Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Dortmund/ Lörrach, 16. Februar 2023 - redaktionell überarbeitet 28. September 2026

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:
Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 3

2.1 Rahmeninformationen Lage im Raum 3

2.2 Allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung 4

2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung 5

2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung 10

2.2.3 Onlinehandel 12

2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels 16

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 17

2.3.1 Wesentliche Aspekte 18

2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren 18

2.3.1.2 Sortimentsliste 19

2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene 20

2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels 24

2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren 27

2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen 28

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE 30

3.1 Methodisches Vorgehen 30

3.2 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Ostfildern 31

3.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten 32

3.4 Einzelhandelsangebot in den Stadtteilen 36

3.4.1 Stadtteil Nellingen 36

3.4.2 Stadtteil Scharnhauser Park 37

3.4.3 Stadtteil Ruit 38

3.4.4 Stadtteil Kemnat 39

3.4.5 Stadtteil Parksiedlung 39

3.4.6 Stadtteil Scharnhausen 40

3.5 Kundenherkunft und Einzugsgebiet 41

3.6 Fazit - Einzelhandelssituation 42

4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE 43

4.1 Methodisches Vorgehen - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme 43

4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen 45

4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen 45

4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Nellingen 46

4.3 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park 49

4.3.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park 49

4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park 50
4.4 Zentraler Versorgungsbereich Ruit 53
4.4.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit 53
4.4.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Ruit 54
4.5 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat 56
4.5.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat 56
4.5.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Kemnat 57
4.6 Zentraler Bereich Parksiedlung 60
4.6.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung 60
4.6.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Bereich Parksiedlung 61
4.7 Zentraler Bereich Scharnhausen 63
4.7.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhausen 63
4.7.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Bereich Scharnhausen 64
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES 66
5.1 Einzelhandelskonzentrationen 66
5.2 Raumstrukturelle Verteilung des Einzelhandelsangebotes 67
5.3 Beurteilung des Lebensmittelangebotes hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation 69
6. ZIELKATALOG 74
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES 80
7.1 Methodisches Vorgehen 80
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage 81
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite 84
7.2 Prognoseergebnisse 86
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt 86
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentsbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes 92
8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG 96
8.1 Sortimentsliste 96
8.1.1 Kriterien 97
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Ostfildern 98
8.1.3 Sortimentsliste 101
8.2 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung 103
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel 104
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel 108
8.3 Räumliche Entwicklungsoptionen 109
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen (Perspektive) 110
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park 112
8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ruit 114

8.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat 115
8.3.5 Zentraler Bereich Parksiedlung 117
8.3.6 Zentraler Bereich Scharnhausen 118
8.3.7 Empfehlungen zur Nahversorgung 119
8.3.8 Gewerbegebiete 121
8.4 Vorgehensweise zur Umsetzung 121
8.4.1 Öffentliche Information 122
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste 122
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig 123
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen 125
8.5 Zusammenfassende Bewertung 126
GLOSSAR 130
ANHANG 134

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2022 zu 2011 31
Tab. 2: Einzelhandelssituation in Ostfildern: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel 36
Tab. 3: Nellingen - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen 37
Tab. 4: Scharnhauser Park - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen 38
Tab. 5: Ruit - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen 38
Tab. 6: Kemnat - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen 39
Tab. 7: Parksiedlung - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen 40
Tab. 8: Scharnhausen - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen 40
Tab. 9: Prognoserahmen 83
Tab. 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 88
Tab. 11: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 89
Tab. 12: Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Ostfildern 102
Tab. 13: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung 104
Tab. 14: Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten 107

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Ostfildern: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet) 134
Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel 135
Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2030 und 2035 in Mio. € 136
Tab. A - 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum 2030 und 2035 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m² gerundet 137

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt 13
Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in % 14
Abb. 3: Vergleich Betriebsgrößenklassen 2021 und 2011 32
Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2022 und 2011 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel) . 33
Abb. 5: Bindungsquoten 2022 bezogen auf stationären Handel 34
Abb. 6: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 68
Abb. 7: Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen 68
Abb. 8: Einwohnerentwicklung in der Stadt Ostfildern 2001 bis 2021 (tatsächliche Entwicklung) sowie Vorausberechnung (Prognosewerte) 82
Abb. 9: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen 99
Abb. 10: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen 100

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Lage Stadt Ostfildern im Raum: Schematischer Einzugsbereich 4
Karte 2: Einzugsgebiet 42
Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen 46
Karte 4: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park 50
Karte 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit 53
Karte 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat 57
Karte 7: Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung 60
Karte 8: Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhausen 63
Karte 9: Einzelhandelskonzentrationen 66
Karte 10: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen 69
Karte 11: Nahversorgungssituation in Ostfildern 71
Karte 12: Nahversorgungsanteile zu Fuß 73
Karte 13: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen 111
Karte 14: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park 113
Karte 15: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit 115
Karte 16: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat 116
Karte 17: Perspektivische Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung 118
Karte 18: Perspektivische Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhausen 119

