Gewerbeflächen- und Wohnbedarfsanalyse für die Stadt Hemsbach

Auftraggeber: Stadt Hemsbach, Rhein-Neckar-Kreis

Mai 2019

1 Ausgangslage, Zielsetzung, Methodik

Die Stadt Hemsbach im Rhein-Neckar-Kreis liegt an der Bergstraße am Übergangsbereich zwischen Odenwald und Oberrheinischer Tiefebene. An das Bundesautobahnnetz ist sie mit einer eigenen Anschlussstelle (BAB 5) sehr gut angebunden. In der Raumordnungsplanung besitzt die Stadt Hemsbach keine zentralörtliche Einordnung.

Das Stadtgebiet grenzt im Süden an die Stadt Weinheim und im Westen an das Stadtgebiet Viernheim. Die stark ost-west-gedehnte Gemarkung besitzt eine Fläche von rd. 13 qkm.

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) 2016 beschloss der Stadtrat keine weiteren Gewerbeflächen zugunsten des Wohnbaus aufzugeben. In jüngster Zeit vermehren sich die Anfragen dies zu ändern, weshalb man sich vor einer Entscheidung sieht: Gewerbeentwicklung oder Wohnbauförderung. Welche der beiden Entwicklungen soll perspektivisch Vorrang haben?

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte (Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Um diese Frage zu beantworten werden bestimmte, mit der Stadt vereinbarte, „Daseinsgrundfunktionen“ untersucht. Folgende Themenfelder werden näher beleuchtet: Einkaufen, Wohnen, Gesundheit (medizinische Versorgung), Freizeit und Arbeit. Die Qualität und Ausprägung dieser Themenfelder dient als Maßstab zur Entscheidung, ob und wieviel Gewerbefläche die Stadt Hemsbach „entbehren“ kann, ohne die Versorgung der Bevölkerung aktuell und in Zukunft zu gefährden.

Die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Bewertung der einzelnen Themenfelder zeichnet sich wie folgt:

A Örtliche Situation:

Erhebung und Bewertung des örtlichen Angebotes; Im Fokus:
Örtliche Bestandsdaten der verschiedenen Themenbereiche, räumliche Verteilung der Angebote, Angebotsvielfalt und -tiefe, Wohnortnahe Versorgungsqualität, Defizite in der Bedarfsdeckung.

B Regionale Wettbewerbssituation:

Erhebung und Bewertung des regionalen Angebotes im Nahein-zugsgebiet; Im Fokus:
Regionale Bestandsdaten der Themenbereiche, räumliche Verteilung der Angebote, Angebotsvielfalt und -tiefe, Ausstrahlungskraft von Hemsbach, Magnetwirkung der regionalen Nutzungen auf die Einwohner von Hemsbach, Angebotspräferenzen der Bevölkerung.

C Nachfrage:

Quantifizierung und Bewertung der aktuellen und perspektivischen Nachfrage; Im Fokus:
Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstrukturdaten, Zu- und Wegzüge, Zentralitätswerte im Einzelhandel, Nahversorgungskennziffern, Pendlerstatistiken, Externe und interne Nachfrageeffekte, Entwicklungsperspektiven des Gewerbes, zukünftige Wohnungsnachfrage.

D Örtlicher Angebotsbedarf:

Bemessung der möglichen, realistischen Abschöpfung des Potenzials; Im Fokus:
Möglichkeiten der örtlichen Bindung von Potenzialen, Aufnahmekapazitäten von aktuellen und perspektivischen Entwicklungsflächen.

E Handlungsempfehlung:

Quantitative und flächenseitige Realisierungschancen vor Ort, SWOT-Analyse sowie Priorisierung der Handlungsoptionen;
Im Fokus:
Bedeutung für die perspektivische Entwicklung der Stadt (Bevölkerung und Versorgung), Übersichtliche Darstellung der Ergebnisse, Handlungsempfehlung.

2 Situation der „Daseinsgrundfunktionen“

2.1 Arbeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (SVB-AO) in Hemsbach hat sich im Zeitraum von 2012 bis 2018 nicht wesentlich verändert. Während auf Landkreis-Ebene die Wirtschaftsentwicklung insgesamt 15,6 % mehr Arbeitsplätze belegt hat, haben sich in Hemsbach lediglich die Verhältnisse verschoben.

Ausschlaggebend für die Stagnation in der Beschäftigungsstatistik ist der Stillstand in der Gewerbeentwicklung.

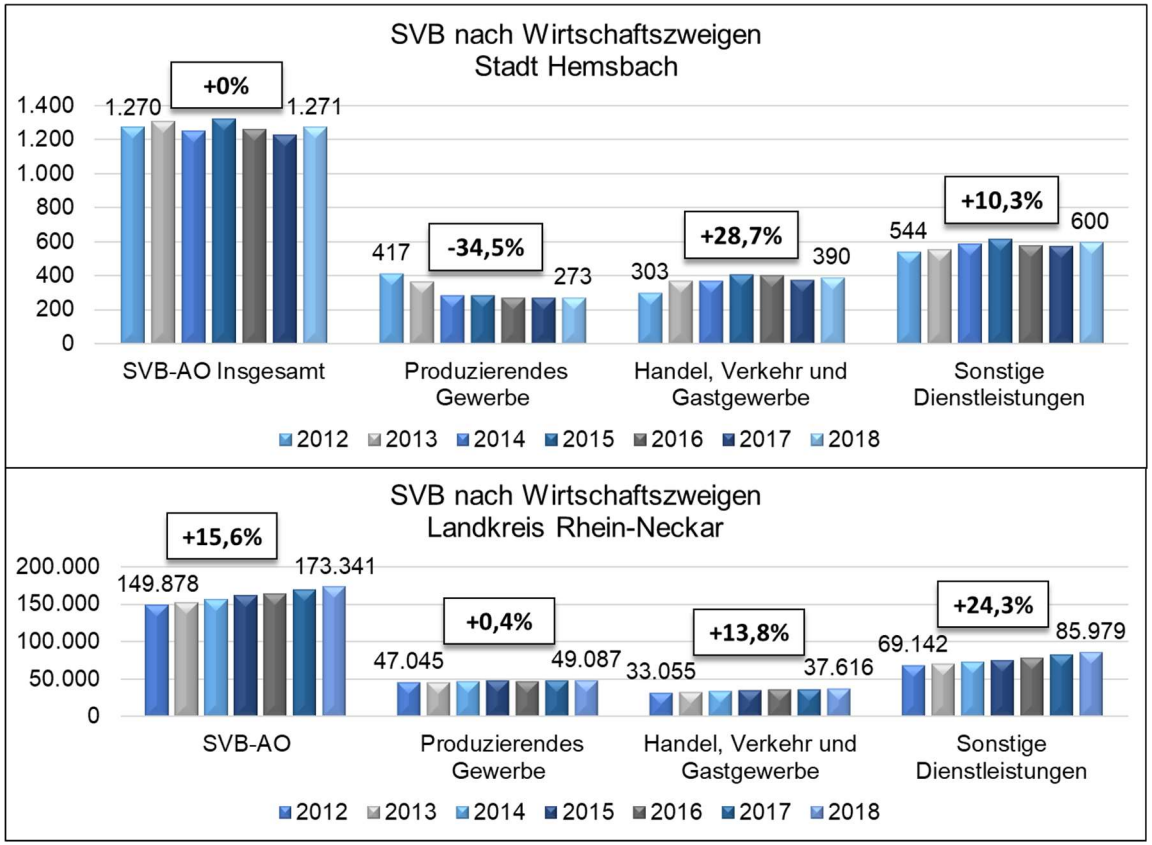


Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich mit LK Rhein-Neckar (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg)

Methodische Vorbemerkung

Die Antwortskala der Frage reicht von 1= äußerst unattraktiv bis 10 = äußerst attraktiv. Neben dem arithmetischen Mittel (Durchschnitt der Bewertungen) wird auch der Median angegeben. Dies ist derjenige Wert, welcher in einer sortierten Liste genau „in der Mitte“ steht. Dies ist bei kleinen Fallzahlen mit evtl. starken Ausreißern nach oben und unten statistisch aussagekräftiger.

In der Befragung der 246 Gewerbebetreibenden haben die 46 Teilnehmer verschiedene Standortfaktoren der Stadt Hemsbach bewertet (s. Abb. 3). In dieser Bewertung wurde – mit Abstand – die *Verkehrslage* am besten bewertet, während die öffentliche *Wirtschaftsförderung* das Schlusslicht darstellt. Die restlichen Standortfaktoren bewegen sich stark um das Mittel von 5 Punkten, wobei die mangelnde Zufriedenheit mit der *Flächenverfügbarkeit,* den *Agglomerationsvorteile* und dem *regionalen Marktpotenzial* wegweisend sind. Insgesamt ist die Zufriedenheit mit den Standortfaktoren als mittelmäßig zu bewerten.

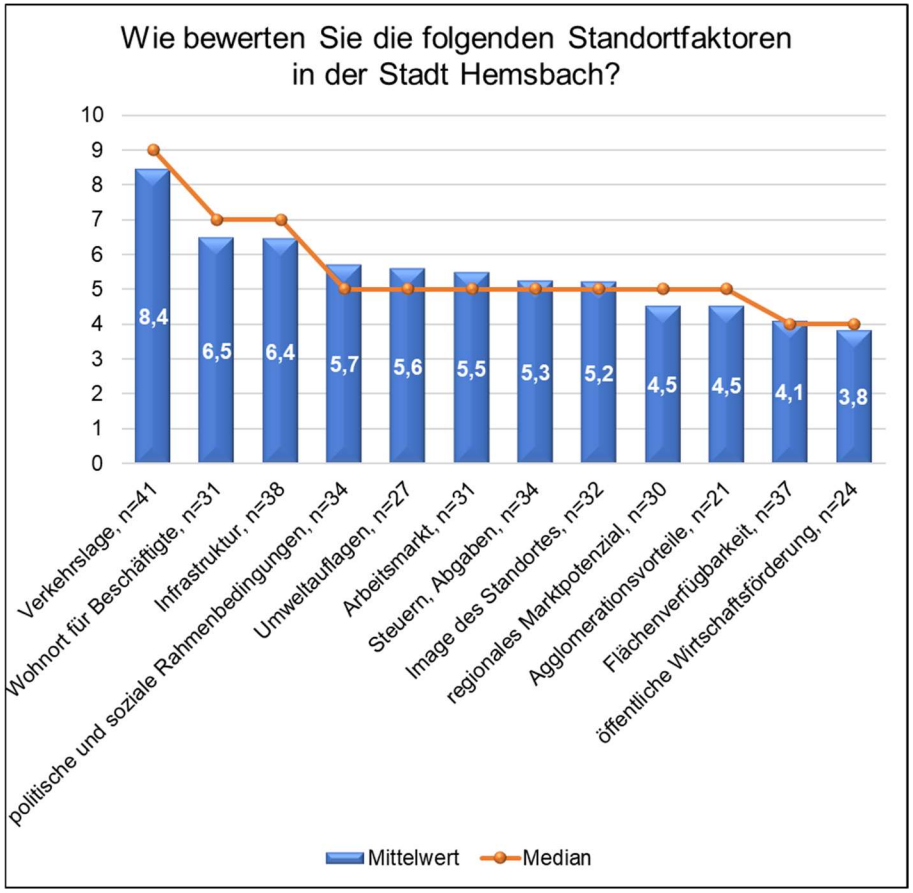


Abbildung 3: Gewerbebefragung, Zufriedenheit mit den Standortfaktoren (Quelle: eigene Erhebungen)

Bei einigen Fragen bewerteten die Gewerbetreibenden zum einen die Attraktivität der Stadt als Gewerbestandort allgemein, für das eigene Unternehmen und zum anderen die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung. In allen drei Fragen wird im Durchschnitt ein Wert zwischen 5,7 und 6,4 erreicht.

Etwas positiver fällt die nächste Frage aus. Mit 49 % würden rd. die Hälfte der Teilnehmer den Standort wiederwählen und lediglich 10 % antworteten definitiv mit „nein“.

Jedoch ist der Anteil der Enthaltungen mit 41 % ebenfalls sehr hoch. Dies lässt darauf schließen, dass ein großer Teil der Gewerbetreibenden unsicher ist, ob der Standort richtig gewählt ist.

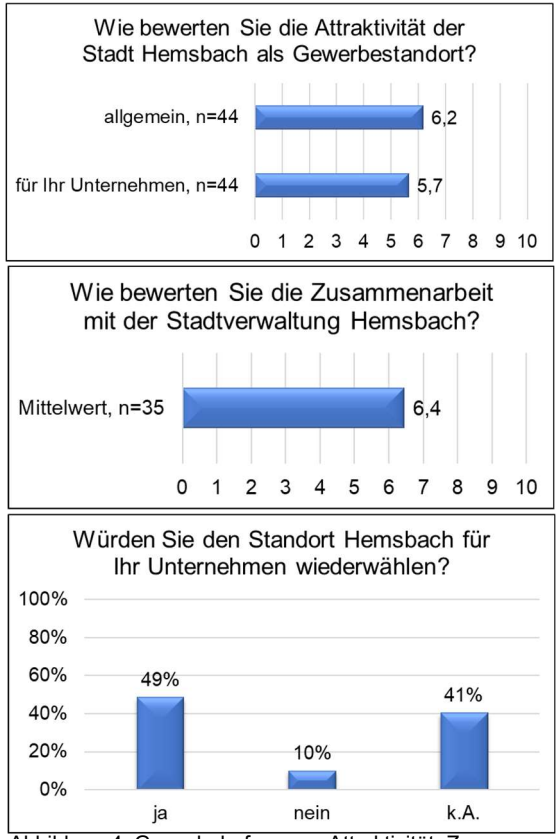


Abbildung 4: Gewerbebefragung, Attraktivität, Zusammenarbeit und Standortwiederwahl (Quelle: eigene Erhebungen)

Die Stadt Hemsbach ist ein starker Auspendlerstandort, mit 4365 Auspendlern.

Das prozentuale Verhältnis von Pendlersaldo zu den Sozialversicherungsbeschäftigten am Arbeitsort (SVB-AO) ergibt die Beschäftigungslücke. Mit einem Wert von -284 ist die Beschäftigungslücke in Hemsbach sehr stark ausgeprägt. Um die Beschäftigungslücke zu schließen und den negativen Pendlersaldo entgegenzuwirken, müsste die Stadt Hemsbach die Zahl der Arbeitsplätze um 284 % erhöhen.

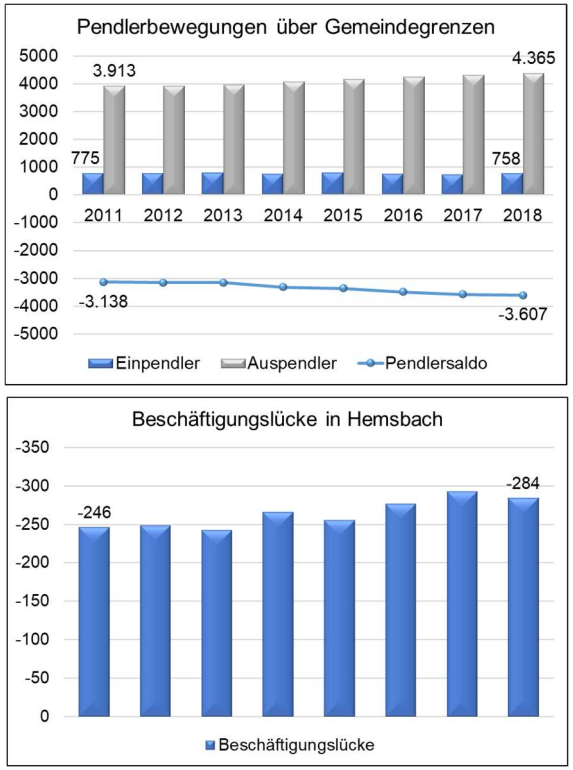


Abbildung 5: Pendlerstatistik und Beschäftigungslücke (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg)

Mit einem Blick in die nähere Zukunft sollten die Teilnehmer der Gewerbebefragung neben Angaben zur Entwicklung des eigenen Unternehmens, auch eine Bewertung des Entwicklungsspielraumes der Gewerbeflächen in Hemsbach vornehmen.

