungsarbeiten der vergangenen Jahre im Bereich der Altstadt ist auch ein optisch ansprechendes Umfeld gegeben. Mit dem Marktplatz ist ein gut besuchter zentraler Mittelpunkt vorhanden, an den sich weitere Angebote anschließen könnten. Dabei wäre es erstrebenswert, einen zweiten Schwerpunkt im Innern der Altstadt aufzubauen, z.B. in der Alten Hauptstraße, so dass ein Fußgängerstrom sich vom Marktplatz in die Altstadt zieht und entlang dieser Route ein Potenzial für neue Gewerbeansiedlungen entsteht.

## Angebote im Bereich Altstadt und Marktplatz

Einzelhandel, Handwerk	Gastronomie	Dienstleistungen
Bäckerei Besenfelder	Zollhaus	Rathaus Schömberg
Metzgerei Balzer	Goaßahemmel	Sparkasse
Musikhaus Schreijäg	City-Treff	Volksbank
Blumenwerkstatt	Sportbar	Post (Musikhaus Schreijäg)
Glaser Weber	Kanone	Bücherei
Farben Schwenk	Postillion	Physiopraxis Polich
	Bistro Berlin	Zahnarztpraxis Erdmann
	Internetcafe	Zahnarztpraxis Kedding
	Schömberger Dönerhaus	Architekt Dannecker
	Cafe-Bar Istanbul	ConSySoft
	Kebap-Stube	AFIS
		G3 Consulting
		Fibema Hausverwaltung
		IBJ Personaldienstleistungen
		Vivienne Trewin Friseure
		Versicherungen Merkt/Bauer
		mawa-solutions
		aip-networks
		Rent-a-Man

Abb. 10: Angebote Marktplatz/Altstadt, Januar 2019, kein Anspruch auf Vollständigkeit, Stadt Schömberg

Wie obiger Tabelle entnommen werden kann, bietet die Innenstadt ein weites Spektrum an Gastronomie und sonstigen Dienstleistungen vom Friseurstudio bis zum Zahnarzt. Der Einzelhandel ist, wie bereits festgestellt, nur schwach vertreten. Jedoch stellen gute Zusatzangebote die Grundlage für einen erfolgreichen Einzelhandel dar. Dazu muss das bereits gute Angebot im Bereich der Gastronomie erhalten bleiben.

Auch die Stadtverwaltung ist in der Innenstadt angesiedelt, was deren Funktionsmix deutlich erweitert. Auch Ärzte, Post, Kirche und zwei Kreditinstitute sind vorhanden. Obwohl

natürlich in allen Bereich Verbesserungen erzielt werden können, besteht bei den sonstigen Angeboten kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Zusätzliche Angebote sollten zuvorderst im Bereich Einzelhandel geschaffen werden.

Eine lebendige Innenstadt zeichnet sich auch durch kurze Wege aus. Durch die Dichte der Angebote entstehen erst lebendige Räume. Die Altstadt bietet sich hervorragend für kurze Wegstrecken an, leider siedeln die meisten Angebote eher in Richtung Marktplatz. Auch das Wirtschaftsstrukturgutachten der GMA hat darauf hingewiesen, dass sich die Altstadt eigentlich gut für Ladengeschäfte im Erdgeschoss eignen würde. Es müsste im Sinne kurzer Wege und lebendiger Räume bei zukünftigen Ansiedlungen darauf geachtet werden, dass sich die Angebote nicht zu sehr über den recht großen Versorgungsbereich rund um die Innenstadt verzetteln.

Nicht zuletzt gehört auch das Schließen von Baulücken in der Altstadt zu den Entwicklungszielen. Hierbei wurden in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht.

Im Eichbühl ist eine weitere Stärkung des Einzelhandels - mit Ausnahme des Lebensmittelbereichs - nur nachrangig anzustreben. Soweit zusätzliche Gewerbeansiedlungen aus dem mittelfristigen Bereich stattfinden, muss der Versuch gemacht werden, diese in die Innenstadt zu lenken.

Eine Ansiedlung von Angeboten aus dem längerfristigen Bedarf dürfte an den meist großen Flächenansprüchen solcher Betriebe scheitern. Die Altstadt von Schömberg kann solch große Flächen nicht bieten. Eine Erweiterung des Flächenangebots ist aufgrund der innerstädtischen Lage nicht möglich. Zwischenzeitlich sind auch fast alle verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet Eichbühl und im IG Nord belegt. Neue Flächen sollen im Gewerbegebiet Birkenweg in Schörzingen geschaffen werden.