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Drogeriemarkt Nellingen 48
Foto 2: Sitzgelegenheiten Hindenburgstraße 48
Foto 3: Modernisierungsbedarf Straßenraum 48
Foto 4: Modernisierungsbedarf Gebäude 48
Foto 5: Außengastronomie 51
Foto 6: Stadthausplatz 51
Foto 7: geschlossene Fassade Niemöllerstraße 52
Foto 8: Stadthausplatz Scharnhauser Park 52
Foto 9: Kronenplatz Ruit 55
Foto 10: modernisierter öffentlicher Raum 55
Foto 11: Kirchheimer Straße 56
Foto 12: Modernisierungsbedarf Fassade 56
Foto 13: Bekleidungsfachmarkt Kemnat 58
Foto 14: gestalteter Aufenthaltsbereich 58
Foto 15: Leerstand Kemnat 59
Foto 16: Modernisierungsbedarf öffentlicher Raum 59
Foto 17: Herzog-Philipp-Platz 61
Foto 18: Marktfläche Wochenmarkt 61
Foto 19: Gastronomie Parksiedlung 62
Foto 20: Möblierung Herzog-Philipp-Platz 62
Foto 21: Rathausplatz Scharnhausen 64
Foto 22: Körschplatz Scharnhausen 64
Foto 23: Leerstand Scharnhausen 65
Foto 24: Konkurrenzstandort im Gewerbegebiet 65

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Innenstädte und Stadtteile unserer Städte sind nach wie vor ein Dokument der europäischen Stadtgeschichte und prägen das kulturelle und gesellschaftliche Leben. Die Erfahrung zeigt, dass dem Rückzug des Einzelhandels aus den Innenstädten weitgehender Funktionsverlust und städtebaulicher Verfall folgen. Insofern ist es von gesamthafter Bedeutung, die Einzelhandelsentwicklung zum ökonomischen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Nutzen unserer Innenstädte und Stadtteilzentren - soweit möglich - in diese zu lenken.

Die Stadt Ostfildern muss sich, wie viele andere Städte auch, mit den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel auseinandersetzen. Dabei ist die Stadt bestrebt, die Entwicklung des Einzelhandels aktiv zu steuern und hat dies bereits in der Vergangenheit durch das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 gezeigt. Ostfildern will nun für die aktuellen und künftigen Herausforderungen vorbereitet sein und entwickelt aktuell ihr Stadtentwicklungskonzept weiter, auf dessen Grundlage der Flächennutzungsplan erstellt werden soll. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes, das sich im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung mit Herausforderungen und Chancen in verschiedenen Handlungsfeldern auseinandersetzt, soll auch das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden. Daher hat die Stadt Ostfildern das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das bereits das Gutachten zum aktuell gültigen Einzelhandelskonzept erstellt hat, mit der Erstellung eines Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung dieses Konzeptes gebeten.

Für die Rechtsicherheit eines Einzelhandelskonzeptes sind **verbindliche Bestandteile** herauszuarbeiten:

- Die Abgrenzung bzw. Überprüfung der vorliegenden Abgrenzungen der **zentralen Versorgungsbereiche** (vgl. Kap. 4) und deren **Entwicklungsmöglichkeiten** (vgl. Kap. 8.3),
- die **Ziele zur Einzelhandelsentwicklung** der Stadt Ostfildern (vgl. Kap. 6),
- die Überprüfung der **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) sowie
- die Ableitung bzw. Überprüfung der aktuellen, ortsspezifischen **Sortimentsliste** (vgl. Kap. 8.1).

Als Grundlage dafür sind im Gutachten erforderlich

- die Erfassung des Einzelhandelsbestands innerhalb des gesamten Stadtgebiets,
- die Erfassung ergänzender Dienstleistungen sowie von Stärken und Schwächen der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Ableitung des Entwicklungsspielraums für den Einzelhandel in Ostfildern (vgl. Kap. 7).

Die Kernelemente werden in Kap. 8 des vorliegenden Gutachtens ausgeführt. Diese sind zentraler Bestandteil des vom Gemeinderat zu beschließenden Einzelhandelskonzeptes, für das das vorliegende Gutachten die Begründung darstellt. Das zu beschließende Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern wird ein eigenständiges Textdokument darstellen, welches nach der öffentlichen Auslegung, ggf. unter Berücksichtigung von Änderungen, aus dem vorliegenden Gutachten (im Wesentlichen Kap. 8) entwickelt wird.