Auf die Frage nach den Entwicklungsmöglichkeiten antworteten 26 % mit „ja“ und 17 % mit „nein“. Zu ersteren zählen in der Mehrheit Dienstleistungsunternehmen, zu letzterem zählen Dienstleistungsunternehmen und Unternehmer aus dem Produzierenden Gewerbe. Demnach tendieren die Gewerbetreibenden mit höherem Flächenbedarf (produzierendes Gewerbe) eher zur Aussage „nein“.

24 % der befragten Gewerbetreibenden planen flächenmäßige Vergrößerungen in Ihrem Unternehmen. 17 % davon würden diese Vergrößerung nicht in Hemsbach realisieren. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Stadt Hemsbach keine weiteren Gewerbeflächen ausweisen kann und die bestehenden potenziellen Flächen kleinteilig zerstreut verteilt sind. Als positiv zu werten ist das Ergebnis der Frage nach der geplanten Unternehmensaufgabe. 61 % der Befragten planen keine Betriebsschließung.

Insgesamt lässt sich sagen, dass die Gewerbetreibenden in Hemsbach zu großen Teilen nur mittelmäßig zufrieden mit Ihrem Standort sind. Bei den Fragen nach *ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten* und der *Wiederwahl des Standortes in Hemsbach* ist der Anteil von *„keine Angabe“ (k. A.)* sehr hoch. Dies deutet auf Unsicherheit unter den Gewerbetreibenden hin. Von denen die zu den Entwicklungsmöglichkeiten keine Angabe machten zählen 7 zu produzierendem Gewerbe und ebenfalls 7 zu anderen Dienstleistungsunternehmen.

Hemsbach ist in erster Linie ein Wohnstandort. Die qualitative Bewertung der Gewerbetreibenden untermauert die Indizien der vorangegangenen Statistiken.

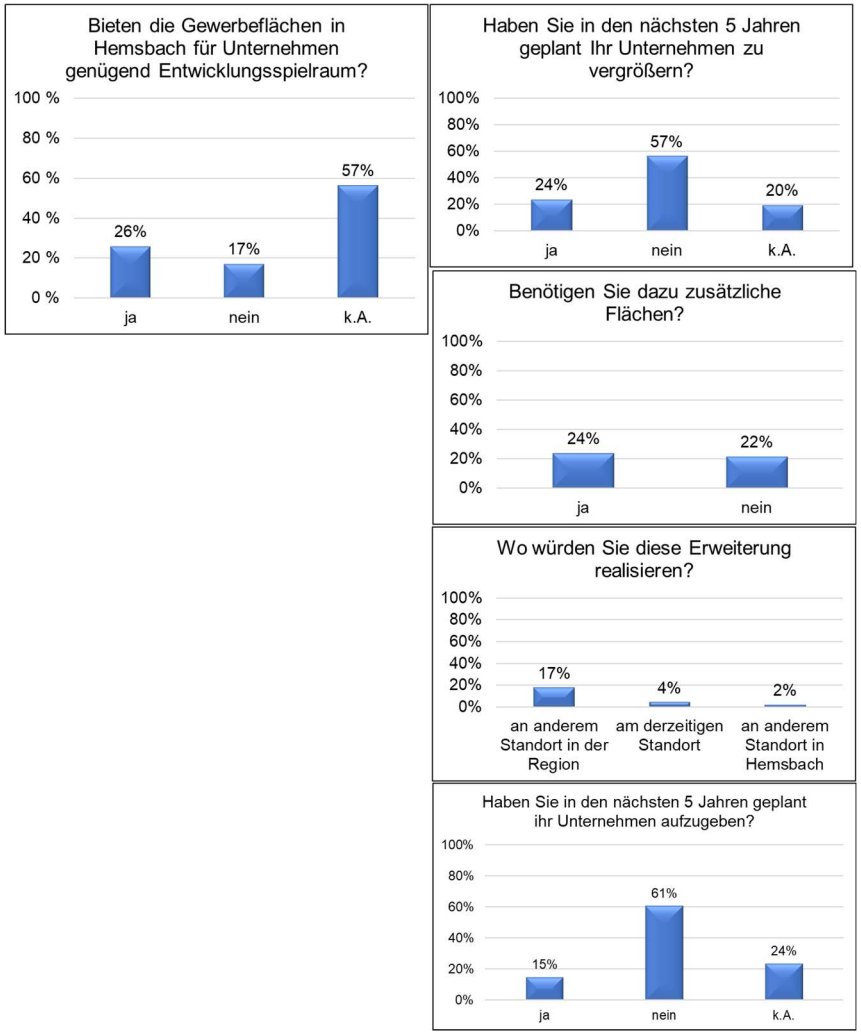
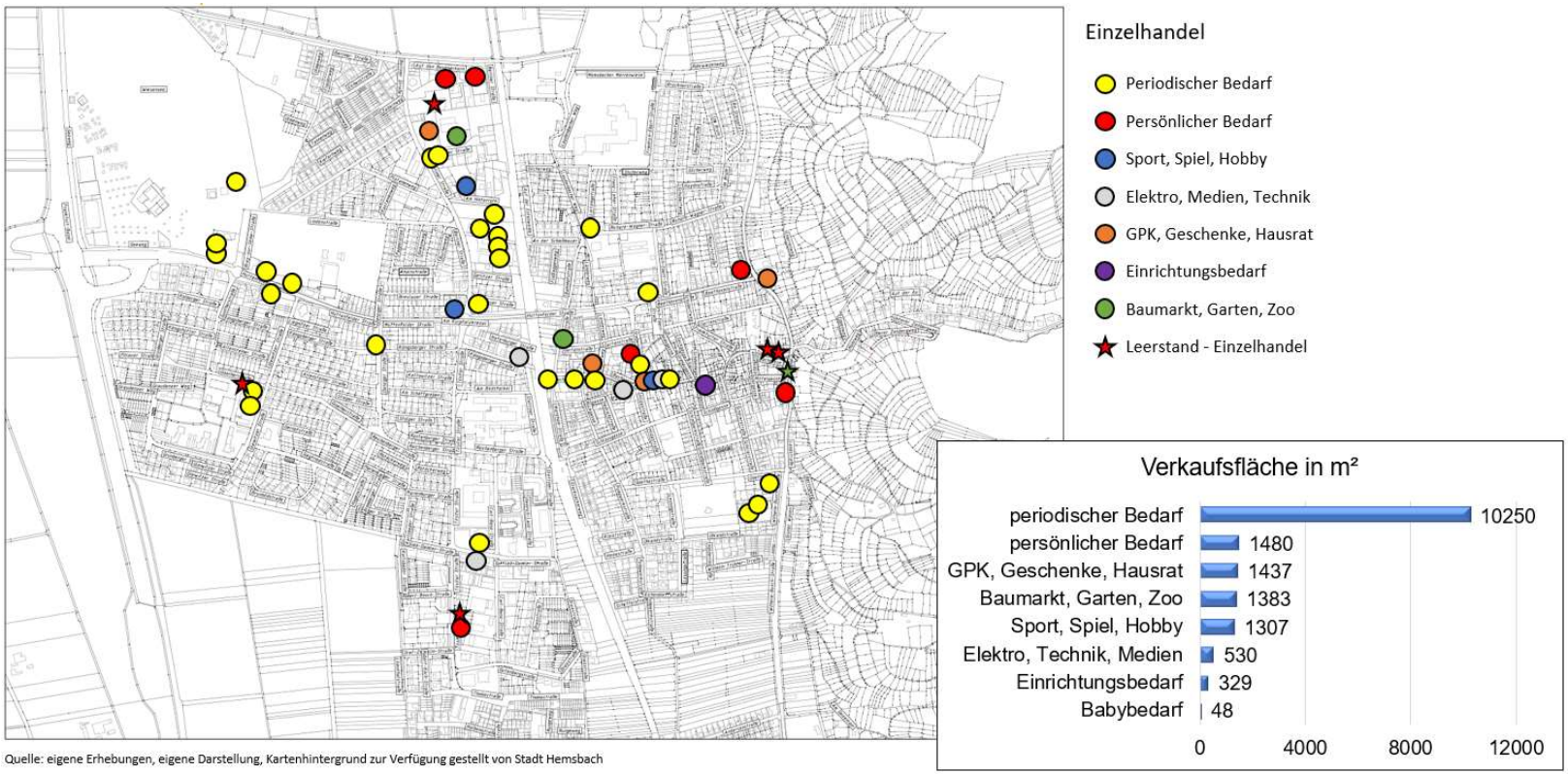


Abbildung 6: Gewerbebefragung, Fünf Fragen zum gewerblichen Entwicklungspotenzial der Stadt (Quelle: eigene Erhebungen)

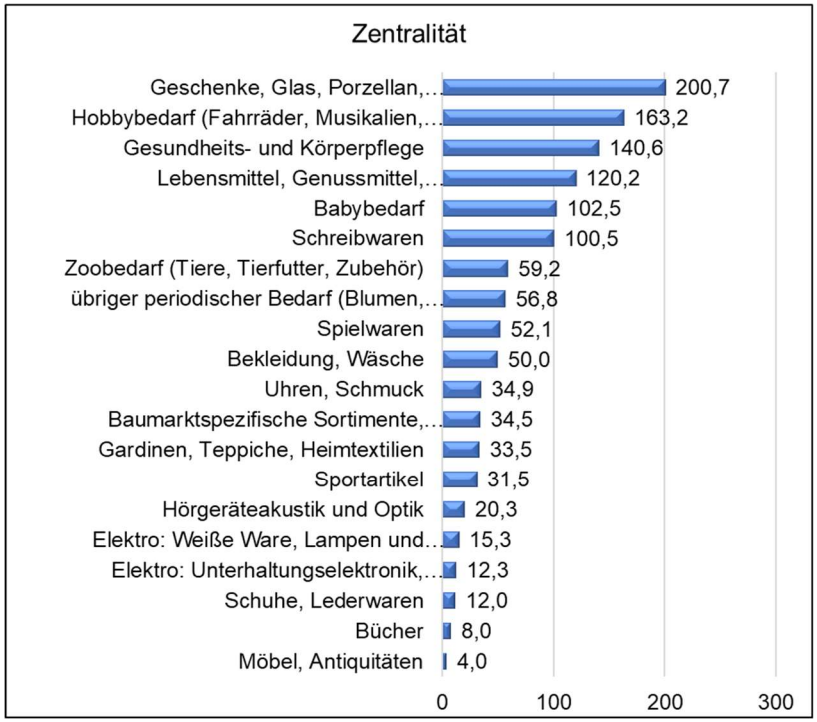
2.2 Einkaufen

Der Einzelhandelsbesatz in der Stadt Hemsbach dient in erster Linie zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Von den insgesamt 16.765 m² Verkaufsfläche fallen 10.250 m² (ca. 61 %) für den periodischen Bedarf an. Die übrigen Sortimente konzentrieren sich zum größten Teil im nördlichen Gewerbegebiet der Stadt. In den restlichen Lagen befinden sich lediglich kleinstflächige Anbieter.



Quelle: eigene Erhebungen, eigene Darstellung, Kartenhintergrund zur Verfügung gestellt von Stadt Hemsbach

Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz und VKF (Quelle: eigene Erhebungen)



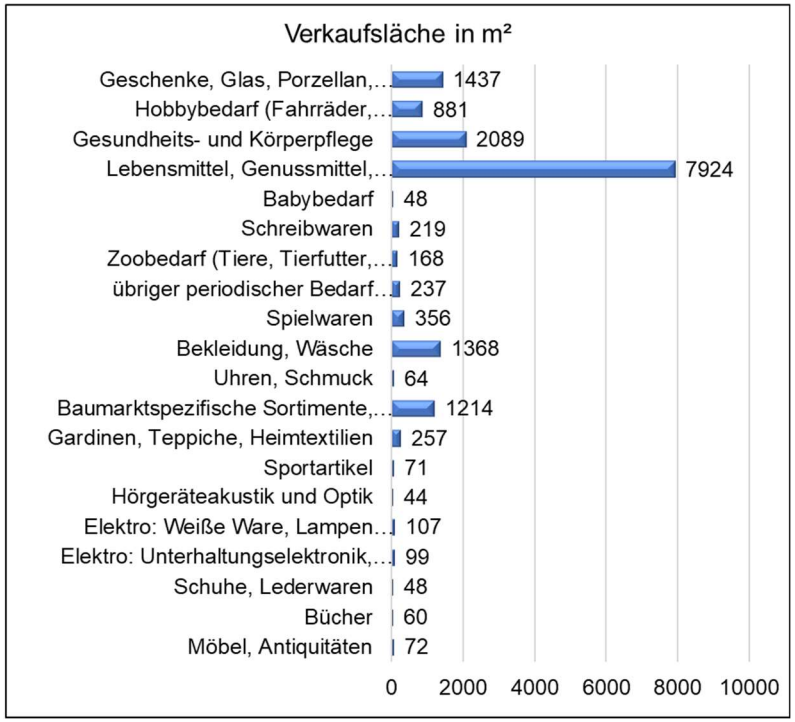


Abbildung 8: Zentralität und Verkaufsfläche (Quelle: eigene Erhebungen)

Mit einer Gesamtzentralität von 79,3 unterliegt die Stadt Hemsbach den regionalen Wettbewerbern nicht unerheblich[1]. Sortimentsspezifisch zeigen sich hohe Zentralitäten im Bereich *Geschenke, Glas, Porzellan (GPK), Hobbybedarf, Gesundheits- und Körperpflege* und *Lebensmittel.* Erstere resultiert aus der Größe und dem Angebot des Thomas Philipps Sonderpostenmarktes. *Hobbybedarf* wird hauptsächlich durch zwei Fahrradgeschäfte vertreten. *Gesundheits- und Körperpflege* erreichen eine hohe Zentralität durch den großen dm-Drogeriemarkt im nördlichen Gewerbegebiet. Der Bereich *Lebensmittel* erreicht mit 120,2 eine hohe Zentralität, hält allerdings auch den größten Anteil der Verkaufsfläche in Hemsbach. Verteilt auf 4 Standorte liegen 6 verschiedene Lebensmittelgeschäfte (2 Vollsortimenter, 4 Discounter).

[1] Zum Beispiel besitzt Weinheim eine Zentralität von 124,1, Heppenheim 128,1, Viernheim 183,6 (Stand 2018; Quelle: MB Research)

Die Nahversorgungssituation in Hemsbach ist damit gut gewährleistet. Flächenmäßig sind nur kleine Teile der Stadt fußläufig nicht erschlossen. Die Berechnung und Visualisierung der fußläufigen Nahversorgung durch Lebensmittel orientiert sich an den Ergebnissen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und der Studie Mobilität in Deutschland (MiD). Demzufolge stellen 800 m Distanz zum Nahversorger die Grenze dar, welche noch zu Fuß bewältigt wird. Dabei ist anzumerken, dass dies nicht nur auf Haushalte ohne PKW zutrifft. Rund die Hälfte der Haushalte mit uneingeschränktem Zugang zu einem PKW gehen bei einer Entfernung von 800 m zu Fuß einkaufen.

Essenziell für diese quantitativ gute fußläufige Nahversorgungssituation ist das Erhalten des Penny-Standortes. Würde an dieser Stelle der Nahversorger wegbrechen, wären große Teile der Stadt Hemsbach fußläufig nicht ausreichend versorgt.

