

s.38:

Ohne Berücksichtigung des Lebensmittelhandwerks, Apotheken und der Tankstellenshops ergibt sich im Vergleich zu 1993 und 1997 eindeutlicher Verkaufsflächenzuwachs um 71% bzw. 33%.

Im Vergleich dazu ist die Betriebszahl zu 1993 in deutlich geringerem Umfang um rd. 30% angestiegen und im direkten räumlichen Vergleich zu 1997 sogar um 7% gesunken. Damit hat die durchschnittliche Betriebsgröße dem bundesweit feststellbaren Trend folgend zugenommen.

Entgegen dem bundesweiten Trend ist der Anstieg des Umsatzes gegenüber der Verkaufsflächenzunahme sowohl von 1993 bis 2009 als auch von 1997 bis 2009 in Relation höher ausgefallen. Dies lässt sich durch die Ansiedlungen von Betrieben mit einer hohen Flächenproduktivität, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, erklären.

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Müllheim 2009, 1997 und 1993 (HGZ)

	2009 ²⁾³⁾	1997 ²⁾³⁾	Änderung zu 2009	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	139	150	-7%	107	+ 30%
VKF (qm) ¹⁾	36.500	27.500	+ 33%	21.300	+ 71%
Umsatz (Mio. €)	118,6	84,9	+ 40%	67,0	+ 77%

Die Bindungsquoten von 130% und mehr in nahezu allen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs belegen, dass das Mittelzentrum Müllheim seine zentralörtliche Versorgungsfunktion in hohem Maße wahrnimmt. Selbst in einigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs ist per Saldo ein hoher Kaufkraftzufluss aus dem Umland zu verzeichnen, wobei dieser insbesondere - in Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel - dem landesplanerischen Ziel einer eigenständigen Versorgung einer jeden Kommune entgegensteht.

beachte tabelle stimmungsbild einzelhändler s.50!

kommen, in Müllheim eine lebendige Stadt im ländlichen Raum sehen. Die geringste Anzahl der Passanten ist allerdings der Meinung, dass Müllheim eine "attraktive Einkaufs- und Dienstleistungsstadt" sei. Insbesondere die Passanten aus Müllheim selber finden diese Aussage am wenigsten zutreffend (rd. 10%).

Bei der Betrachtung der "unechten Bindungsquoten" wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich in nahezu allen zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs nicht einmal annähernd eine rechnerische Vollversorgung ("unechte" Bindungsquote von 100%) der Bevölkerung Müllheims gewährleistet. Damit wird der zentrale Versorgungsbereich Müllheim Innenstadt seiner zentralörtlichen Versorgungsfunktion nicht vollends gerecht.

Als Gründe für den Einkauf in der Innenstadt von Müllheim wird in erster Linie die Nähe zum Wohnort genannt (rd. 55%). Die Erreichbarkeit spielt bei rd. 33% der Befragten eine Rolle, die Nähe zum Arbeitsort bei rd. 19%.

Die von den Passanten überwiegend positiv bewertete Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. zu Fuß/ mit dem Fahrrad (vgl. Abb. 24) ist als sehr positiv zu bewerten. Abb. 26 zeigt, dass die Innenstadt von mehr als der Hälfte der Befragten zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht wird. Die Innenstadt ist für diese Befragten auf Grund der Nähe zum Wohnstandort sehr nahe gelegen, schnell erreichbar und damit auch für den häufigen Besuch angaben. Von Bedeutung ist für die Umlandbewohner jedoch auch der ÖPNV-Anschluss; rd. 18% der entsprechenden Befragten wählen dieses Verkehrsmittel für den Besuch der Müllheimer Innenstadt.

Die Aufenthaltsqualität ist in der Werderstraße durch die hohe Verkehrsfrequenz mit den Emissionen und durch das auch daraus resultierende niedrige Gastronomieangebot relativ gering. Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens erweist sich eine Überquerung der Werderstraße in einzelnen Teilbereichen wegen fehlender Querungshilfen als schwierig.