Zentrales Anliegen des zu erstellenden Einzelhandelsgutachtens ist die städtebauliche Begründung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels. Das auf dem Gutachten basierende Einzelhandelskonzept[1] entspricht, wenn es durch den Gemeinderat der Stadt Ostfildern beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

[1] Ein Einzelhandelskonzept muss von einer Stadt/ Gemeinde (politisch) beschlossen werden. Insofern kann das vorliegende Gutachten lediglich die Grundlage für ein solches Konzept darstellen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden zunächst die Rahmendaten der Stadt Ostfildern dargelegt. Dazu zählt insbesondere die Lage im Raum. Zudem erfolgt eine Beschreibung von vergangenen und in der Tendenz absehbaren allgemeinen Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten.
Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Ostfildern bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, zum Beispiel die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.
Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kapitel 2.3 erörtert werden.

2.1 Rahmeninformationen Lage im Raum

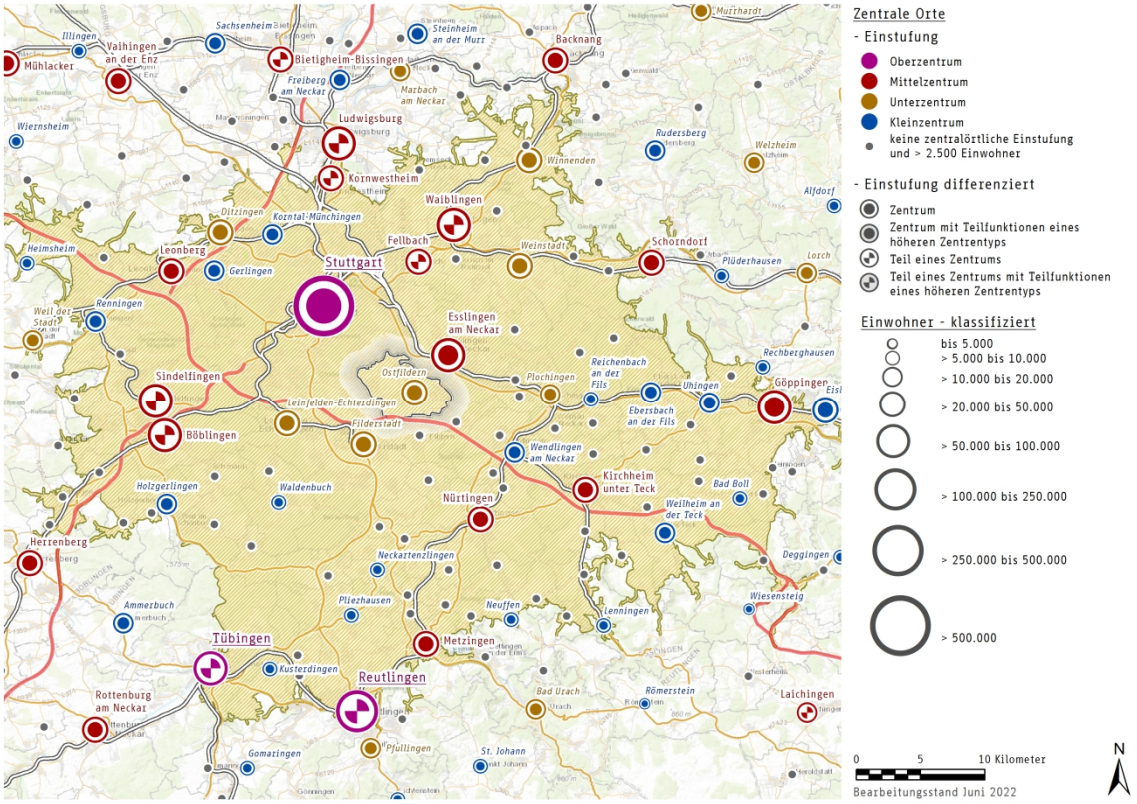
Die Große Kreisstadt Ostfildern, die sich im Landkreis Esslingen in der Metropolregion Stuttgart, südöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzend befindet, weist rd. 39.724 Einwohnerinnen und Einwohner[2] auf. Im Regionalplan der Region Stuttgart[3] ist der Stadt bzw. dem Stadtteil Nellingen die zentralörtliche Funktion als Unterzentrum zugewiesen, sodass ihre einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen ist.
Die Stadt gliedert sich in die sechs Stadtteile Nellingen, Scharnhauser Park, Ruit, Kemnat, Parksiedlung und Scharnhausen.

In der Karte 1 sind die zentralen Orte im Umfeld von Ostfildern, die verkehrliche Anbindung sowie ein schematischer Einzugsbereich anhand einer 30 Minuten Pkw-Fahrzeit-Isochrone dargestellt.