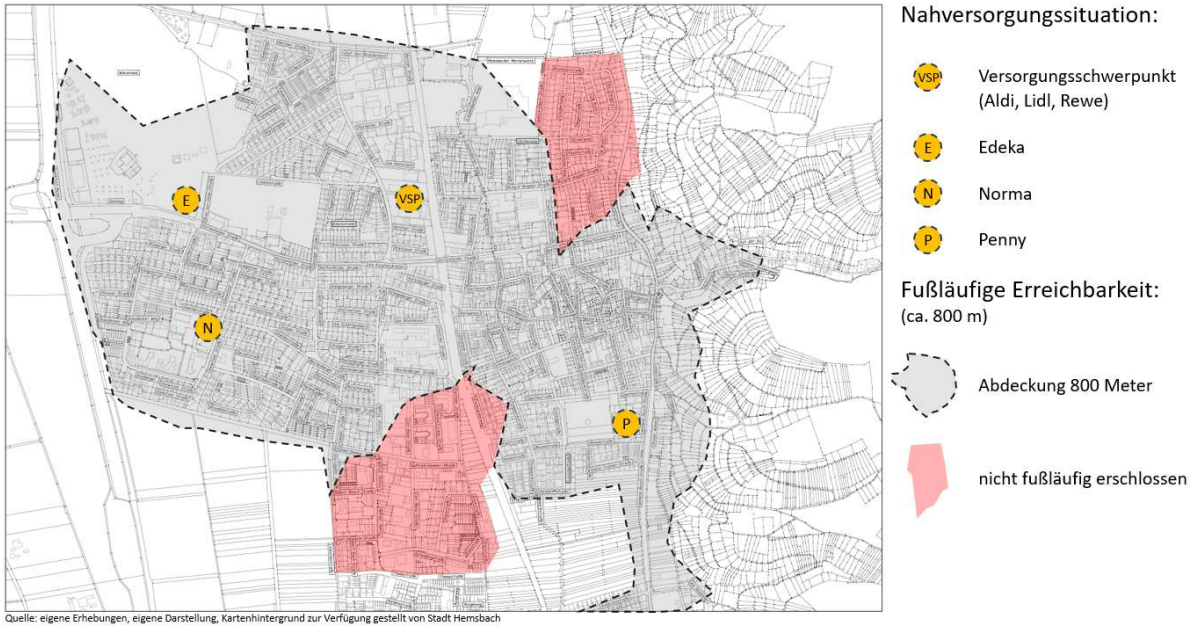


Abbildung 9: Nahversorgungssituation (Quelle: eigene Erhebungen)

	Wegelänge (km)						
	bis 0,2	0,2–0,4	0,4–0,6	0,6–0,8	0,8–1,0	1,0–1,5	1,5–2,0
	kein Pkw im Haushalt						
zu Fuß	94	86	79	89	63	43	41
Fahrrad	6	10	18	10	18	29	29
	Pkw eingeschränkt verfügbar *						
zu Fuß	98	84	60	49	43	36	22
Fahrrad	1	13	22	29	31	31	16
	Pkw jederzeit verfügbar						
zu Fuß	86	76	62	54	29	17	14
Fahrrad	4	12	17	20	22	18	15

Abbildung 10: Modal-Split nach Einkaufswegen (Quelle: BBSR, Mobilität in Deutschland 2002)

Die Einwohner der Stadt Hemsbach sind mit dem städtischen Angebot mittelmäßig zufrieden. Durchaus positiv fallen die Bereiche *Einzelhandel, Medizinische Versorgung* und *Freizeitaktivitäten* aus. Deutlich schlechter bewerten die Einwohner die Bereiche *Wohnungen, Arbeitsplätze* sowie *Gastronomie.*

Weiterhin wurden die Haushalte gefragt, welche Angebot in Hemsbach ihrer Meinung nach fehlen. Die Antworten fielen zumeist auf die Themen *mehr/vielfältigere Gastronomie, vielfältigerer Einzelhandel, zusätzliche (Kultur-)Veranstaltungen* sowie *mehr Fachärzte* und *Begegnungsstätten (Café, Bar, Biergärten, etc.)*

Mit der Einkaufssituation scheinen die Einwohner jedoch überdurchschnittlich zufrieden zu sein.

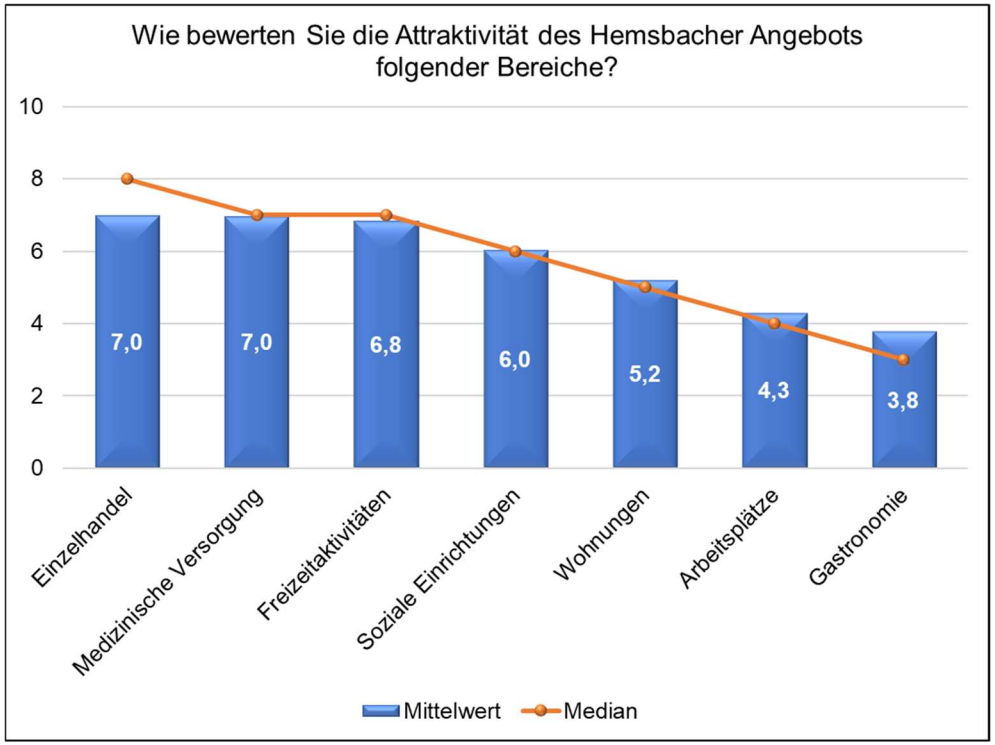


Abbildung 11: Haushaltsbefragung, Attraktivität des Angebots (Quelle: eigene Erhebungen)

2.3 Gesundheit, Pflege, Soziales

Die Bevölkerung in Hemsbach ist mit der Qualität der Versorgung der verschiedenen Aspekte natürlich auch unterschiedlich zufrieden. Um die regionalen Wettbewerbsverflechtungen näher zu beleuchten, wurden die Haushalte nach dem Ausführungsort einiger Aktivitäten gefragt. Demnach ist die Versorgungsstruktur in einigen Bereichen überaus gut, weshalb sich auch große Teile der Einwohner in Hemsbach versorgen (z. B. *Apotheken, Nahversorgung, Kindergarten, …)*. In anderen Bereichen müssen sich die Haushalte außerhalb der Stadt Hemsbach versorgen.

In der nebenstehenden Abbildung wird sehr deutlich, dass das Angebot *„sonstiger Sortimente“* ebenso wie *„Kleidung, Schmuck, Schuhe“* nahezu ausschließlich außerhalb von Hemsbach erworben wird. Dabei erreichte der Aspekt „*Einzelhandel*“ in der vorgegangenen Abbildung 11 einen Median von 8. Damit hat die Hälfte der Befragten 8 oder mehr Punkte für das Thema Einzelhandel vergeben, obwohl nur die Nahversorgung tatsächlich in Hemsbach erledigt wird.

Das zeigt, dass die Bevölkerung in Hemsbach keinerlei Erwartungen an vielfältigerem Einzelhandel an Ihre Stadt hat.

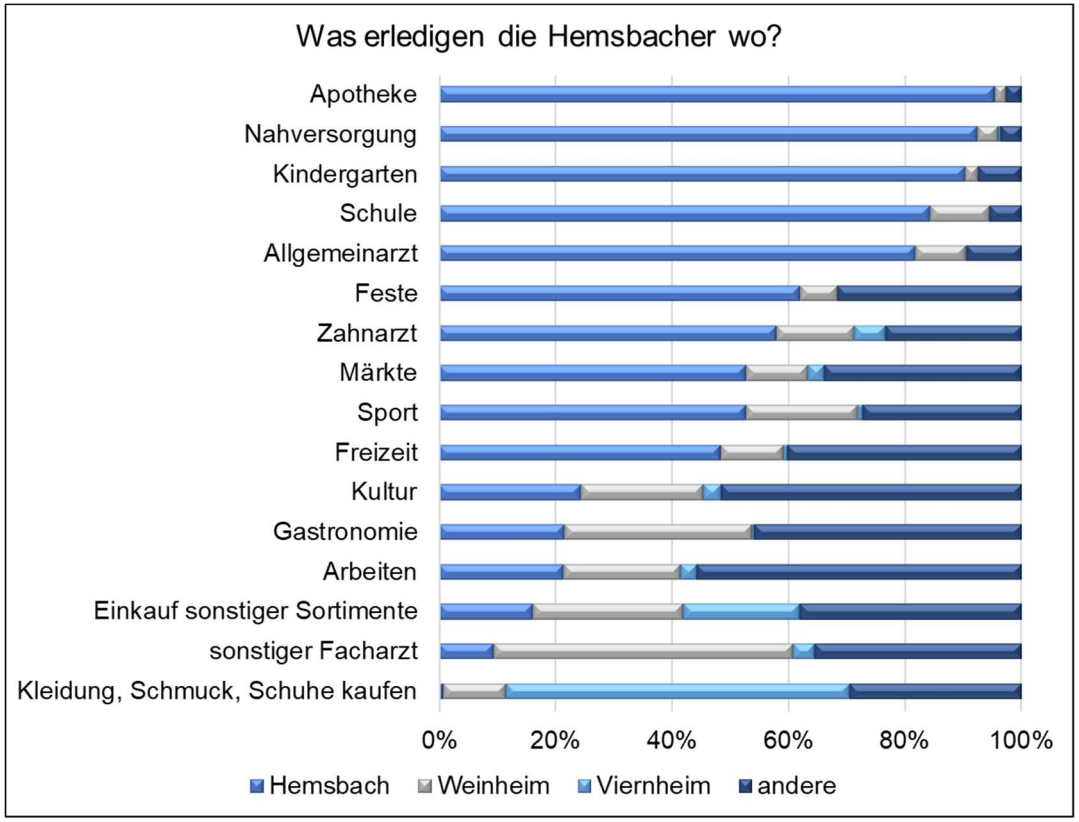


Abbildung 12: Was erledigen die Hemsbacher wo? (Quelle: eigene Erhebungen)

Im Bezug auf die unmittelbare Wohnumgebung sind die Haushalte in den meisten Kategorien mit der Situation zufrieden. Dabei schneiden die Nähe zu *Kindergärten* und *Schulen* gleichwertig gut ab. Am besten versorgt sehen sich die Haushalte durch das Angebot der 4 Apotheken in der Stadt. Lediglich das Thema der Elektromobilität wird negativ bewertet, durch den Mangel an leicht verfügbaren E-Zapfsäulen.

Innerhalb der Haushaltsbefragung wurde auch die Frage gestellt: „*Worum würden Sie sich als Bürgermeister zuerst kümmern?“*

Die meistgenannten Bereiche waren *Öffentliche Sicherheit, Parkplatzsituation in Hemsbach, Förderung des Wohnungsbaus, Ausbau des Bildungsangebotes, Ausbau des Angebotes für Kinder/Jugendliche, Begegnungsstätten.*

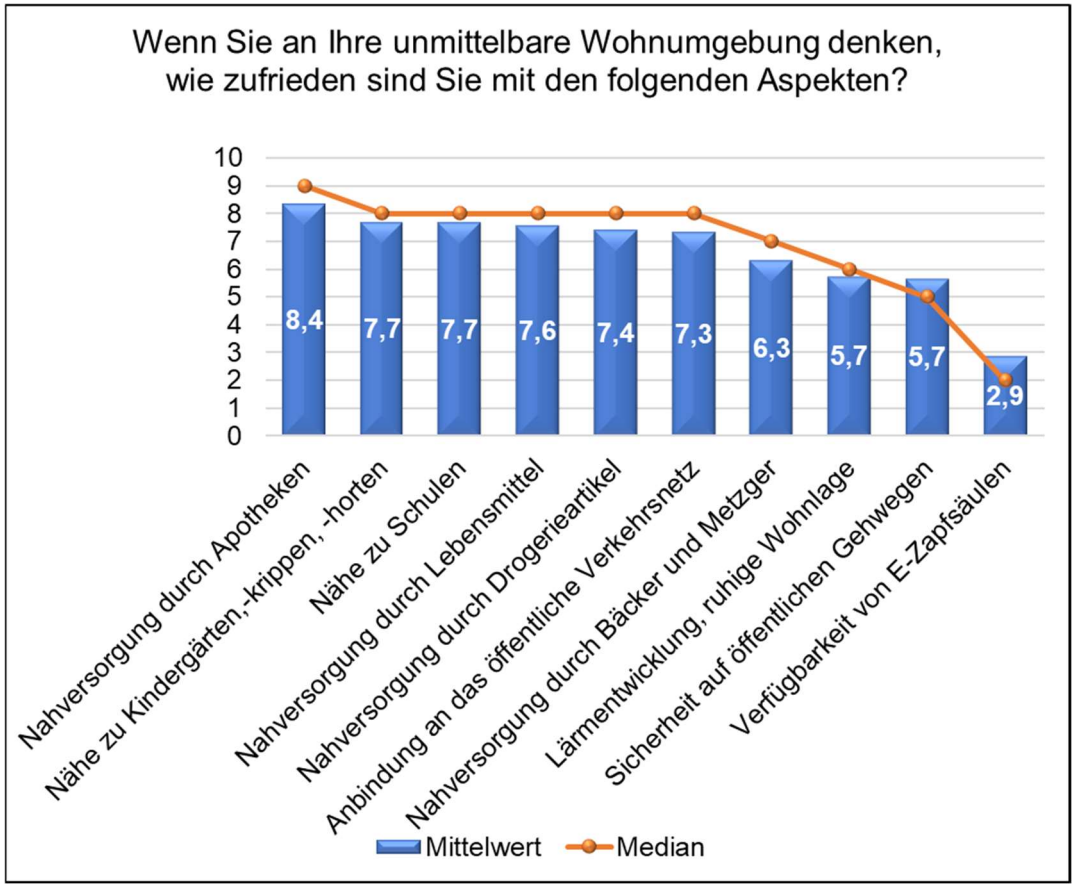
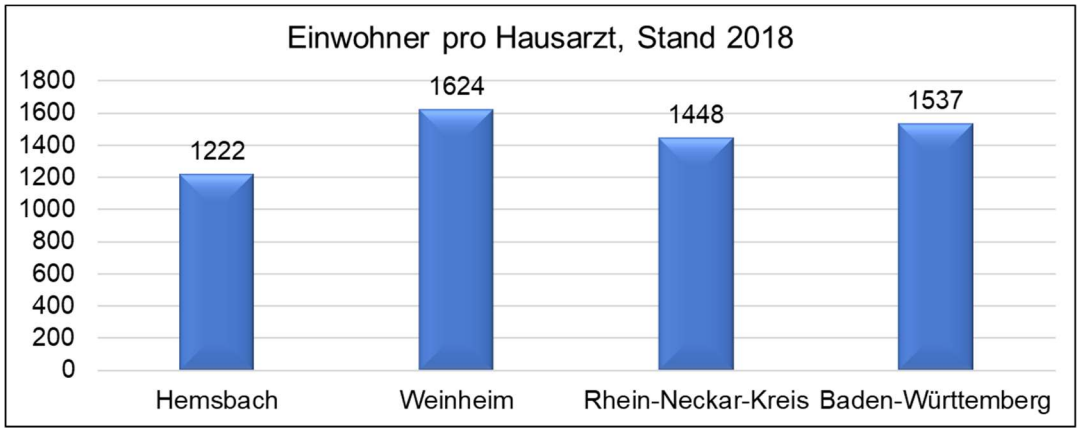
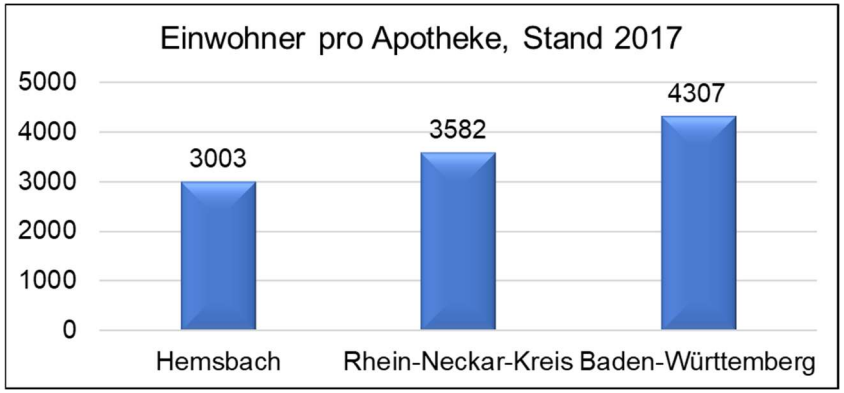


Abbildung 13: Haushaltsbefragung, Zufriedenheit mit Wohnumgebung (Quelle: eigene Erhebungen)

Die Haushaltsbefragung zeigte, dass der Großteil der Einwohner mit der Hausärzte- und Apothekensituation der Stadt Hemsbach durchaus zufrieden ist. Folgende Zahlenvergleiche bestätigen die gute Versorgung durch Hausärzte und Apotheken.