Die mittelfristigen Bedarfe sollten gemäß diesem Einzelhandelskonzept vorrangig im Bereich Marktplatz und Altstadt angesiedelt werden, da dort noch Flächen zur Verfügung stehen und der stadtplanerische Bedarf am Größten ist.

Der Lebensmittelbereich im Grund hat noch weiteres Potenzial. Dort gibt es bereits die beiden Betriebe NORMA und EDEKA, die Schömbergs Funktion als Unterzentrum tatsächlich nachkommen. Mehr als 50 % der im Oberen Schlichemtal gekauften Lebensmittel werden in

Schömberger Betrieben gekauft. Ein Großteil davon in den beiden oben genannten. Diese starke Rolle sollte weiter gestärkt werden, auch unter dem Aspekt, dass in den umliegenden Gemeinden ein Lebensmittelhandel in dieser Form nicht vorhanden ist.

Ein weiterer Schwerpunkt im Eichbühl war bis vor einigen Jahren der Schlecker-Drogeriemarkt. Als Unterzentrum sollte Schömberg Drogeriewaren, die wie Lebensmittel zum kurzfristigen Bedarf gerechnet werden, in ausreichendem Umfang anbieten können. Ansonsten ist mit einem Schwund der Kunden auch im Bereich der Lebensmittel zu rechnen, da viele Käufer aus dem Vernetzungsbereich bei ihren Einkäufen beides erhalten möchten. Kann Schömberg nicht beides bieten, werden viele Kunden in Richtung Rottweil oder Balingen ausweichen, um ihren kurzfristigen Bedarf zu decken. Mit dem Bau des dm-Marktes in Dotternhausen ist Schömberg als Standort für Drogeriemärkte leider deutlich unattraktiver geworden. Als Ersatz dient nun das begrenzte Sortiment in den Einkaufsmärkten EDEKA und NORMA.

Darüber hinaus dienen die beiden Betriebe mit ihrer Lage nah am Stadtzentrum auch der Nahversorgung der Bevölkerung. Unmittelbar in Sichtweite befindet sich das Seniorenheim, welches in den kommenden Jahren noch deutlich vergrößert werden soll. Für die Menschen dort bietet die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe einzukaufen, ein Stück Selbstständigkeit. Auch vom Schulzentrum aus ist es nicht weit, insbesondere die Gehverbindung durch das Wohngebiet „Kochenwinkel“ ermöglicht einen schnellen Einkaufsweg. Gute Busverbindungen und nahe Haltestellen machen den Versorgungsbereich auch den Bürgern aus den hintersten Winkeln Schömbergs und natürlich aus Schörzingen und den umliegenden Gemeinden zugänglich.

Die vom NORMA angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche wäre unter diesen Gesichtspunkten zu begrüßen, nach dem heutigen Stand sieht es jedoch nicht danach aus, dass die übergeordneten Behörden dies genehmigen würden.

## 6. Maßnahmenkonzeption

Zur Umsetzung der oben genannten Ziele stehen der Stadt verschiedene Steuerungsinstrumente zur Verfügung. Einleitend werden in Unterkapitel 6.1 die planungsrechtlichen Steuermöglichkeiten vorgestellt.

### 6.1 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Die größenbezogene und räumliche Lenkung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben durch den Staat ist dadurch gerechtfertigt, dass das unregelmäßige Marktgeschehen negative Auswirkungen auf städtebauliche Zielsetzungen hat. Grundsätzlich werden dagegen immer wieder marktliberale Einwände vorgebracht, die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden wurden jedoch durch verschiedene Urteile bestätigt. Die erste Stufe der Planung ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes, in dem entschieden wird, wie die Bebauung der Fläche ausgestaltet werden soll. Diese muss dann in einem Bebauungsplan (gemäß § 9 Baugesetzbuch) detaillierter ausgearbeitet werden. Im Falle eines konkreten Einzelfalls kann über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gemäß § 12 Baugesetzbuch) steuernd eingegriffen werden. Dieser eignet sich jedoch nicht für eine grundsätzliche Steuerung, da er nur als Reaktion auf stattfindende Entwicklungen angewendet werden kann. Ein weiteres Mittel sind Veränderungssperren und das Zurückstellen von Baugesuchen (gemäß §§ 14 und 15 Baugesetzbuch), mit deren Hilfe – wenn auch nur zeitlich begrenzt – ungewollte Entwicklungen verhindert werden können. Das Planungsrecht bietet also eine Reihe von Instrumenten, mit denen im beplanten Gebiet steuernd in die Einzelhandelsentwicklung eingegriffen werden kann.

Daneben gibt es nach § 34 Baugesetzbuch unbeplante Flächen innerhalb des Bebauungsgebiets. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist dort nicht von städteplanerischen Überlegungen abhängig, sondern davon, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Über § 34 Baugesetzbuch lässt sich somit keine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung durchsetzen.