[2] Vgl. Statistisches Landesamt, 2022.

[3] Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, 2009.

Karte 1: Lage Stadt Ostfildern im Raum: Schematischer Einzugsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

Der Einzugsbereich erstreckt sich demnach im Norden bis Ludwigsburg bzw. Winnenden, im Osten bis Göppingen, im Süden bis Reutlingen bzw. Tübingen und im Westen bis über Böblingen und Sindelfingen hinaus.

Insbesondere über die südlich verlaufende Bundesautobahn A8 besteht eine Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz Richtung Karlsruhe und München.

Mit einer direkten Stadtbahnanbindung nach Stuttgart Hauptbahnhof besteht bei einer Fahrzeit von rd. 30 Minuten eine gute Anbindung an das regionale Schienennetz sowie auch das Fernverkehrsnetz der Bahn.

Der südwestlich liegende Flughafen Stuttgart ist insbesondere mit dem Pkw gut erreichbar.

2.2 Allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt bzw. fördert dieser städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt, ein lebendiges Ortszentrum oder auch Stadtteil- und Ortsteilzentren (im Weiteren: "Zentren") mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel kaum vorstellbar[4]. Durch die, von den Städten und Gemeinden (als Träger der Planungshoheit) ermöglichte bzw. nicht verhinderte, Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren, wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.
Zusätzlich nahm der Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Onlinehandel) in den letzten Jahren erheblich zu. Aktuell erzeugen die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie durch steigende Energiepreise bedingte Kaufkraftverluste zusätzliche Probleme für den stationären Einzelhandel.

In der Vergangenheit kam es zu einer Entwertung der auf die Zentren ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Darüber hinaus entwickelten sich durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.
Dazu soll das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern weiterhin einen erheblichen Beitrag leisten.

2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird zum einen durch handelsendogene Faktoren, also das Verhalten der Anbieter/ des Handels, zum anderen durch handelsexogene Faktoren, also das Verhalten der Kunden, bestimmt.

[4] Das zeigen auch Passantenbefragungen des Büros Dr. Acocella (über 60.000 befragte Passanten in mehr als 60 Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung): Einkaufen und Bummeln werden regelmäßig als häufigste Motive für den Besuch einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums genannt. Dies hat sich auch bei den in jüngerer Zeit durchgeführten Passantenbefragungen nicht geändert.

Handelsendogene Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) betreffen vor allem die Konzeption von Betriebstypen (Supermarkt, (Lebensmittel-)Discounter, SB-Warenhaus, Textildiscounter etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebsformen**: Es kommt zu einer stetigen Veränderung bei den Betriebsformen im Einzelhandel, dies ist insbesondere als Folge des Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, zu verstehen: Dies ist verbunden mit
  - einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscounter, Factory-Outlet-Center (FOC), Fachmärkte, Sonderpostenmärkte und (Lebensmittel-)Discounter,
  - einem in der Vergangenheit deutlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit in vielen Branchen, welcher in einzelnen Bereichen bis heute anhält (z.B. Lebensmittelbetriebe, Sportfachmärkte oder auch teilweise Baumärkte),
  - einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte.

  Negative Auswirkungen für die gewachsenen Zentren haben sich in den vergangenen Jahren in vielen Städten und Gemeinden vor allem deshalb gezeigt, weil ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser gewachsenen Strukturen angesiedelt wurde, womit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beigetragen wurde. Zusätzlich stieg aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen die Verkaufsfläche je Betrieb häufig an und erschwerte die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels vielerorts abhandengekommen ist.

  Viele Städte und Gemeinden haben diesen Ansiedlungen außerhalb der Zentren, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, durch Einzelhandels-/Zentrenkonzepte entgegengesteuert. Zudem ist das Wachstum der Betriebsgrößen in vielen Branchen zum Erliegen gekommen oder sogar rückläufig: In Kombination mit Online-Angeboten verkleinern aktuell zunehmend Betriebe, u.a. Möbelmärkte oder Elektronikfachmärkte, aber teilweise auch Baumärkte, wieder ihre Verkaufsflächen. Dies führt in vielen Städten und Gemeinden zu neuen Konflikten, da dadurch mitunter (großflächige) Leerstände an i.d.R. städtebaulich nicht integrierten Standorten (Begriffsdefinition siehe Glossar) entstehen können. Häufig führt dies zu einem Nachnutzungsdruck für diese Immobilien. Insbesondere Ei-

gentümer streben auf Grund der dadurch möglichen hohen Mieteinnahmen eine weitere Nutzung als Einzelhandelsbetrieb an, wodurch neuerliche Verdrängungseffekte in den Zentren ausgelöst werden können.