Im Regionalvergleich zeigt sich, dass den 12.216 Einwohnern in der Stadt Hemsbach 10 Hausärzte zur Verfügung stehen. Dadurch kommen rd. 1222 Einwohner auf einen Hausarzt. In der nächstgrößeren Gemeinde Weinheim kommen auf einen Hausarzt ca. 400 Einwohner mehr. Im Vergleich auf Landkreisebene und Landesebene wird die gute Versorgung in Hemsbach deutlich. Ähnlich gut ist die Versorgung durch Apotheken in Hemsbach.





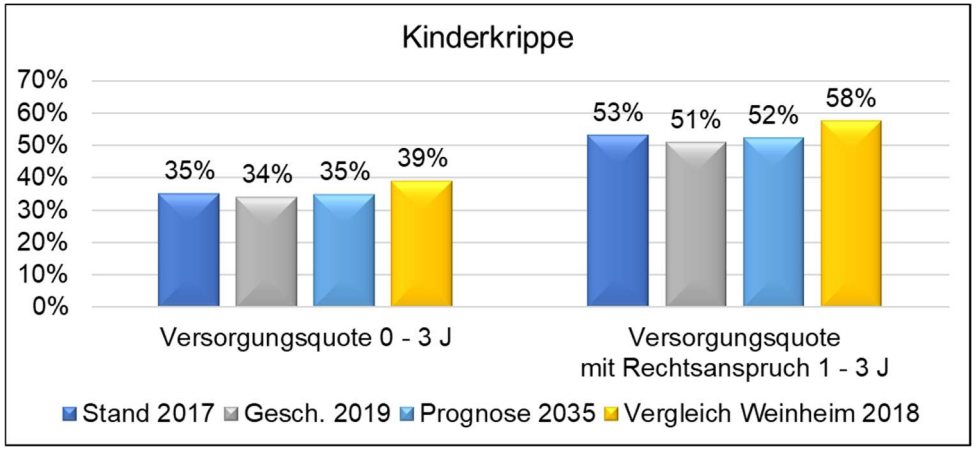
Die aktuell sehr gute Hausarztversorgung muss durch laufende städtische Anstrengungen gehalten werden. Im Versorgungsbericht 2018 der Kassenärztlichen Vereinigung Baden-Württemberg (KVBW) wurden auch Altersklassen der Hausärzte angegeben. Unter der Annahme die Ärzte in Hemsbach weisen eine ähnliche Altersstruktur wie auf Landkreisebene auf, dann erreichen 7 von 10 Hausärzten das Rentenfähige Alter bis zum Jahr 2035. Dieser Einbruch der hausärztlichen Versorgung sollte durch städtische Anstrengungen verhindert werden. Weiterhin lösen zukünftige Anstrengung die Ärzte zu halten, keinen großen flächenwirksamen Bedarf aus.

Alter in Jahren	Anteil
27-39	5%
40-49	23%
50-54	21%
55-59	19%
60-64	17%
65-93	15%

Abbildung 14: EW pro Hausharzt und Apotheke (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, Versorgungsbericht der KVBW 2018)

Bei der Beurteilung der Versorgungsquote durch Plätze in Kindertagesstätten und Kindergärten einer Gemeinde, wird in erster Linie anhand des Rechtsanspruchs unterschieden. Ein Kind nach vollendetem erstem Lebensjahr hat einen Rechtsanspruch auf einen Platz in einer Kindertagesstätte. Nicht wenige jedoch sind auch auf Plätze für Kinder unter einem Jahr angewiesen, deshalb wird die allgemeine Versorgungsquote ebenfalls in den Vergleich mit einbezogen. Die Versorgungsquote ist der mathematische Vergleich von vorhandenen Plätzen zur Zahl der Kinder im entsprechenden Alter.

Vor diesem Hintergrund wird in der nebenstehenden Abbildung die Versorgungsquote der Kindergrippen der Stadt Hemsbach, aktuell - aber auch prognostiziert auf das Jahr 2035, mit der Stadt Weinheim (ca. 45.000 EW) verglichen. Sowohl im aktuellen als auch im prognostizierten Fall wird sich die Versorgungsquote (mit o. ohne Rechtsanspruch) nicht wesentlich verändern. Die Prognose basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung unter der Annahme sich ähnlich entwickelnder Bevölkerungsanteile der 0 bis 6-jährigen.



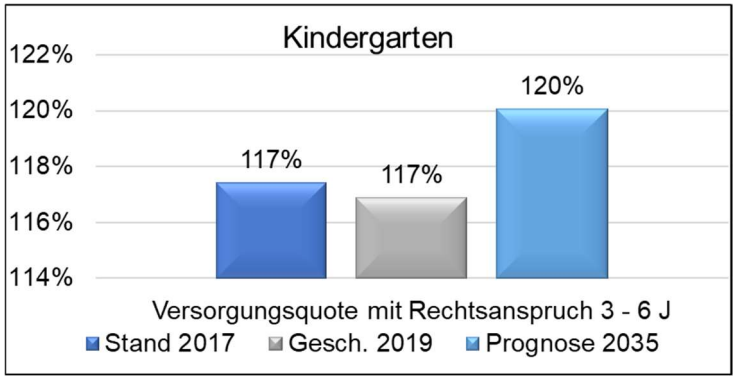


Abbildung 15: Versorgungsquoten der Kindergrippen und Kindergärten (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg

Methodische Vorbemerkung

Der Landkreis Rhein-Neckar erklärte der Stadt Hemsbach einen Bedarf von 180 Pflegeplätzen bis zum Jahr 2020. Leider konnten keine Informationen zur Berechnung eingeholt werden, weder seitens der Stadt noch seitens des Landkreises, weshalb diese Prognose in der folgenden Berechnung unberücksichtigt bleibt.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in der Stadt Hemsbach wird in Zukunft steigen, was einen Anstieg des Bedarfs nach Pflege- und Betreuungsangeboten nach sich zieht. Die Berechnungen basieren auf den Zahlen des Landesamtes für Statistik in Baden-Württemberg. Genauer die Bevölkerungsanteile der Pflegebedürftigen nach Altersklassen auf Landesebene. Um den Bedarf für Hemsbach zu ermitteln wird von einer ähnlichen Struktur der Stadt ausgegangen, um die Modellrechnung durchzuführen. Nach dem die Bevölkerungsanteile der Pflegebedürftigen von Landes- auf Gemeindeebene übertragen wurden, konnte im nächsten Schritt mit Hilfe der Bevölkerungsvorausberechnung die Entwicklung bis zum Jahr 2035 berechnet werden.

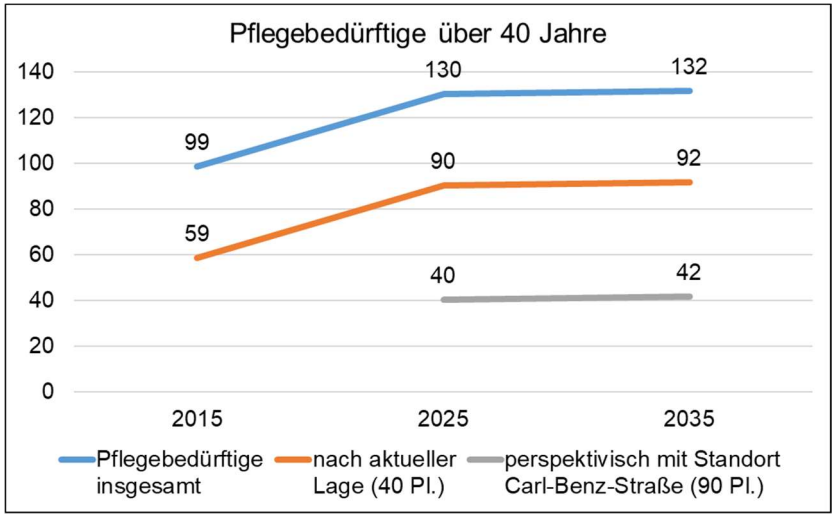


Abbildung 16: Pflegebedürftige über 40 Jahre (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, Angaben Stadt Hemsbach)

Das Ergebnis dieser Berechnungen ergibt in Summe 492 Pflegebedürftige für das Jahr 2035. Rund 72 % der Pflegebedürftigen werden in Baden-Württemberg zu Hause versorgt, damit sind 138 Pflegebedürftige potenziell in Einrichtungen unterzubringen. Im Bundesdurchschnitt sind 90 % der Pflegebedürftigen über 40 Jahre alt[2], weshalb diese näher betrachtet werden. Die Zahl der Pflegebedürftigen über 40 Jahre wird in Hemsbach bis zum Jahr 2035 132 betragen. Aktuell existieren Plätze für 40. Nach Fertigstellung der Pflegeeinrichtung an der Carl-Benz-Straße (voraussichtlich 2020) werden 90 Plätze[3] für Pflegebedürftige in Hemsbach existieren, was den zusätzlichen Bedarf auf 42 Plätze reduziert.

[2] Bundesministerium für Gesundheit (2018) Statistiken zur Pflegeversicherung

[3] lt. Baugenehmigung; Information der Stadt Hemsbach

2.4 Freizeit

Die Besatzstruktur der Dienstleistungen in der Stadt Hemsbach zeigt eine dezentrale Verteilung der verschiedenen Dienstleister.

Gastronomie ist quantitativ zahlreich vorhanden, jedoch wird die Qualität in den Befragungen in Frage gestellt (s. Abb. 11). Das Angebot an Freizeitaktivitäten ist sowohl quantitativ als auch qualitativ gut situiert. So bewerten die Haushalte diese mit 6,8 überdurchschnittlich gut (s. Abb. 11).

Die Befragung der Gewerbetreibenden ergibt ein ähnliches Bild. Vermisst wird Gastronomie und ausschlaggebend für die hohe Wohnqualität wird das Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten genannt.

Quelle: Information von Stadt Hemsbach, eigene Erhebungen, eigene Darstellung, Kartenhintergrund zur Verfügung gestellt von Stadt Hemsbach

Abbildung 17: Besatzkarte, Dienstleistungen und Apotheken (Quelle: eigene Erhebungen, Information der Stadt Hemsbach)

2.5 Wohnen

In der nebenstehenden Abbildung wird die Altersstruktur und deren Entwicklung in der Stadt Hemsbach dargestellt.

Die Zahl der 15 – 18-jährigen sinkt, während die Zahl der (Hoch)betagten (65 u. mehr) steigt. Atypisch sind jedoch die positiven Entwicklungen der 18 bis 40-jährigen. Grundlage hierfür ist die hohe Wohnqualität und die damit einhergehenden Zuwanderungsgewinne der Stadt Hemsbach. Als Wohnort für junge Familien und junge Erwerbstätige brilliert Hemsbach im regionalen Kontext und schafft beachtliche Zuwächse.

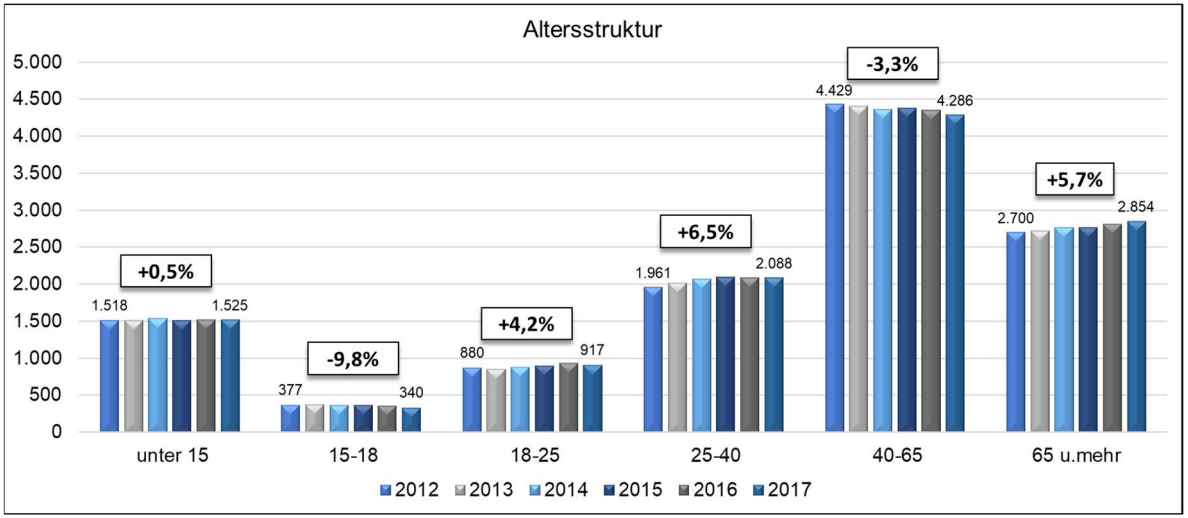
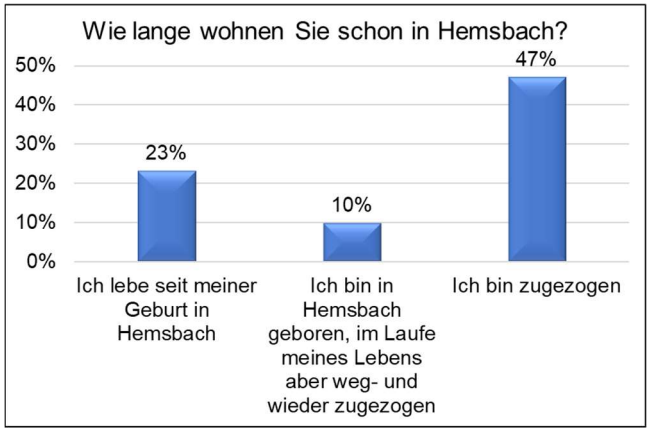


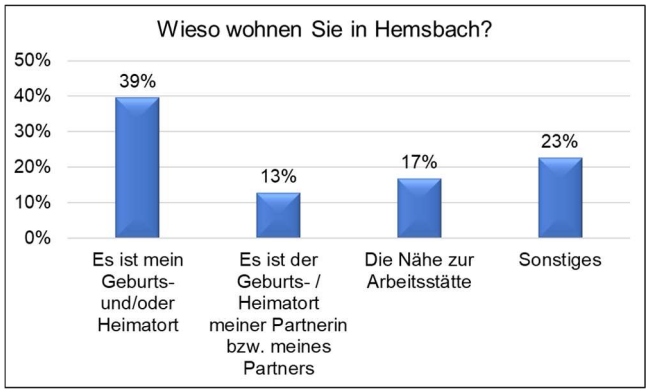
Abbildung 18: Altersstruktur (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg)

Zu Beginn der Haushaltsbefragung wurden die drei abgebildeten Fragen gestellt, um eine Einschätzung zum Thema Wohnen in der Stadt zu gewinnen. Demnach bestätigt sich wie eben ausgeführt der hohe Anteil an zugezogenen Einwohnern. Fast die Hälfte der befragten Haushalte waren Zugezogene.