Ob Einzelhandelsbetriebe in Baugebieten zulässig sind, entscheidet sich nach den Bestimmungen in den Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO. Nur die Bauleitplanung ermöglicht eine aktive Planung und davon ausgehend eine systematische räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Siedeln sich zu viele Geschäfte mit zentrumsrelevanten Gütern abseits des Stadtzentrums an, kann dies die Attraktivität des Zentrums verringern. Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklung gibt es die Möglichkeit einer Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Danach können in Mischgebieten bzw. zentrumsfernen Bereichen bestimmte Einzelhandelssortimente aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Welche Sortimente Zentrenrelevanz besitzen, muss auf Grundlage der konkreten Vor-Ort-Situation entschieden und begründet werden.

Die Übersicht über die planungsrechtlichen Instrumente zeigt also, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels davon abhängt, in wie weit eine Gemeinde ihre planerischen Handlungsspielräume ausnutzt. Vom rechtlichen Standpunkt aus gesehen ist eine sehr detaillierte Planung des Einzelhandels in einer Gemeinde möglich.



## 6.2 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Folgende Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklungen können für die Stadt Schömberg formuliert werden:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen zumindest als Hauptsortiment von Einzelhandelsbetrieben nur im Bereich Marktplatz und Altstadt angesiedelt werden. Ausnahme hiervon ist der Lebensmittelbereich, der in seiner Lage im Grund weiter gestärkt werden soll. Für die Innenstadt gilt es, die Entstehung attraktiver Verkaufsflächen zu stimulieren.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente können grundsätzlich überall im Gemeindegebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angeboten werden. Bei Neuansiedlungen ist eine Nähe zur Innenstadt jedoch zu fördern, da dadurch möglicherweise positive Synergieeffekte zu erzielen sind.
- Ausnahmen sollte es in zwei Bereichen geben. Zum einen sollte im Stadtteil Schörzingen eine Versorgung auch mit zentrenrelevanten Gütern sichergestellt bleiben. Zum anderen ist das Angebot von zentrenrelevanten Gütern in größeren Einkaufsmärkten Bestandteil von deren Geschäftskonzept. Wenn sich Einkaufsmärkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansiedeln sollten, sind zentrenrelevanten Randsortimente jedoch nur in begrenztem Umfang und nur dann zulässig sein, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

## 6.3 Räumliche Entwicklungsoptionen

Ein Einzelhandelskonzept beinhaltet auch eine klare Abgrenzung, an welchen Stellen eine räumliche Entwicklung im recht großen Innenstadtbereich anzustreben ist. Die Attraktivität eines Zentrums hängt neben den städtebaulichen Aspekten auch wesentlich von seiner Lebendigkeit und Nutzungsdichte ab. Die Teilung der Versorgungsbereiche in den Bereich Altstadt/Marktplatz und Eichbühl ist sachlich nicht gerechtfertigt. Der Kernbereich, in dem zentrumsrelevanter Einzelhandel stattfindet, sollte deshalb möglichst zu einem einheitlichen Versorgungsbereich verbunden werden. Vorhandene Leerstände wieder zu belegen ist das oberste Ziel. Da die bestehenden Verkaufsflächen oft zu klein für die heute übliche Größe

von Einzelhandelsbetrieben sind, könnten auch mehrere Flächen zusammengelegt werden. Dies ist auch über mehrere Gebäude hinweg möglich. So können Geschäfte in für die heutige Zeit üblicher Größe entstehen, ohne optisch negative Auswirkungen auf die Altstadt zu haben. An folgenden Stellen stehen im Stadtkern jetzt schon nachfolgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung:

- Leerstände am Marktplatz
- Leerstände in der Schulgasse

Im Folgenden werden die wichtigsten Stellen aufgeführt, an denen sich neues Gewerbe ansiedeln könnte:

### **Schulgasse, freie Verkaufsfläche**



Januar 2019

Vorteile:

- Nähe zum Marktplatz

Nachteile:

- liegt in einer wenig frequentierten Seitenstraße
- geringe Verkaufsfläche

## Badstubengasse/Marktplatz, freie Bürofläche



Januar 2019

### Vorteile:

- direkt am Marktplatz gelegen

### Nachteile:

- geringe Fläche
- optisch unauffällig

Wie das Beispiel anderer Städte zeigt, sollten bei der Realisierung neuer Angebote in der Innenstadt auch städtebauliche Ziele erreicht werden. Insbesondere in Schöenberg mit seiner besonderen Architektur in der Altstadt muss darauf geachtet werden, dass sich Neu- oder Umbauten architektonisch stimmig in die vorhandene Bebauung einfügen.