- **Sortimentspolitik:** Auch die einzelnen Betriebstypen haben sich fortwährend selbst verändert, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung ist dadurch "aufgebrochen", sodass mittlerweile nicht mehr nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter anzusehen sind, sondern zum Teil auch discounterorientierte Fach- und Möbelmärkte. Insbesondere Sonderpostenmärkte weisen häufig kaum noch eine (einigermaßen) konstante Sortimentsstruktur auf. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer Zentren.
- **Standortdynamik**: Die Betriebstypenentwicklung führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke anstelle von Standorten in zentralen oder integrierten Lagen (Begriffsdefinition siehe Glossar) vorgezogen werden. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte in der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität: Insbesondere in der Konkurrenz zu Innenstädten kann sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben. Diesen Entwicklungen wird zwar mittlerweile vielerorts durch Einzelhandels-/ Zentrenkonzepte entgegengewirkt, aber die in der Vergangenheit entstandenen Einzelhandelsagglomerationen in peripheren/ nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz und binden große Umsatzanteile an sich.

  Weiter hat sich teilweise eine lagebezogene Funktionsteilung der Betriebstypen herausgebildet. Häufig finden sich hochwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in weiteren städtischen Zentren. In vielen Zentren haben sich aber auch - teilweise als Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale - Betriebe mit sehr preisgünstigen Angeboten angesiedelt (z.B. 1 €-Shops).

Handelsexogene Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfrageseitige Faktoren wie Einkommen, Pkw-Verfügbarkeit und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografi-

sche und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung**: Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Deutschland zeigen aktuell je nach Variante, stagnierende bis rückläufige Bevölkerungszahlen[5]. Dabei wird der Anteil der älteren Menschen weiterhin kontinuierlich zunehmen. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung: beispielsweise in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin an[6]. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt[7]. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen. So stellt in Teilen der Bevölkerung insbesondere der Preis das entscheidende Kaufkriterium dar, während in anderen Bevölkerungsschichten Aspekte der Nachhaltigkeit und Regionalität bei der Auswahl der Waren eine wichtige Rolle spielen. Aktuell nimmt das Angebot am "besonderen" Einzelhandelsangebot, wie Biomärkten, Unverpackt-Läden, Bauernmärkten und Hofläden zu und gleichzeitig können Lebensmitteldiscounter weiterhin einen hohen Umsatzanteil für sich verbuchen, u.a. weil auch Discounter ihre Sortimente/ ihre Sortimentsbreite an Kundenansprüche (z.B. Bioartikel/ vegane Produkte) anpassen.
- **Pkw-Nutzung/ Mobilität:** Die Bereitschaft zur Nutzung des Pkw und das Ausmaß der Häufigkeit der Nutzung sind in den einzelnen Regionen und Städten sehr unterschiedlich. Zusätzlich bestehen auch Unterschiede zwischen den einzelnen Altersklassen bei der Pkw-Nutzung und/ oder Verfügbarkeit. Eine hohe Bereitschaft zur Nutzung des Pkw führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung

[5] Vgl. Statistisches Bundesamt 2021: Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und den Bundesländern nach Corona-Jahr 2020 - Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035

[6] Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2020. (URL: https://www.bib.bund.de/Permalink.html?id=10321562)

[7] Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. N 073 vom 12. November 2020. (URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N073_122.html)

häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung, insbesondere in ländlichen Regionen oder peripheren Stadtteilen. In dichter besiedelten städtischen Bereichen (insbesondere in Großstädten) wird der Pkw vergleichsweise seltener genutzt und es werden in einem überdurchschnittlichen Maße auch andere Verkehrsformen genutzt. Dies ist jedoch zugleich meistens nur möglich, da (noch) ein dichtes Nahversorgungsangebot in diesen städtischen Bereichen besteht.

- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung von Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft weiterhin das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, werden hingegen häufig die Zentren aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts künftig voraussichtlich weiter ansteigender Mobilitätskosten und einer alternden Gesellschaft so bleiben wird, kann bezweifelt werden: Die Affinität zum Online-Shopping ist bei den Konsumenten, derzeit insbesondere durch den Einfluss der Corona-Pandemie, stetig angestiegen (vgl. dazu Kap. 2.2.3 und 2.2.4). Weiterhin ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat die Anzahl der Konsumenten, die im Homeoffice arbeitet, stark zugenommen. Dies führt dazu, dass Versorgungseinkäufe weniger mit den Arbeitswegen kombiniert werden und die Nachfrage am jeweiligen Wohnort steigt, es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen langfristigen Trend handelt und ob dieser Auswirkungen auf die Standortpolitik der Handelsbetriebe hat. Weiterhin kommt in Teilen der Gesellschaft dem Thema der Nachhaltigkeit eine größer werdende Rolle bei Einkaufsentscheidungen zu.
- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten[8] (z.B. Energie-/ Wohn-/ Mobilitätskosten, Inflation) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen.