Auf die Frage nach den Gründen antworteten die meisten, Hemsbach sei der *Geburtsort* bzw. *Heimatort*. Rund ein Drittel wählten Hemsbach als Wohnort wegen dem Lebenspartner oder der Nähe zur Arbeitsstätte. Die Gründe der Teilnehmer welche „*Sonstiges*“ wählten, waren zumeist *Hauskauf/-bau, Familienfreundlichkeit, gute Infrastruktur, Verkehrslage* und *hohe Wohn-/Lebensqualität*.

Insgesamt wird in Hemsbach gerne gelebt.





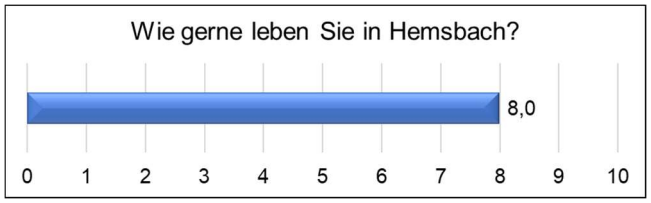


Abbildung 19: Haushaltsbefragung, Wie lange? Wieso? Wie gerne? (Quelle: eigene Erhebungen)

Die nebenstehende Abbildung zeigt die Zufriedenheit der Haushalte mit verschiedensten Lebensbedingungen in Hemsbach. Anhand dieser Darstellung kann man erkennen an welchen Stellen die Wohn- und Lebensqualität ausbaufähig ist.

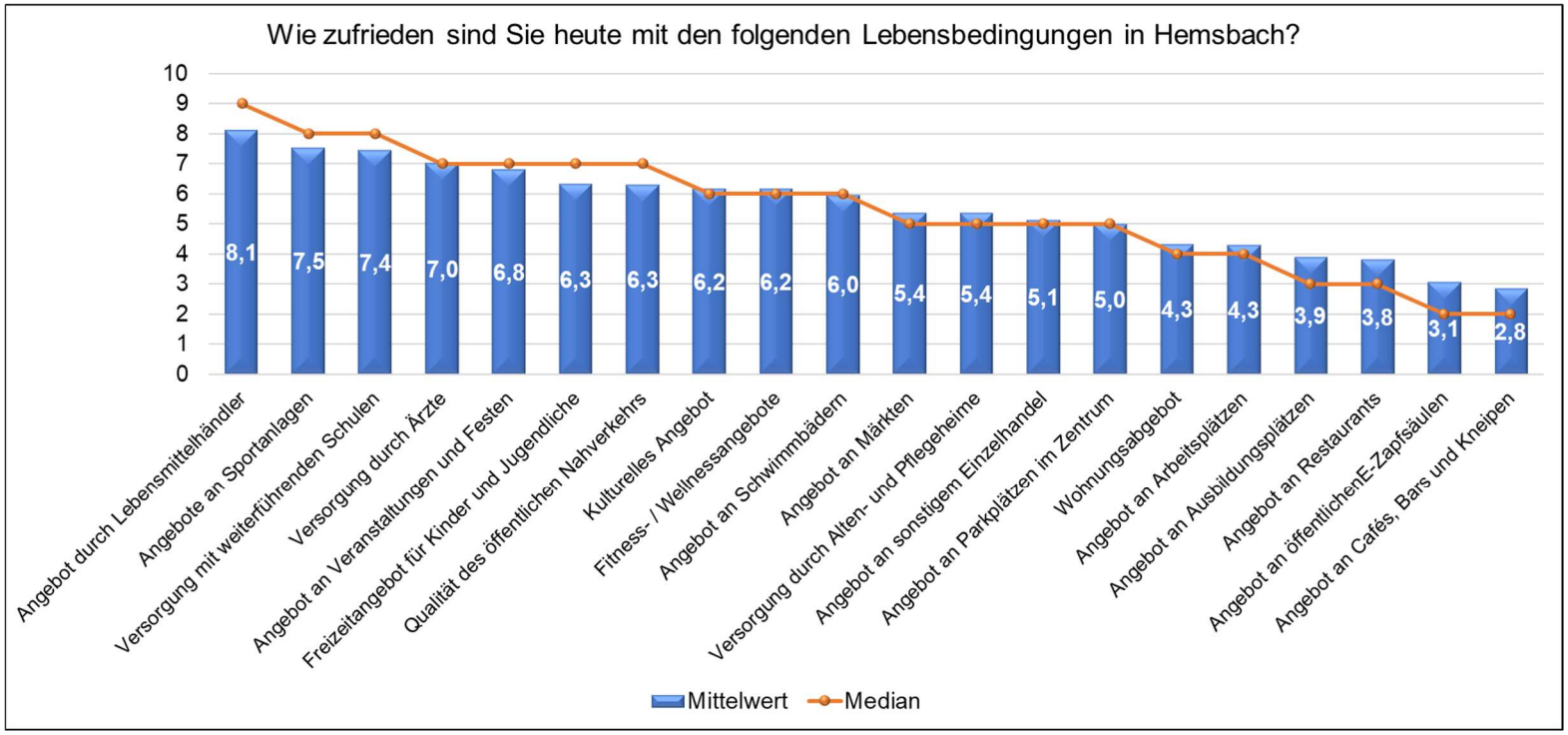


Abbildung 20: Haushaltsbefragung, Zufriedenheit mit Lebensbedingungen (Quelle: eigene Erhebungen)

Wie bereits erwähnt, sind die Angebote im Gastronomischen Bereich schlecht bewertet, wohingegen das Angebot durch *Lebensmittelhändler* erwartungsgemäß sehr gut ausfällt. Im Hinblick auf die Mängel bei den existenziellen Daseinsgrundfunktionen wird deutlich, dass die Einwohner Handlungsbedarf im Bereich *Wohnungsangebot* und *Angebot an Arbeits-/Ausbildungsplätzen* sehen. Eher im Mittelmaß befindet sich die *Versorgung durch Alten- und Pflegeheime.* Die *Versorgung durch Ärzte* und das *Angebot an Sportanlagen* wird ebenfalls positiv bewertet.

Der Bereich *Wohnraum* wird in Hemsbach in Zukunft weitere Bedeutung gewinnen.

Die Entwicklung der Bevölkerung setzte sich im Jahr 2018 deutlich von der amtlichen Bevölkerungsprognose ab.

Eine Berechnung des Wohnungsbedarfs für das Jahr 2035 erfolgt in zwei Schritten. Zunächst werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf ermittelt (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz **+** Asylbegehrende Ausländer **+** Untermietverhältnisse **–** Personen in Gemeinschaftsunterkünften bzw. Anstalten */* Einwohner pro Haushalt). Für Hemsbach ergeben sich daraus ca. *6.304 Haushalte (*(12427+149+122+90)/2). Weiter wird der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt (Amtlich erfasster Wohnungsbestand **–** Freizeitwohnungen/Ferienwohnungen **–** Unterkünfte für Obdachlose). Für Hemsbach ergeben sich somit *5.911 verfügbare Wohnungen* (= 5941-30).

Durch die Subtraktion der verfügbaren Wohnungen von den Haushalten ergibt sich ein aktueller Nachholbedarf von *393 Wohnungen* für 2018. Für eine Berechnung bis 2035 sind folgende Faktoren weiterhin zu berücksichtigen: Neubaubedarf (Bevölkerungsentwicklung), Ersatzbedarf (physische Alterung der Gebäude) und die Fluktuationsreserve (Puffer für Wohnungsbewegungen).

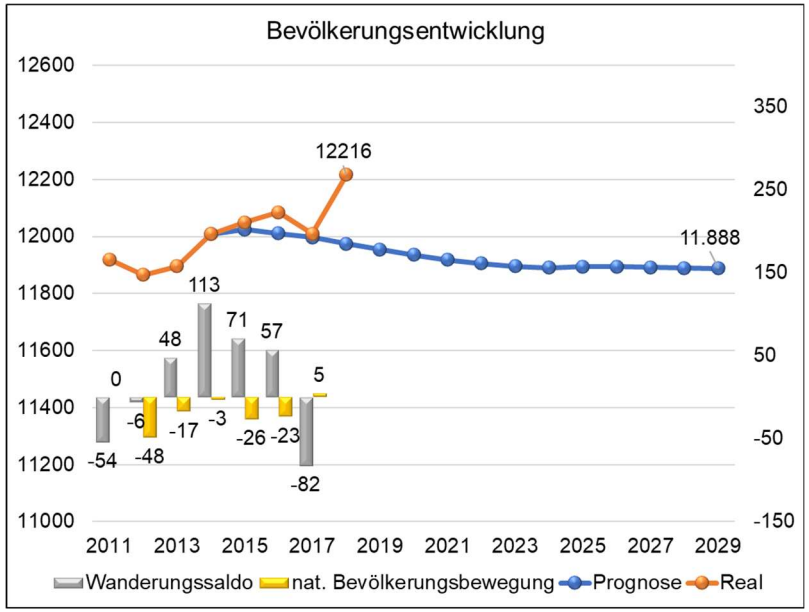


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg)

Der Ersatzbedarf errechnet sich am Anteil der Ein- und Mehrfamilienhäuser mit 0,2 % bzw. 0,3 %. Die Zahl der Ein- und Mehrfamilienhäuser wurde anhand der Zensusdaten von 2011 ermittelt, wodurch sich ein Ersatzbedarf von *6 Wohnungen* errechnet.

Eine Fluktuationsreserve von weniger als 2 % wird für „umkämpfte“ Wohnungsmärkte angenommen[4]. Aus gutachterlicher Sicht scheint ein Wert von 1 % angemessen, um die angespannte Situation am Wohnungsmarkt widerzuspiegeln. Auf Basis des verfügbaren Wohnungsbestandes beträgt die Fluktuationsreserve *59 Wohnungen.*

[4] Dieter u. Wolff, Wohnungsleerstand in Deutschland, in Raumforschung und Raumordnung, Band 73, Oktober 2015, S. 311 - 325

Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs für die Stadt Hemsbach wurde von drei konkreten Szenarien der Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Ein Verlauf entlang der amtlichen Prognose, eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine wachsende Bevölkerung.

Amtlich: Angenommen die Bevölkerung in Hemsbach liegt im Jahr 2035 bei 11.891 Einwohnern, läge durch den Rückgang der Bevölkerung ein negativer Neubaubedarf von -44 Wohnungen vor. Hinzu kommen 393 Wohnungen Nachholbedarf, 6 Wohnungen Ersatzbedarf und 59 Wohnungen aus der Fluktuationsreserve. Beim prognostizierten Verlauf beträgt der Wohnungsbedarf *414 zusätzliche Wohnungen*. Pro Jahr ca. 23 Wohnungen.

Stabil: Bei einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit einer Einwohnerzahl von 12.220 Einwohner im Jahr 2035, beträgt der Neubaubedarf zusätzlich 2 Wohnungen. Addiert mit den 393, 6 und 59 Wohnungen aus Nachhol-, Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve ergibt der zusätzliche Bedarf an Wohnungen bis 2035 *460 Wohnungen*. Pro Jahr ca. 26 Wohnungen.

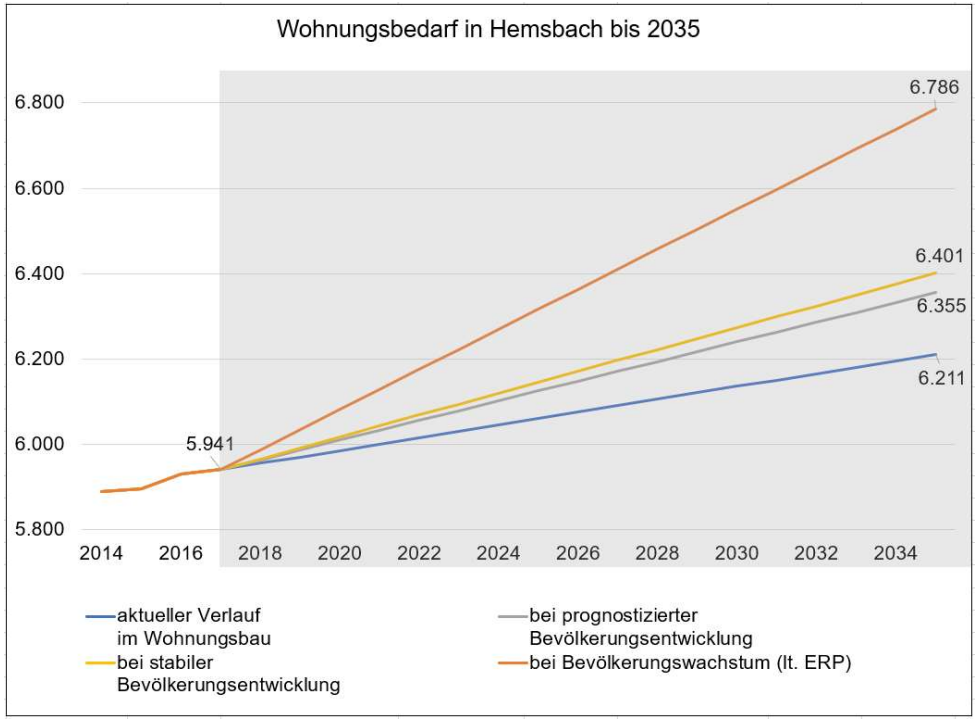


Abbildung 22: Wohnungsbedarf in Hemsbach bis 2035 (Quelle: Einwohnermeldeamt Hemsbach, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, Zensusdaten 2011, Dieter u. Wolff: Wohnungsleerstand in Deutschland, eigene Berechnungen)

Wachstum: Die Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) geht von einem jährlichen Wachstum von 0,36 % aus. Damit läge die Zahl der Einwohner im Jahr 2035 bei 12.965. Durch den Anstieg der Bevölkerung entsteht ein Neubaubedarf von 387 Wohnungen. Addiert mit den weiterhin statischen Faktoren Nachhol-, Ersatz- und Fluktuationsbedarf (6 und 59 Wohnungen), erreicht der gesamte Wohnungsbedarf bei wachsender Bevölkerung *845 Wohnungen*. Dies wären pro Jahr ca. 47 Wohnungen.

Aktuell werden pro Jahr 15 Wohnungen (Durchschnitt der letzten 5 Jahre) genehmigt und/oder fertiggestellt. Um einem der beiden Szenarien quantitativ entgegenzutreten muss die Stadt ihre Anstrengungen z. T. verdreifachen.

2.6 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Abbildung werden die Erkenntnisse aus den verschiedenen Themenbereichen kurz zusammengefasst.

Wohnen	Arbeit/Gewerbe
• Keine zusätzlichen und kaum verwertbare Flächen für Wohnbau vorhanden • Hohe Nachfrage an Wohnraum • Bedarf an zusätzlichen Wohnungen bei stabiler Bevölkerungsentwicklung bis 2035 beträgt ca. 638 Wohnungen (35 Wohnungen pro/Jahr)	• Keine zusätzlichen Gewerbeflächen vorhanden • Leerstände/Brachflächen werden mindergenutzt • Gewerbetreibende, deren Entwicklungspotenzial die eigenen Räume überschreitet, werden im Wachstum gehemmt • Hemsbach ist ein starker Auspendlerstandort
Versorgung	**Freizeit**
• Versorgung durch Apotheken ist langfristig gesichert • Versorgungsqualität an Kindergärten und Kindertagesstätten ist auch bei stabiler Bevölkerungsentwicklung gleichwertig • Versorgungsqualität durch Hausärzte ist bis 2035 potenziell stark eingeschränkt • Nahversorgung aktuell sehr gut gewährleistet • Bis 2035 werden weitere 42 Pflegeplätze benötigt	• Angebot an Freizeit- und Sporteinrichtungen gestaltet sich abwechslungsreich und vielfältig • Angebot an Gastronomie und weiteren Begegnungsstätten (Café, Bar, Kneipe) wird bemängelt • Wohn- und Lebensqualität sind Grund der hohen Wohnungsnachfrage

Abbildung 23: Zusammenfassung der Bedarfssituation

2.7 SWOT-Analyse

Methodische Anmerkung

Die nebenstehende Abbildung zeigt eine zweidimensionale Darstellung der Stärken und Schwächen, kombiniert mit den Risiken und Chancen der Stadt Hemsbach.