Somit sind die 3 wesentlichen Punkte im Bezug auf die räumliche Entwicklung in der Altstadt:

- Keine Ausdehnung des Einkaufsbereichs, der die Lebendigkeit reduzieren würde.
- Nutzung bestehender Flächenpotenziale zur Schaffung größerer zusammenhängender Verkaufsflächen.
- Erhalt des Stadtbildes, Anlehnung an vorhandene Architektur.

#### **6.4 Instrumentelles Konzept**

Wie oben bereits dargelegt wurde, gibt es gute Gründe dafür, zentrenrelevante Sortimente nur noch im Bereich Marktplatz und Altstadt und in gewissem Umfang im Bereich Eichbühl/Grund anzusiedeln, um deren Versorgungsfunktion zu erhalten bzw. zu stärken. Als Grundlage für eine rechtliche Beschränkung der Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben auf die Innenstadt ist es notwendig, eine Sortimentsliste erstellen, aus der klar hervorgeht, welche Sortimente überhaupt zentrenrelevant sind.

Es gibt einige Grundsätze darüber, welche Kriterien dazu herangezogen werden sollten. Eigenschaften von zentrenrelevanten Sortimenten sind demnach, dass

- die Waren mindestens 1 Mal wöchentlich nachgefragt werden,
- die Waren eine Funktion erfüllen, zum Beispiel Kunden ins Zentrum locken,
- die Waren auch ohne Fahrzeug nach Hause transportiert werden können,
- das Geschäftsmodell auf Passanten ausgelegt ist,
- die Waren für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind,
- traditionell im Stadtzentrum vertreten sind.

Eigenschaften, die darauf hinweisen, dass ein Sortiment nicht als zentrenrelevant eingestuft werden können sind, dass

- die Waren aufgrund ihrer Größe mit dem PKW transportiert werden müssen,
- der Einzelhandelsbetrieb für die Innenstadt zu hohen Flächenbedarf aufweist,

- das Sortiment eine geringe Flächenproduktivität aufweist.

Nach diesen Kriterien wird nachfolgend eine Sortimentsliste für die Stadt Schömberg dargestellt, die als Grundlage für zukünftige Genehmigungen dienen kann. Die Liste basiert auf den Sortimentslisten von Gemeinden vergleichbarer Größe und berücksichtigt die Besonderheiten der Stadt Schömberg:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
Blumen, Pflanzen und -gefäße	Beleuchtungskörper, Lampen
Briefmarken	Beschläge, Eisenwaren
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Campingartikel	Boote und Zubehör
Computer, Kommunikationselektronik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Drogeriewaren	Büromaschinen (ohne Computer)
Elektrogroßgeräte	Erde, Torf
Elektrokleingeräte	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Foto, Video	Farben, Lacke
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Herde, Öfen
Haushaltswaren/ Bestecke	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel	Installationsmaterial
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Möbel (inkl. Büromöbel)
Musikalien	Rollläden und Markisen
Nahrungs-/ Genussmittel	Zäune
Optik und Akustik	Zooartikel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Pharmazeutika	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Werkzeuge	
Zeitung/ Zeitschriften	

Obwohl eine solche Liste auch allein als verwaltungsinternes Instrument genutzt werden kann, ist es üblich sie explizit vom Gemeinderat beschließen zu lassen, um allen Betroffenen (sowohl vorhandenen Betriebe als auch potenziellen Investoren) ihre Verbindlichkeit deutlich zu machen. Beim Erlass neuer Bebauungspläne, in denen Aussagen bezüglich einer Sortimentsbegrenzung für den Einzelhandel gemacht werden, müsste auf die Sortimentsliste verwiesen werden.

Um auszuschließen, dass versehentliche Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen der Sortimentsliste zuwiderlaufen, sollten Gebiete identifiziert werden, die keine entsprechenden Festsetzungen haben. Durch Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein Bebauungsplanverfahren können diese Regelungen in den Gebieten festgesetzt werden. Dies muss jedoch nicht unmittelbar geschehen. Ein Aufstellungsbeschluss mit einer entsprechenden Zielformulierung genügt, um im Falle eines Bauantrages schnell reagieren zu können. Darüber hinaus kann auf die Regelungen zur Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 14 BauGB zurückgegriffen werden.

Um Vertrauen zu schaffen, dass die Stadt Schömberg ihrem Einzelhandelskonzept folgen wird, sind entsprechende Signale erforderlich. Denn die Wirkung eines solchen Konzepts wird oft erst nach Jahren sichtbar. Daher ist es wichtig, das Konzept langfristig zu verfolgen.