[8] Vgl. Statistisches Bundesamt 2019: Statistisches Jahrbuch 2019, S. 178. (URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-einkommenKonsumLeben.pdf?__blob=publicationFile).

Es lässt sich zusammenfassen, dass die Handelsbetriebe nicht vorrangig auf Grund der Kundenbedürfnisse agieren, sondern primär aus Aspekten der Umsatzsteigerung. Dabei wird sicherlich auch die Nachfrageseite durch die Handelsunternehmen berücksichtigt/ erforscht und entsprechend darauf reagiert. Die Rolle der Kommunen (als Träger der Planungshoheit) ist in diesem Zusammenhang nicht zu vernachlässigen, um die entsprechenden Entwicklungen zu steuern.

2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.
- Die Zunahme der Betriebsgrößen, die jahrelang aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtet wurde, ist zumindest teilweise zum Erliegen gekommen; in einigen Branchen (z.B. Elektrofachmärkte, Möbelmärkte) kam es sogar zu Verkleinerungen der vorhandenen Verkaufsflächen. In Verbindung mit Geschäftsaufgaben größerer Betriebe (z.B. Praktiker, Hertie/ Karstadt/ Kaufhof) führt dies - sowohl in der Peripherie als auch innerhalb der Zentren - vermehrt zu großflächigen Leerständen. Bei der Nachnutzung dieser Flächen entstehen unterschiedliche Probleme: An peripheren Standorten kann Druck entstehen, für (größere) Leerstände (schnell) eine Nachnutzung zu ermöglichen. Die Immobilieneigentümer bestehen dabei i.d.R. auf die erneute Belegung durch Einzelhandelsnutzungen. Innerhalb von Zentren kann die Wiederbelegung z.B. auf Grund von baulichen Gegebenheiten und auch großer Konkurrenz ggf. schwierig werden. Dennoch sind in manchen Branchen (z.B. Lebensmittelmärkte, Sportfachmärkte und Baumärkte) auch weiterhin zunehmende Betriebsgrößen zu verzeichnen. Diese erschweren, in Kombination mit der weiterhin vorherrschenden eingeschossigen Bauweise, die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den

Kernbereichen drohen dadurch abhandenzukommen. In einigen Städten und Regionen sind Handelsbetreiber jedoch mittlerweile bereit bzw. werden durch die kommunalen Träger dazu verpflichtet, mehrgeschossig und multifunktional zu bauen (z.B. Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen).

- Die kommunale Verkehrssituation befindet sich in einem Spannungsfeld. Das zumindest teilweise weiterhin zu verzeichnende Flächenwachstum und die bestehenden baulichen Strukturen der Handelsbetriebe reduzieren die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen (auch wenn es, wie oben beschrieben, erste Ansätze gibt, dem entgegenzuwirken und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren). Die schwindende Attraktivität der Zentren als Einkaufsorte kann in der Folge dazu führen, dass die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren, abnimmt. Nur zum Teil werden autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem großen Aufkommen an Individualverkehr.
- Die wohnungsnahe Grundversorgung ist vielerorts nicht mehr gewährleistet. U.a. als Folge des (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die hohen Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen Einzugsbereiches. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren stark reduziert und beschränkt sich zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf
  - mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
  - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe[9] sowie
  - auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Zentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz des Onlinehandels aber auch geplanter Shopping-Center stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. diesen auszubauen.