Durch die Kombination entstehen die vier „Handlungsrichtungen“: ausbauen, absichern, aufholen und vermeiden. Diese verdeutlichen wie mit den verschiedenen Aspekten umgegangen werden sollte und sind einer der ersten Schritte zur Formulierung von Handlungsempfehlungen.

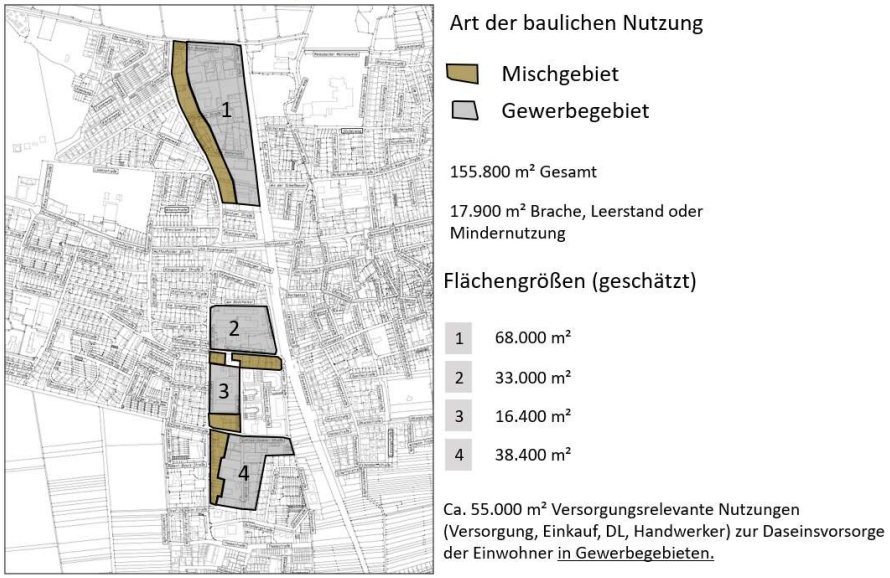
	Chancen	Risiken
Stärken	• Nutzung der hohen Wohnungsnachfrage zur Steigerung der Zuwanderung junger Erwerbstätiger/Familien • Zukunftsperspektive der Gemeinde durch Standortattraktivität für Familien und Erwerbstätige **ausbauen**	• Sicherung von Sozialeinrichtungen durch konstante Nachfrage der Zielgruppen (Kinder und Senioren) • Sicherung des örtlichen und regionalen ÖPNV-Angebotes • Sicherung der Nachfrage von Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch junge und kaufkraftstarke Zielgruppen • Sicherung der Nahversorgungssituation durch Stabilisierung der Kaufkraft • Sicherung der medizinischen Grundversorgung **absichern**
Schwächen	**aufholen** • Effektivere Nutzung und Vermarktung der vorhandenen leerstehenden bzw. mindergenutzten Gewerbeimmobilien • Steigerung der Angebotsattraktivität im Bereich Gastronomie und Fachmedizin • Entwicklung der Bachgasse als Ort der Begegnung und des Einkaufs • Attraktivierung des Standortes Hemsbach als Arbeitsplatzspender	**vermeiden** • Abwanderung bestehender expansionswilliger Gewerbetreibenden, durch Flächenangebotsdefizite • Weiterer Verlust der Angebotsattraktivität der „Mitte“ durch zunehmende Leerstände entlang der Bachgasse • Mittel- bis langfristiger Verlust der Gewerbesteuereinnahmen, durch Minderung der Gewerbesteuerzahler • Abwanderung durch mangelnde Wohnbedarfsdeckung • Wegbrechen der Nahversorgung im Südosten der Stadt Hemsbach; Standort Penny, viel weniger Frequenz durch KVS

Abbildung 24: SWOT-Matrix

3 Gewerbeflächenbedarfsanalyse

Um die Frage nach dem Gewerbeflächenbedarf einer Stadt nachzugehen muss man die Deckung der Bedarfssituation der Bevölkerung vor Ort genauestens begutachten. Wie viel Gewerbefläche braucht die Stadt, um eine ausreichende Daseinsgrundversorgung zu gewährleisten? Ist die Versorgungssituation so gut gewährleistet, dass der Verlust an Gewerbefläche nicht gleichzeitig einen Verlust der Grundversorgung und Lebensqualität der Einwohner nach sich zieht?

Die nebenstehende Abbildung zeigt die bestehenden Gewerbegebiete, teilweise mit angrenzenden Mischgebieten, wie sie im Flächennutzungsplan (FNP) in der aktuellen Fassung bestehen. Via Google-Maps wurden die Flächen ausgemessen. Die Gesamtsumme von ca. 155.800 m² Fläche Gewerbegebiet deckt sich mit der amtlichen Angabe von 16 ha Industriefläche[5].



Quelle: Kartengrundlage von Stadt Hemsbach zur Verfügung gestellt, Flächennutzungsplan der VVG Hemsbach-Laudenbach, Messungen via Google-Maps, eigene Darstellung

Abbildung 25: Gewerbegebiete in Hemsbach (Quelle: Messungen via Google-Maps, FNP der Stadt, Informationen der Stadt, eigene Erhebungen)

Das nördliche Gewerbegebiet 1 wird mit dem angrenzenden Mischgebiet zusammen betrachtet und beherbergt eine Vielzahl von Unternehmen. Prägnant ist jedoch der sich dort befindende Versorgungsschwerpunkt mit Lebensmittelvollsortimentern, -discountern und Drogeriemärkten. Im Gewerbegebiet 2 ist ein Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe verortet. Nummer 3 umfasst die Firma Beltz-Logistik und einen Schreinerbetrieb. Nummer 4 (inkl. westlich angrenzendes Mischgebiet) umspannt weitere kleinere und größere Gewerbetreibende. Größter Vertreter ist ein Unternehmen für Fensterbau und Bedachung.

Bei einer Begehung vor Ort und den Gesprächen mit ansässigen Gewerbetreibenden sowie mit der Stadt wurden Leerstände und Mindernutzungen ermittelt, diese ergeben in der Summe 17.900 m².

[5] Landesamt für Statistik Baden-Württemberg

Methodische Vorbemerkung

Wie bereits erwähnt wurden die Mischgebiete angrenzend zu den Gewerbegebieten 1 und 4 in die folgenden Berechnungen und Überlegungen mit einbezogen, da die genannten Gewerbe- und Mischgebiete funktional zusammenhängen. So führt die Grenze des nördlichen Gewerbegebietes 1 zu dem westlich angrenzenden Mischgebiet z. T. durch den Parkbereich des Versorgungsschwerpunktes. Aus diesem Grund können die genannten Gewerbe- und Mischgebiete nicht idealtypisch voneinander getrennt betrachtet werden.

In einem weiteren Schritt wurden die versorgungsrelevanten Nutzungen innerhalb der in Abbildung 25 dargestellten Gewerbegebieten (zzgl. dem nördlichen Mischgebiet) ermittelt. Dies geschah auf Basis der Erhebungen, ausgemessen via Google-Maps. Nur Betriebe mit Bedeutung für die Daseinsvorsorge sind in den Flächen berücksichtigt.

Die betrachteten Nutzungen wurden aufgeteilt in die Kategorien: *Nahversorgung, Sonstiger Einzelhandel, EH-nahe Dienstleistungen, weitere DL / Handwerk, Alten- / Pflegeeinrichtungen* und *Ärzte / MVZ.*

Die Summe der aktuell bestehenden versorgungsrelevanten Nutzungen in Gewerbegebieten der Stadt HEMSBACH beläuft sich auf *55.261 m².*

Versorgungsrelevante Nutzungen in Gewerbegebieten:

	Bestand
Nahversorgung	19.120 m²
Sonstiger Einzelhandel	17.910 m²
EH-nahe Dienstleistungen	3.151 m²
Weitere DL / Handwerk	15.080 m²
Pflegeeinrichtungen	0 m²
Ärzte / MVZ	0 m²
Summe	55.261 m²

Abbildung 26: Versorgungsrelevante Nutzungen in Gewerbegebieten (Quelle: eigene Erhebungen, Messungen via Google-Maps)

Um den zukünftigen Bedarf an Gewerbefläche zu ermitteln, welchen die Stadt HEMSBACH für versorgungsrelevante Zwecke vorhalten sollte, wurden zwei Ermittlungsverfahren verwendet. Zum einen eine gutachterliche Beurteilung der aktuellen Lage und die Schätzung des zusätzlichen Bedarfs an Gewerbefläche. Zum anderen eine modellhafte Vorausberechnung auf Basis der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung zusätzlicher Faktoren.

In der nebenstehenden Abbildung werden die Teilschritte der gutachterlichen Beurteilung dargestellt.

Betrachtet werden in erster Linie der aktuelle Bestand und die sich in Bau befindlichen Versorgungsstrukturen (namentlich das Alten- und Pflegewohnheim südlich des Gewerbegebietes 3, an der Gottlieb-Daimler-Straße).

Um die Nahversorgung bei steigender Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 zu gewährleisten, wird aus gutachterlicher Sicht ein weiterer Nahversorger nötig sein, weshalb zusätzlich 6000 m² vorzuhalten sind.

	Bestand	In Bau	Zusätzlicher Bedarf 2035	Vorzuhaltende Fläche 2035
Nahversorgung	19.120 m²		6.000 m²*	25.120 m²
Sonstiger Einzelhandel	17.910 m²			17.910 m²
EH-nahe Dienstleistungen	3.151 m²			3.151 m²
Weitere DL / Handwerk	15.080 m²		1.508 m²*	16.588 m²
Pflegeeinrichtungen	0 m²	3.000 m²	911 m²**	3.911 m²
Ärzte / MVZ	0 m²		1.000 m²**	1.000 m²
Summe	55.261 m²	3.000 m²	9.708 m²	67.680 m²

Quelle: Messungen via Google-Maps, eigene Erhebungen, Informationen von Stadtverwaltung, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, eigene Darstellung
* Werte wurden geschätzt
** Werte stammen aus modellhaften Vorausberechnungen des Pflegeplatzbedarfs und Angaben der KVBW

Abbildung 27: Ermittlungsmethode 1, gutachterliche Beurteilung (Quelle: eigene Erhebungen, Informationen der Stadtverwaltung, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, eigene Darstellung)

Im Bereich Weitere DL / Handwerk wurde ein zusätzlicher Bedarf von 10 % der aktuellen Fläche geschätzt, da sich mit wachsender Bevölkerung auch der Bedarf an Schreinern, Sanitärdienstleistern etc. erhöhen wird.

Im Bereich Pflegeeinrichtungen stützen Berechnungen den zusätzlichen Bedarf. Mit Hilfe von Bevölkerungszahlen, Prognosen und Bevölkerungsanteilen der Pflegebedürftigen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wurde berechnet, dass Hemsbach bis zum Jahr

2035 *492* Pflegebedürftige erwarten muss. Verrechnet werden müssen 72 % Heimversorgungsquote[6] und die perspektivisch bestehenden 90 Pflegeplätze. Weiterhin werden nur Pflegebedürftige über 40 Jahren betrachtet[7]. Dadurch besteht in Summe ein zusätzlicher Bedarf von ca. 42 Pflegeplätzen für die Stadt HEMSBACH.

Ausgehend von einer dreistöckigen Bebauung der zusätzlichen Pflegeplätze errechnet sich der Flächenbedarf von ca. 911 m² wie folgt: *42 * 30 / 3 = 416 m²* Nettogrundfläche[8]. Dieser Grundfläche werden etwa 275 m² Nebenflächen hinzuaddiert, bestehend aus 110 m² Gemeinschaftsraum, 50 m² Nebenraum, 40 m² Rezeption, 40 m² Gästezimmer und 35 m² Waschküche. Weiterhin werden Parkplätze benötigt. Im Falle von Pflegeeinrichtungen kommt ein Parkplatz auf ca. 10 Zimmer. Bei einer durchschnittlichen Stellplatzfläche von 16,25 m² (Mittelwert von Standard- und Behinderten-Parkplätzen), entsteht ein Bedarf von 68 m² für Stellplätze. Schließlich wird eine Erschließungspauschale von 20 % der bisherigen Fläche aufgeschlagen, hier 152 m². Demnach ergeben sich *416 + 275 + 68 + 152 = 911 m²* Flächenbedarf für Pflegeeinrichtungen.

Laut Kassenärztlicher Vereinigung Baden-Württemberg könnten sich in Hemsbach 2 HNO-Ärzte und ein weiterer Hausarzt niederlassen. Für den Fall einer solchen Ansiedlung und unter dem Hintergrund der weiteren Attraktivierung der Stadt Hemsbach für Hausärzte in der Zukunft, könnte ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) errichtet werden. Für die Berechnung werden 1.000 m² Grundfläche vorgehalten.

Aus diesen Überlegungen und Modellberechnungen setzt sich die vorzuhaltende Gewerbefläche der Stadt Hemsbach zusammen. In Summe beträgt das Ergebnis der Ermittlungsmethode 1 – der gutachterlichen Beurteilung – *67.680 m².*

[6] Landesamt für Statistik Baden-Württemberg

[7] unter allen Pflegebedürftigen beläuft sich der Anteil der über 40-jährigen auf ca. 90 % im Bundesgebiet (Bundesministerium für Gesundheit 2018). Daher ist die Planung der Pflegeeinrichtungen hauptsächlich auf über 40-jährige Personen ausgerichtet

[8] lt. § 13 (2) Abs. 3 WTPG stehen jedem Bewohner 25 m² Wohnfläche inkl. Küche, Bad und Nebenräume zur Verfügung; Für einen planungstechnischen Puffer wird mit 30 m² gerechnet. Außerdem wird durch 3 dividiert um eine dreistöckige Bebauung zu simulieren und den Grundflächenbedarf zu ermitteln.

In der zweiten Ermittlungsmethode werden die Bestandsflächen anhand der maximalen Bevölkerungsentwicklung hochskaliert.

Die nebenstehende Abbildung stellt den Rechenweg für die Prognose dar: Zunächst wird der Bestand durch die Einwohnerzahl geteilt. Das Ergebnis von 4,5 m²/Einwohner wird mit 13.400[9] multipliziert.

Es ergibt sich ein Flächenbedarf von 60.617 m² Gewerbefläche für das Jahr 2035. Hinzuaddiert werden hierbei wieder die perspektivischen Flächen für Pflegeeinrichtungen bzw. des potenziellen MVZ.

In Summe beträgt das Ergebnis der Ermittlungsmethode 2 – Berechnung auf Basis der maximalen Bevölkerungsprognose – *65.528 m².*

Mit *67.680 m²* und *65.528 m²* unterscheiden sich die Ergebnisse der beiden Ermittlungsmethoden nicht wesentlich voneinander, weshalb sie sich gegenseitig stützen. Die Stadt HEMSBACH sollte deshalb eine Gewerbefläche von mindestens *67.680 m²* vorhalten, um die Daseinsvorsorge bis zum Jahr 2035 gewährleisten zu können.

Bestand	55.261 m²		
	/		
Einwohner 2018	12.216		
	=		
m²/Einwohner	4,5 m²		
	*		
Max. Einwohner 2035	13.400		
	=		
Nettofläche für Gewerbe 2035	60.617 m²		
	+		
In Bau bzw. zusätzlicher Bedarf	4.911 m²	=	3.911 m²** + 1.000 m²**
	=		
Vorzuhaltende Fläche 2035	65.528 m²		

Quelle: Messungen via Google-Maps, eigene Erhebungen, Informationen von Stadtverwaltung, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, eigene Darstellung
** Werte stammen aus modellhaften Vorausberechnungen

Abbildung 28: Ermittlungsmethode 2, Berechnung auf Basis der maximalen Bevölkerungsprognose (Quelle: eigene Erhebungen, Informationen der Stadtverwaltung, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, eigene Darstellung)

[9] Landesamt für Statistik Baden-Württemberg; Entwicklungskorridor der Bevölkerungsprognose

4 Fazit und Handlungsempfehlung

Die nebenstehende Abbildung zeigt die signifikanten Handlungsschwerpunkte der behandelten Themenfelder auf. Diese stellen aus gutachterlicher Sicht die Kernelemente der zukünftigen Strategieausrichtung der Stadt HEMSBACH dar.