Negativ ist hingegen die Struktur des zentralen Versorgungsbereichs, vor allem seine Ausdehnung und die fehlende funktionale Vernetzung der Haupteinkaufsstraßen zu werten. Es ist kein Gesamtkonzept für die Innenstadt Müllheims abzulesen, so dass sich der zentrale Versorgungsbereich in einzelne Bereiche bzw. Haupteinkaufsstraßen aufsplittet.

chenden Anteilswerten des zentralen Versorgungsbereichs Müllheim Innenstadt. Die Müllheimer Innenstadt steht somit nicht nur in Konkurrenz zum Oberzentrum Freiburg und anderen Einkaufsstädten bzw. -stätten im engeren und weiteren Umfeld, sondern auch zu städtebaulich nicht integrierten Standorten innerhalb der Stadt selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Gewerbegebietes westlich der B3.

Niederweiler ist der einzige Ortsteil Müllheims, der über einen Lebensmittelbetrieb verfügt. Auf Grund seiner Randlage liegt jedoch nur etwa die Hälfte des Siedlungsbereiches von Niederweiler innerhalb 500 Meter-Radius des Supermarktes. Dennoch nimmt dieser Betrieb eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Niederweiler wahr. Alle weiteren Ortsteile Müllheims verfügen - wenn überhaupt - nur über ein rudimentäres Nahversorgungsangebot. Bäcker, Metzger, Hofläden und -verkauf spielen für die Versorgung dieser einwohnerarmen Ortsteile eine wichtige Rolle.

Die Struktur Müllheims erfüllt zur Zeit noch nicht das Ziel der Kompaktheit. Insbesondere der Innenbereich im zentralen Versorgungsbereich weist untergenutzte Flächen auf und verbindet die einzelnen Einkaufsstraßen nur bedingt miteinander. Das Ziel sollte demnach die städtebaulich-funktionale Vernetzung der den zentralen Versorgungsbereich prägenden Straßen sein, um dessen Kompaktheit zu stärken.

s.134:

solchen insgesamt erlebbar zu machen. Demzufolge ist für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs die Entwicklung von Brachflächen, untergenutzten Flächen und Leerständen, die innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen oder unmittelbar an diesen anschließen, von oberster Priorität.

che, auswirken würde. Langfristiges Ziel sollte die Herausbildung zusammenhängender Blockstrukturen sein, die den Stadtcharakter stützen und ein hohes Maß an Urbanität erzeugen, indem untergenutzte Bereiche nachverdichtet werden. Ziel ist es dabei durch zusätzliche Angebote, die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu stärken und damit die schwächer frequentierten Bereiche "mit Leben zu füllen".

vitätssteigerung dieses Bereichs vorstellbar. Insbesondere die enge Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten, gerade im Dienstleistungssektor, ist ein urbanes Konzept, welches sich derzeit in einer Renaissance befindet.

Das Lebensmittelangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen trägt nicht zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion bei und sollte dabei in keinem Fall noch weiter ausgebaut werden. Vielmehr muss die Stadt Müllheim auf Grund ihrer hohen

s.138:!

8.4.2.1 Flächenmanagement

Die Einrichtung eines **Flächenmanagements** könnte sich für Müllheim als eine sinnvolle Maßnahme erweisen, um den Innenbereich langfristig zu entwickeln und die verfügbaren Flächen zu evaluieren. Das Ziel des Flächenmanagements sollte die **Entwicklung untergenutzter Flächen** und das **Einrichten eines Leerstandsmanagements** sein, sowie die **Weiterentwicklung bestehender Flächen**.

Die Kontaktaufnahme mit den Immobilien- und Grundstückseigentümern seitens der Stadt wäre einer der ersten Arbeitsschritte. Auch wenn die Flächen derzeit (noch) nicht zur Verfügung stehen, ergeben sich oftmals, wie viele Beispiele auch in anderen Städten gezeigt haben, durch gegenwärtig noch nicht absehbare Entwicklungen Chancen für die Umgestaltung bzw. Umnutzung bestimmter Bereiche.