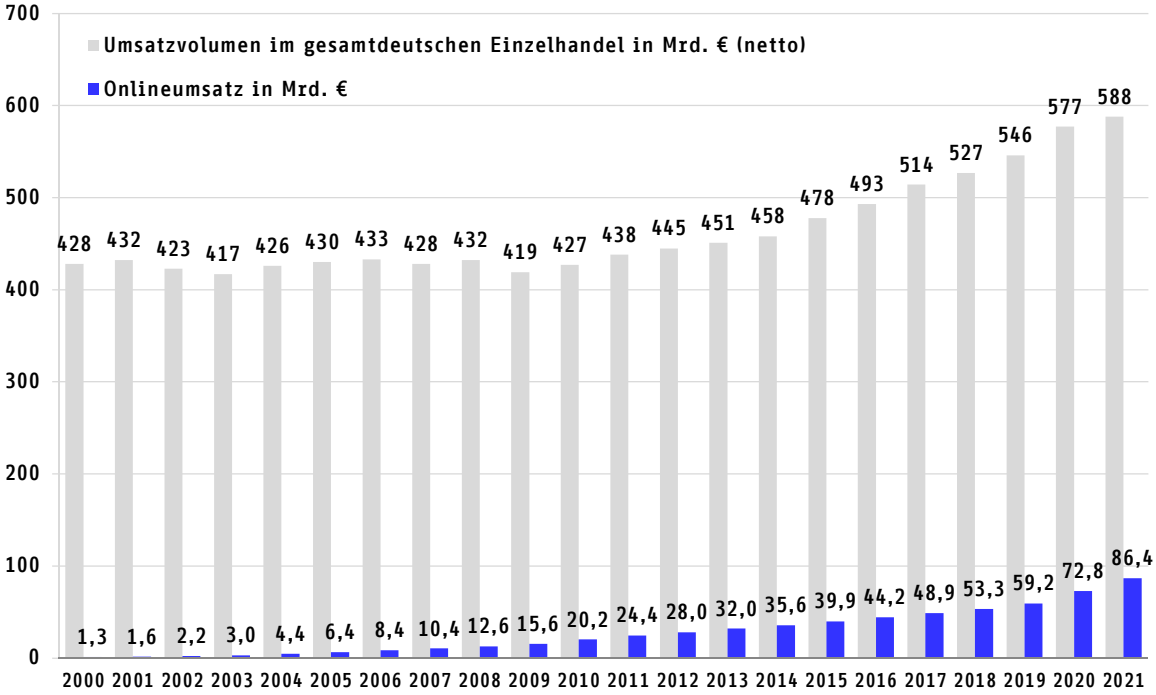
2.2.3 Onlinehandel

Der Onlinehandel hat in den letzten zwanzig Jahren einen stetigen (Umsatz-)Zuwachs erfahren und stellt mittlerweile eine deutliche Konkurrenz für den stationären Handel dar. Trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) erreicht der Anteil des Onlinehandels jedoch nur einen Anteil von etwa 13% am Gesamtumsatz des Einzelhandels (vgl. Abb. 1). Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung dieses Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist.
Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Onlinehandel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.

[9] Vgl. Kraftfahrt-Bundesamt 2020: Bestand an allgemeinen Fahrerlaubnissen im ZFER am 1. Januar 2020 nach Geschlecht, Lebensalter und Fahrerlaubnisklassen.

Abb. 1 zeigt auch, dass in den vergangenen Jahren die relativen Zuwächse der Umsätze im Einzelhandel insgesamt nur zum Teil auf den Onlinehandel entfielen, zum Beispiel im Vergleich der Jahre 2018 und 2019. In diesem Zeitraum entfielen auf den Onlinehandel gut ein Drittel des gesamten Umsatzzuwachses und knapp zwei Drittel auf den stationären Einzelhandel.

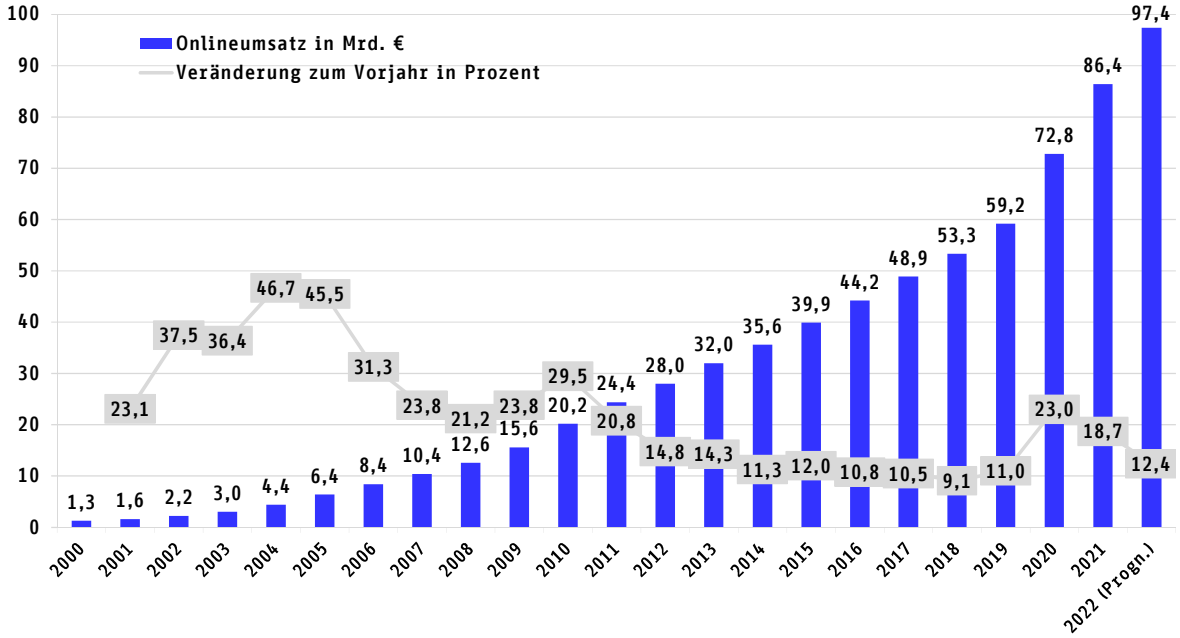
Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2022

In Abb. 2 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Onlinehandels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen Anschub erfahren und stieg sprunghaft auf rd. 23%.