Ohne weitere Flächenkapazitäten gestaltet sich die zukünftige Gewerbeentwicklung schwierig. Da keine ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen bestehen, sollte eine Konzentration auf Gewerbetreibende mit niedrigem Flächenbedarf erfolgen, um die Situation am *Arbeitsmarkt* zu stabilisieren.

Durch die Kreisverbindungsstraße wurde der Hauptverkehrsstrom umgeleitet und führt nicht mehr entlang des Penny-Standortes. Unabhängig vom Anbieter, sollte der Standort als Nahversorgungsstandort erhalten werden. Andernfalls resultieren aus dem Verlust erhebliche Einbußen in der aktuell sehr gut ausgeprägten Nahversorgung.

Arbeitsmarkt	• Erhalt der Zahl der Gewerbetreibenden durch Ansiedlung von Unternehmen mit niedrigem Flächenbedarf
Nahversorgung	• Standort Penny bewahren, da die Nahversorgungsqualität andernfalls beträchtlich leidet
Med. Versorgung	• Gewährleistung der hausärztlichen Versorgung in den nächsten 16 Jahren
Versorgung mit Pflegeeinrichtungen	• Mindestens 42 Pflegeplätze werden bis 2035 gebraucht, nach aktuellem Stand
Wohnraum	• Wohnungsdefizit von ca. 47 Wohnungen pro Jahr ca. 845 Wohnungen bis 2035

Abbildung 29: Handlungsschwerpunkte der behandelten Themenfelder (Quelle: eigene Darstellung)

Wie bereits in *Kapitel 2.3 Gesundheit, Pflege, Soziales* erläutert, stellt der Erhalt der hausärztlichen Versorgungssituation in den folgenden 16 Jahren die Kernherausforderung der *medizinischen Versorgung* dar. Im Bereich der Versorgung mit Pflegeplätzen benötigt Hemsbach 42 Pflegeplätze bis zum Jahr 2035. Diese üben einen flächenwirksamen Nachfragedruck aus.

Aus dem *Kapitel 2.5 Wohnen* wird der Bedarf an zusätzlichen Wohnraum in HEMSBACH deutlich. Durch den Bedarf an 845 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2035 entsteht ein hoher flächenwirksamer Nachfragedruck, den es zu bewältigen gilt. Folgende Modellrechnungen zeigen Handlungsoptionen auf.

Methodische Vorbemerkung

Die flächenmäßige Basis für die nebenstehende Berechnungen stellt die Summe der Leerstände, Brachen und Mindernutzungen dar. Von den Insgesamt 17.900 m² wird eine Erschließungspauschale von 20 %[10] der Fläche abgezogen, dies ergibt die Nettofläche von 14.320 m².

Die durchschnittliche Nettogrundfläche pro Wohneinheit in Hemsbach beträgt ca. 225 m². Diese errechnet sich aus der Division der Wohnbaufläche in Hemsbach von 134 ha durch die Anzahl der Wohnungen von 5.941[11]. Durch die Errechnung der durchschnittlichen Nettofläche pro Wohneinheit, können in den nachfolgenden Berechnungen multiple Stockwerke simuliert werden.

Um den hohen Druck am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen, wurde ein „dichter besiedelt"-Szenario berechnet, in dem die Nettogrundfläche pro Wohneinheit von 200 m² angenommen wird.

Bei einer hypothetischen Berechnung von Wohnraum inklusive kleinflächigen Gewerbeansiedlungen wurde aus gutachterlicher Sicht ein Anteil von 15 % der Fläche für Gewerbeansiedlungen reserviert. Als Beispiel für kleinflächige Gewerbeansiedlungen wurden im Modell Büroräume mit einer Größe von 50 m² simuliert.

Nur Wohnbebauung		
Nettofläche gesamt	14320	m²
	weniger dicht	dichter besiedelt
Nettogrundfläche pro Wohneinheit	225	200
Anzahl der Wohneinheiten bei 1-stöckiger Bebauung	64	72
Anzahl der Wohneinheiten bei 2-stöckiger Bebauung	127	143
Anzahl der Wohneinheiten bei 3-stöckiger Bebauung	191	215
Anzahl der Wohneinheiten bei 4-stöckiger Bebauung	255	286

Wohnbau mit kleinflächigen Gewerbeansiedlungen		
Nettofläche gesamt	14320	m²
		bei 3-stöckiger
15 % Nettofläche für kleinflächige		Bebauung: 129
Gewerbeansiedlungen	2148	Büros (je 50m²)
Wohnbaufläche zur Verfügung	12172	m²
	weniger dicht	dichter besiedelt
Nettogrundfläche pro Wohneinheit	225	200
Anzahl der Wohneinheiten bei 1-stöckiger Bebauung	54	61
Anzahl der Wohneinheiten bei 2-stöckiger Bebauung	108	122
Anzahl der Wohneinheiten bei 3-stöckiger Bebauung	162	183
Anzahl der Wohneinheiten bei 4-stöckiger Bebauung	216	243

Abbildung 30: Modellrechnungen (Quelle: eigene Darstellung, eigene Berechnungen)

[10] Planungsüblicher Betrag

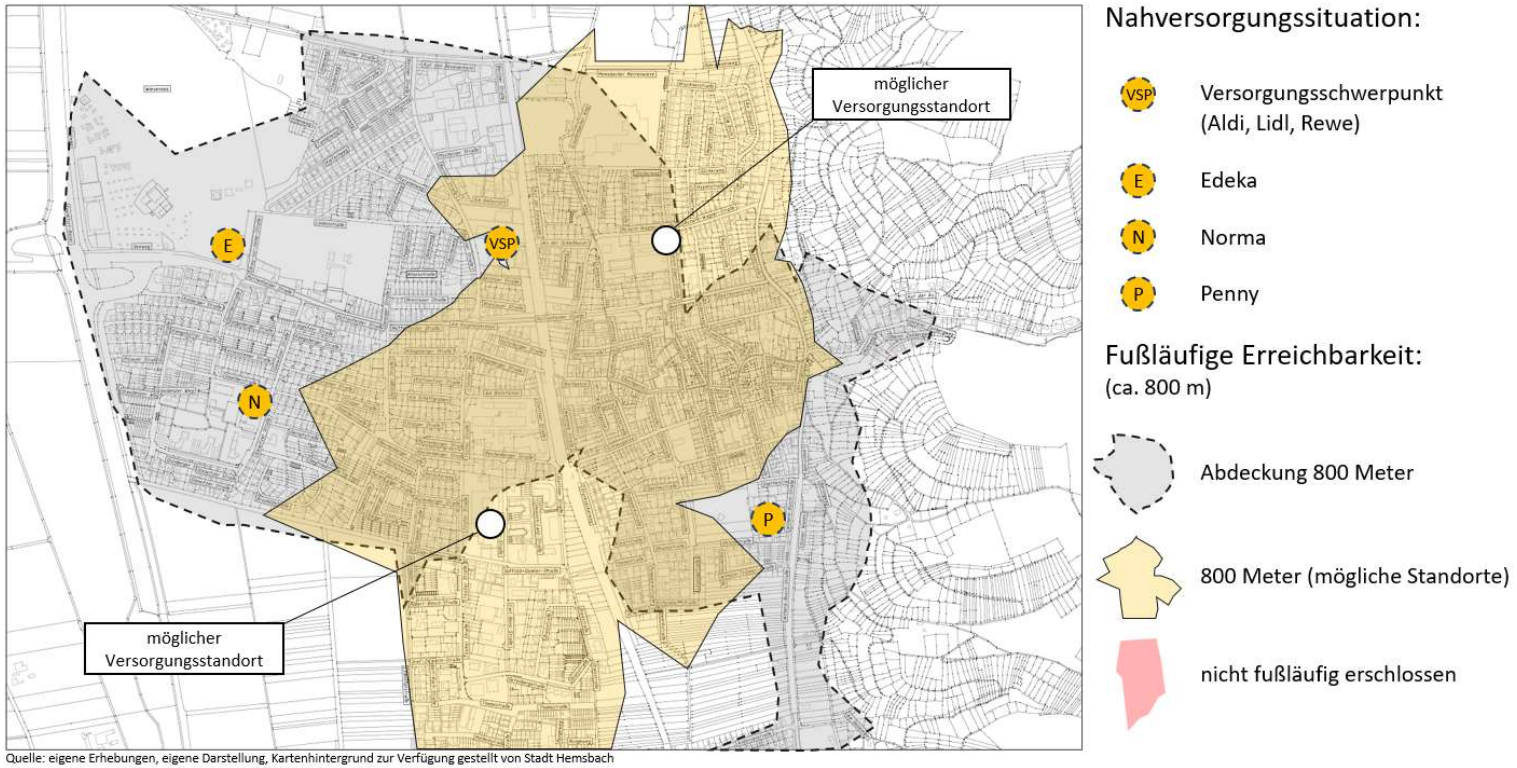
[11] Landesamt für Statistik Baden-Württemberg; amtliche Angabe 134 ha Wohnbaufläche ohne Verkehrswege

Die vorangegangene Modellrechnung zeigt auf, dass allein in den leerstehenden, brachliegenden und mindergenutzten Flächen in den Gewerbegebieten der Stadt HEMSBACH großes Potenzial für zukünftige Entwicklungen liegt. Bei ausschließlicher Wohnbebauung mit durchschnittlicher Wohnungsdichte (225 m²/Wohneinheit) könnten ca. 30 % des zukünftigen Wohnungsbedarfs bei 4-stöckiger Bebauung gedeckt werden (255 Wohnungen).

In der zweiten Berechnung werden 15 % der Fläche für kleinflächige Gewerbeansiedlungen reserviert. Die Nettofläche von 2.148 m² bietet bei 3-stöckiger Bebauung Platz für ca. 129 Büros. Weiterhin reicht die restliche Fläche aus um, bei durchschnittlicher Bebauungsdichte und 4-stöckiger Bebauung, den zukünftigen Bedarf von 845 Wohnungen zu etwa einem Viertel (216 Wohnungen) zu tilgen.

Exkursion: Mögliche Verbesserung der Nahversorgungssituation

Im Sinne der Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung der Stadt, sollte das angestrebte Ziel die vollständige fußläufige Versorgung der Bevölkerung sein. Unter der Berücksichtigung der vorhandenen, unterversorgten Gebiete und der Nachsicherung des Standortes Penny, werden zusätzliche Standorte an den markierten Stellen vorgeschlagen. Diese sind lediglich hypothetische Standorte, ohne direkten realen Bezug. Es handelt sich um grobe Positionsvorschläge für eventuelle mögliche Verbesserungen der Nahversorgungssituation für die Stadt HEMSBACH.



Quelle: eigene Erhebungen, eigene Darstellung, Kartenhintergrund zur Verfügung gestellt von Stadt Hemsbach

Abbildung 31: Potenzielle Versorgungsstandorte, Gewerbegebiet Nr. 3 (Quelle: eigene Darstellung)

5 Glossar

Definition der untersuchten Warengruppen

Gruppe	Nr.	Hauptwarengruppen/Warengruppen/Sortimente
I		**Periodischer Bedarf**
	1	Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren
		darunter: Food (Lebensmittel (Frischware, Konserven und Fertigprodukte, sowohl konventionell als auch Bio), Getränke (inkl. alkoholische und alkoholfreie Getränke, Kaffee, Tee) , Tabakwaren), Reformwaren
	2	Gesundheits- und Körperpflege
		darunter: Pharmazeutischer Bedarf (Apotheke), Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, z. B. Sanitätshäuser (**ohne** Augenoptik und Hörgeräteakustik,), Reinigungs- und Pflegemittel (für den Haushalt)
	3	übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)
		darunter: (Schnitt-) Blumen, Zeitungen und Zeitschriften
		Aperiodischer Bedarf gesamt
II		**Persönlicher Bedarf**
	4	Bekleidung, Wäsche
		darunter: DOB (DamenOberBekleidung), HAKA (Herren- und Knabenoberbekleidung), KOB (Kinder-OB, inkl. Kleinkinder/Baby), Lederbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren und sonstige Bekleidung (inkl. Meterware für Bekleidung, Kurzwaren und Handarbeitswaren)
	5	Schuhe, Lederwaren
		darunter: Sportschuhe, die mehrheitlich im Alltag getragen werden (z.B. "Sneakers" o.ä.), Taschen, Koffer, Trolleys, Gürtel, Geldbeutel, Schlüsseletuis etc.
	6	Uhren, Schmuck
III		**Medien und Technik**
	7	Bücher
		darunter: Druckerzeugnisse ohne Zeitungen und Zeitschriften (siehe WG 3) und ohne DVDs, CDs, CD-Roms und E-Books (siehe WG 10)
	8	Schreibwaren
		darunter: Schreibwaren, Bürobedarf, Schreibgeräte, Druckerpapier etc. (elektrische Geräte wie z.B. Computer, Drucker, Taschenrechner siehe WG 10)
	9	Elektro: Weiße Ware, Lampen und Leuchten
		darunter: Elektrohaushaltsgroß- (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) und -kleingeräte (Kaffeemaschinen, Wasserkocher, Toaster, Bügeleisen, Staubsauger, Rühr- und Mixgeräte etc.); Lampen und Leuchtmittel
	10	Elektro: Unterhaltungselektronik, Foto, PC u. Zubehör, Telekommunikation, Neue Medien
		darunter: Braune Ware (Fernseh- und Rundfunkgeräte, phonotechnische Geräte (wie z.B. Hifi-Anlagen, CD-Recorder oder MP3-Player), Tonträger (bespielt und unbespielt); Foto- und Videokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive und sonstiges Fotozubehör; Computer (Standgeräte, Note- und Netbooks, Tablet-PCs etc.), Peripheriegeräte (Ein- und Ausgabegeräte wie Tastaturen, Mäuse, Bildschirme, Drucker, Scanner etc.), Software, Computerspiele und Spielkonsolen; Büromaschinen (Schreibmaschinen, Taschenrechner etc.) Telekommunikationsgeräte wie z.B. Festnetz- und Mobiltelefone (inkl. Smartphones), Freisprechanlagen, Zubehör etc.
	11	Hörgeräteakustik und Optik
		darunter: Hörgeräte; Brillen (Gläser, Gestelle, Zubehör), Kontaktlinsen und Pflegemittel; optische Erzeugnisse (Ferngläser, Mikroskope etc.)

Abbildung 32: Warengruppen Teil 1 (Quelle: eigene Darstellung)

IV		**Spiel, Sport, Hobby insgesamt**
	12	Sportartikel
		darunter: Sportschuhe und Sportbekleidung, die funktional klar auf eine bestimmte Sportart ausgerichtet sind (z.B. Outdoor, Fußball, Tennis, Hallensportarten), Sportgeräte (z.B. Skier, Schläger, Bälle, Netze, Heimtrainingsgeräte etc.)
	13	Spielwaren
		darunter: Spiele, Spielzeug (ohne Computerspiele und Spielkonsolen)
	14	Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)
		darunter: Fahrräder und Zubehör; Campingartikel (Zelte, Schlafsäcke, Matratzen, Kocher etc.); Musikinstrumente, Noten und Zubehör; Jagdbedarf Bastelbedarf; Münz-, Briefmarken- und sonstige Sammlungen;
	15	Babybedarf
		darunter: Spezialbedarf für Kleinkinder bis ca. 3 Jahre, z.B. Kinderwagen, Kindersitze für Fahrrad und Auto, Fläschchen und Schnuller, Babyschlafsäcke; ohne Spielwaren und Bekleidung
V	16	**Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat**
		darunter: Geschenkartikel inkl. Mineralien, Feinkeramik, Hausrat (Besen, Wischer, Lappen_Putzeimer, Wäschekörbe, Wäscheständer, Bügelbrett etc.) Bestecke, Geschirr, Kochutensilien (Messer, Löffel, Pfannen, Töpfe, Hohl- und Stahlwaren etc.), Näh- und Strickmaschinen; Bilder und Bilderrahmen; Kunst; Kunstgewerbe; Trockensträuße, Deko-Artikel, Kerzen; Pflanzenübertöpfe (für Innenbereich)
VI		**Einrichtungsbedarf**
	17	Möbel, Antiquitäten
		darunter: Möbel, Holz-, Korb- und Korkwaren, Antiquitäten, Kunst, Küchen, Badezimmer- und Büromöbel
	18	Gardinen, Teppiche, Heimtextilien
		darunter: textile Bodenbeläge einzeln oder als Meterware, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche (inkl. Bade-, Handtücher)
VII		**Baumarktspezifische Sortimente und Zoobedarf**
	19	Baumarktspezifische Sortimente, Gartenbedarf
		darunter: Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz- und Eisenwaren, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Farben, Lacke,Tapeten, nicht textile Bodenbeläge (Laminat, Linoleum, PVC, Kork etc.); Arbeitskleidung inkl. -schuhe Kfz-Zubehör; Pflanzen und Blumen (lebend, d.h. keine Schnittblumen oder Trockensträuße), Erden, Düngemittel, Sämereien, Gartengeräte, *Gartenmöbel,* Pflanzenkübel und -töpfe (für Außenbereich)
	20	Zoobedarf (Tiere, Tierfutter, Zubehör)
		darunter: lebende (Haus-)Tiere, Tiernahrung, Käfige, Tierspielzeug,

Abbildung 33: Warengruppen Teil 2 (Quelle: eigene Darstellung)

Definition der untersuchten Betriebsformen

- **SB-Laden**: Nahrungs- und Genussmittel-Selbstbedienungsgeschäft unter 400 m².
- **Supermarkt oder Vollsortimenter**: Gemäß der Definition des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmitteleinzelhandels e. V. (BVLH) haben Supermärkte eine Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m² und führen ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und auf einem geringen Verkaufsflächenanteil Nonfood II- Artikel (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.). (EHI 2016; BVLH 2017). Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche von Supermärkten 1.490 m² (EHI 2016). Pro Tag wird ein Supermarkt im Durchschnitt von 1.531 Kunden besucht, wobei der durchschnittliche Kunde für 14,43 € einkauft (BVLH, 2013 und EHI 2016). Der durchschnittliche (Netto-)Umsatz beträgt pro Jahr 7.670.000 € (EHI 2016). Insgesamt bietet ein durchschnittlicher Supermarkt ca. 10.500 Artikel an mit einem Schwerpunkt auf Frischwaren mit Bedienung und Selbstbedienung (Küpper, Eberhardt, 2013: 4)
- **Großer Supermarkt/Verbrauchermarkt**: belegt eine Verkaufsfläche zwischen 2.500 m^2 und 5.000 m^2 und bietet ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und II-Artikel (BVLH, 2013 und EHI 2016). Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche von Verbrauchermärkten 3.290 m^2 (EHI 2016). Pro Tag wird ein Verbrauchermarkt im Durchschnitt von 2.773 Kunden besucht, wobei der durchschnittliche Kunde für 18,86 € einkauft (EHI 2016). Der durchschnittliche Netto-Umsatz beträgt pro Jahr 15.670.000 € (EHI 2016). Insgesamt bietet ein durchschnittlicher Verbrauchermarkt ca. 25.016 Artikel an (Küpper, Eberhardt, 2013).
- **SB-Warenhaus:** SB-Warenhäuser zeichnen sich durch eine Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m^2 aus und führen sowohl ein umfangreiches Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und II- Sortiment (BVLH, 2013 und EHI 2016). Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche von SB-Warenhäusern 6.800 m^2 (EHI 2016). Pro Tag wird ein SB-Warenhaus im Durchschnitt von 3.991 Kunden besucht, wobei der durchschnittliche Kunde für 26,74 € einkauft (EHI 2016). Der durchschnittliche Netto-Umsatz beträgt pro Jahr 30.230.000 € (EHI 2016). Insgesamt bietet ein durchschnittlicher Verbrauchermarkt ca. 50.979 Artikel an (Küpper, Eberhardt, 2013).

- **Discounter**: Discounter belegen eine Verkaufsfläche zwischen 400 m^2 und 1.200 m^2 (Küpper, Eberhardt, 2013). Die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Discounters beträgt 790 m^2 (Borutta, Neundörfer, Baum, 2016). Discounter stellen eine besondere Betriebsform des Einzelhandels dar, bei der soweit möglich auf Nebenleistungen wie z. B. Beratung verzichtet wird, um im Wege der Selbstbedienung ein auf schnellen Warenumschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrigen Preisen anbieten zu können, wobei das angebotene Sortiment eng und flach ist (Wirtschaftslexikon24.com, 2013). Discounter zeichnen sich zudem durch eine weitgehende Standardisierung der Filialen, einen hohen Anteil an Handelsmarken im Sortiment und den Verkauf tendenziell grundnutzenorientierter Waren aus (Springer Gabler

  Verlag, 2013). Das durchschnittliche Warensortiment beträgt bei sogenannten Harddiscountern mit relativ begrenztem Warensortiment (z. B. Aldi, Norma) ca. 800 Artikel, bei sogenannten Softdiscountern (z. B. Lidl, Penny) ca. 1.500 Artikel und bis zu 3.600 Artikel bei Supermarkt-Discounter-Hybriden wie Netto. (Borutta, Baum; Kreiser 2016 und BBE 2013). Der Nonfood-Umsatzanteil beträgt bei Discountern 10 % (BBE Handelsberatung GmbH (BBE), 2013).

- **Fachgeschäft**: Branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein tiefes Sortiment führt und Beratung sowie Service bietet (EHI 2016).
- **Fachmarkt:** Großflächiges Fachgeschäft, das ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet. Um ihre Zugehörigkeit zu einer bestimmten Branche erkennbar zu machen, bezeichnen sich Fachmärkte als Drogeriemarkt, Baumarkt, Elektromarkt, Tapetenmarkt etc. (EHI 2016). Fachmärkte befinden sich häufig in verkehrsorientierter Lage mit hoher Stellplatzanzahl.
- **Kauf- und Warenhaus**: Ein Warenhaus ist ein Einzelhandelsgroßbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment, vor allem in den Bereichen Bekleidung, Textilien, Haushaltswaren und Lebensmitteln einschließlich Gastronomie. Der Begriff Kaufhaus betont die branchenbetonte Orientierung (EHI 2016).

Begriffsdefinitionen

- **Agglomeration oder Cluster**: Ansammlung von Handelsbetrieben, durch die sich die Kundenfrequenz und somit der Umsatz der einzelnen Unternehmen erhöht. Einheitlich geplante und verwaltete Agglomerationen bezeichnet man als Einkaufszentrum bzw. Shopping Center.
- **Aperiodischer Bedarf:** alle Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus wie bspw. Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.
- **Einzelhandel und Großhandel:** Der Großhandel stellt das Bindeglied zwischen dem Erzeuger und dem Wiederverkäufer dar. Wiederverkäufer, wie z.B. Einzelhändler oder Gastronomen, kaufen die benötigten Produkte in großen Mengen beim Großhändler und veräußern diese weiter an den Endverbraucher.
- **Einzugs-/Marktgebiet**: Gebiet, innerhalb dessen auf ein Objekt oder eine Gemeinde konzentrierbare dauerhafte und ausgeprägte Einkaufsbeziehungen bestehen. Das Einzugsgebiet sollte so bemessen sein, dass mit den dort ansässigen Kaufkraftpotenzialen in der Regel mindestens 95 % des Umsatzes der Standortkommune bzw. eines Objektes erklärt werden kann.
- **Dorfladen/Dorfmarkt:** Dient der Grundversorgung im wenig bevölkerten ländlichen Raum. Dorfläden werden künftig vor allem in Hinblick auf den demografischen Wandel und die sinkende Mobilität im Alter eine größere Bedeutung erfahren und werden in manchen Bundesländern bereits finanziell gefördert.

- **Fußläufige Erreichbarkeit:** akzeptierte fußläufige Distanz zum Nahversorger. Diese beläuft sich gemäß den Untersuchungsergebnissen des BBSR auf maximal 0,6 bis 0,8 km (Echtwege-Distanz). Als Schritttempo werden 3 km/h angesetzt.

- **Hauptgeschäftszentrum:** gesamtstädtische sowie regionale Versorgungsfunktion. Im Hauptgeschäftszentrum finden sich im Idealfall Angebote sowohl im kurz-, mittel-, als auch im langfristigen Bedarfsbereich in großem Umfang. Dies entsteht durch einen großen Branchenmix und eine hohe Zahl von kleinteiligem Facheinzelhandel. Ergänzend zum Einzelhandel finden sich hier viele Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

- **Kaufkraftkennziffer**: Auch Kaufkraftindex. Gibt Auskunft über die Nachfrage der Endverbraucher in Abhängigkeit von deren Einkommen.

Der deutschlandweite Durchschnitt wird dabei mit der Zahl 100 definiert, Regionen mit einem Kaufkraftindex von mehr als 100 haben also eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Als **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** wird die potenziell für den Einzelhandel verfügbare Geldmenge bezeichnet, also das Nettoeinkommen nach Abzug von Ausgaben wie Miete, Versicherungen und Bildung von Ersparnissen.

- **Nahversorgung:** wohnungsnahe Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs. In einem Nahversorgungsbereich finden sich neben einem prägenden Betrieb des kurzfristigen Bedarfs auch kleinflächige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie vereinzelt auch Gastronomie und Dienstleistungen.

- **Periodischer Bedarf**: Waren des täglichen Bedarfs. Dazu zählen Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter, wie z.B. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapierwaren, Parfümerie- und Drogerieartikel, frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schnittblumen und Heimtierfutter.

- **Radmobile Erreichbarkeit:** akzeptierte Distanz mit dem Fahrrad zum Nahversorger zwischen 0,8 und 2 km. Als standardmäßiges Fahrradfahrtempo wird 15 km/h festgesetzt. Ebenso wie bei der fußläufigen Erreichbarkeit ist hier ein Zeitraum von 10 Minuten relevant.

- **Sortiment**: Individuelle Zusammensetzung der angebotenen Waren. Hierbei gibt es tiefe und breite Sortimente. Ein **tiefes Sortiment** bezeichnet eine große Auswahl an derselben Produktgruppe, beispielsweise zehn verschiedene Sorten Butter. Ein **breites Sortiment** bezeichnet im Gegenzug eine große Auswahl an verschiedenen Produktgruppen. Ein großes Warenhaus bietet dementsprechend sowohl eine große Sortimentsbreite als auch -tiefe, wohingegen ein Fachmarkt eine große Sortimentstiefe aufweisen kann.

- **Verkaufsfläche**: Der Bereich eines Handelsbetriebs, der dem Kunden ständig zugänglich ist. Dazu zählen auch Treppen, Schaufenster und Konsumbereiche. Zusammen mit Lagerflächen und diversen Flächen für Angestellte (u.a. Sozialräume) zählt die Verkaufsfläche zur **Gesamtfläche**. Die Verkaufsfläche pro Einwohner wird als **Verkaufsflächenausstattung** bezeichnet. Wird der Umsatz eines Betriebes durch die Verkaufsfläche dividiert, erhält man die **Raumleistung** oder **Flächenproduktivität**.

- **Zentralität**: beschreibt das Verhältnis von an einem Ort getätigtem Umsatz im Einzelhandel zu der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Ein Zentralitätsindex von mehr als 100 bedeutet Kaufkraftzufluss.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte (Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) 2
Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich mit LK Rhein-Neckar (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg) 4
Abbildung 3: Gewerbebefragung, Zufriedenheit mit den Standortfaktoren (Quelle: eigene Erhebungen) 5
Abbildung 4: Gewerbebefragung, Attraktivität, Zusammenarbeit und Standortwiederwahl (Quelle: eigene Erhebungen) 6
Abbildung 5: Pendlerstatistik und Beschäftigungslücke (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg) 6
Abbildung 6: Gewerbebefragung, Fünf Fragen zum gewerblichen Entwicklungspotenzial der Stadt (Quelle: eigene Erhebungen) 7
Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz und VKF (Quelle: eigene Erhebungen) 8
Abbildung 8: Zentralität und Verkaufsfläche (Quelle: eigene Erhebungen) 9
Abbildung 9: Nahversorgungssituation (Quelle: eigene Erhebungen) 10
Abbildung 10: Modal-Split nach Einkaufswegen (Quelle: BBSR, Mobilität in Deutschland 2002) 10
Abbildung 11: Haushaltsbefragung, Attraktivität des Angebots (Quelle: eigene Erhebungen) 11
Abbildung 12: Was erledigen die Hemsbacher wo? (Quelle: eigene Erhebungen) 12
Abbildung 13: Haushaltsbefragung, Zufriedenheit mit Wohnumgebung (Quelle: eigene Erhebungen) 13
Abbildung 14: EW pro Hausharzt und Apotheke (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, Versorgungsbericht der KVBW 2018) 14
Abbildung 15: Versorgungsquoten der Kindergrippen und Kindergärten (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg 15
Abbildung 16: Pflegebedürftige über 40 Jahre (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, Angaben Stadt Hemsbach) 16
Abbildung 17: Besatzkarte, Dienstleistungen und Apotheken (Quelle: eigene Erhebungen, Information der Stadt Hemsbach) 17
Abbildung 18: Altersstruktur (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg) 18
Abbildung 19: Haushaltsbefragung, Wie lange? Wieso? Wie gerne? (Quelle: eigene Erhebungen) 19
Abbildung 20: Haushaltsbefragung, Zufriedenheit mit Lebensbedingungen (Quelle: eigene Erhebungen) 20
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg) 21
Abbildung 22: Wohnungsbedarf in Hemsbach bis 2035 (Quelle: Einwohnermeldeamt Hemsbach, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, Zensusdaten 2011, Dieter u. Wolff: Wohnungsleerstand in Deutschland, eigene Berechnungen) 22
Abbildung 23: Zusammenfassung der Bedarfssituation 23
Abbildung 24: SWOT-Matrix 24
Abbildung 25: Gewerbegebiete in Hemsbach (Quelle: Messungen via Google-Maps, FNP der Stadt, Informationen der Stadt, eigene Erhebungen) 25
Abbildung 26: Versorgungsrelevante Nutzungen in Gewerbegebieten (Quelle: eigene Erhebungen, Messungen via Google-Maps) 26
Abbildung 27: Ermittlungsmethode 1, gutachterliche Beurteilung (Quelle: eigene Erhebungen, Informationen der Stadtverwaltung, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, eigene Darstellung) 27

Abbildung 28: Ermittlungsmethode 2, Berechnung auf Basis der maximalen Bevölkerungsprognose (Quelle: eigene Erhebungen, Informationen der Stadtverwaltung, Landesamt für Statistik Baden-Württemberg, eigene Darstellung) 29
Abbildung 29: Handlungsschwerpunkte der behandelten Themenfelder (Quelle: eigene Darstellung) 30
Abbildung 30: Modellrechnungen (Quelle: eigene Darstellung, eigene Berechnungen) 31
Abbildung 31: Potenzielle Versorgungsstandorte, Gewerbegebiet Nr. 3 (Quelle: eigene Darstellung) 33
Abbildung 32: Warengruppen Teil 1 (Quelle: eigene Darstellung) 34
Abbildung 33: Warengruppen Teil 2 (Quelle: eigene Darstellung) 34

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Sozw. Wilfried Weisenberger
Tel. +49 (0)911 / 9790793 11
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail ww@standort-kommune.de

B. A. Regionalmanager Lars Czuma
Tel. +49 (0)911 / 9790793 44
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail lc@standort-kommune.de

Redaktionsschluss: 10. Mai 2019

Bildquelle(n):

Kartengrundlagen: Openstreetmap.org, Stadtverwaltung Hemsbach

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.
Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | www.standort-kommune.de | E-Mail: kontakt@standort-kommune.de | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - Kto.: 60033787 BLZ: 76350000 | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067