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in %



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021 (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)

Dabei sind die Umsatzanteile des Onlinehandels in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich. So vereinten im Jahr 2020 die Warengruppen Bekleidung, Elektronikartikel und Telekommunikation, Computer und Zubehör (inklusive Spiele und Software), Haushaltswaren und -geräte, Möbel, Lampen und Dekoration sowie Schuhe annähernd zwei Drittel des gesamten Online-Umsatzes auf sich. Dabei handelt es sich mit Ausnahme von Möbeln und Lampen um üblicherweise zentrenrelevante Sortimente.

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Onlinehandel auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden hat:

- In Mittel- und Großstädten, aber auch in kleineren Städten und Gemeinden ist der Druck auf die Stadtteilzentren beziehungsweise Innenstädte und Ortszentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren außerhalb sowie der dezentralen (Fachmarkt-)Standorte zu beobachten. Der Onlinehandel verstärkt diesen Prozess - auch auf Grund der teilweisen "Nicht-"Reaktion des Handels - zusätzlich. Der Onlinehandel setzt sowohl Standorte in A-Lagen der Innenstädte als auch Standorte in Randlagen unter Druck, beziehungsweise "ersetzt" entstandene Netzlücken.
- Zentren mit hohem inhabergeführten, tendenziell kleinteiligem Besatz sind in besonderem Maße gefährdet, da der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß

zum Großteil die Potenziale des Onlinehandels weniger stark nutzt beziehungsweise dieser mit hohen Investitions- und laufenden Kosten einhergeht; zudem steht der Preis im Vordergrund, während der Service an Bedeutung verliert. Es hat sich auch gezeigt, dass Filialunternehmen - insbesondere in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektro - der Konkurrenz durch den Onlinehandel nicht mehr standhalten konnten.

- Der hohe Investitionsdruck durch zunehmenden Onlinehandel (siehe oben) verschärft, insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel, die Nachfolgeregelungen.
- Durch den Onlinehandel entsteht ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für das produzierende Gewerbe attraktiv sind. Dies verschärft die Konkurrenz bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Onlinehandels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte einer allgemeinen Entwicklung zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten jedoch Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des zunehmenden Onlinehandels entgegenzutreten. Das beste Instrument, um den negativen Auswirkungen des Onlinehandels für die Zentren entgegen zu wirken, ist eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren durch eine Angebotskonzentration, insbesondere zentrenrelevanter Sortimente in diesen. Diese gelingt durch die konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.
Städte und Gemeinden können die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel jedoch selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler miteinander, aber auch der Händlerverbände, der Wirtschaftsförderung, sowie der Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

Zur Sicherung der Innenstadt und weiteren Zentren sowie der verbrauchernahen Grundversorgung ist eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Onlinehandels in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich.

2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels

Wie die Abb. 2 im voranstehenden Kapitel zeigt, hat der Onlinehandel in den Jahren 2020 und 2021 einen deutlich überproportionalen Umsatzzuwachs erfahren. Dieser ist auf die Zugangsbeschränkungen und temporären Schließungen des stationären Einzelhandels zurückzuführen. Als Folgeerscheinung war - und ist noch immer - eine Beschleunigung des seit längerem zu beobachtenden Strukturwandels zu verzeichnen:

- Die Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe ist deutlich rückläufig, wobei insbesondere bei kleineren Einzelhandelsbetrieben Schließungen festzustellen sind. Aber auch große Einzelhandelsbetriebe, z.B. Warenhäuser (Galeria Karstadt/ Kaufhof) und SB-Warenhäuser (Real) wurden zum Teil geschlossen und haben fortwährend wirtschaftliche Probleme.
- Betroffen vom Rückgang der Betriebszahlen sind insbesondere Innenstädte/ Zentren sowie sonstige integrierte Standorte, aber auch nicht integrierte Standorte und hier vor allem Einkaufs- und Fachmarktzentren.
- In den (eigentlich) innenstadtprägenden Branchen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren ist vielerorts ein deutliches und rasches signifikantes Abschmelzen der Verkaufsfläche zu verzeichnen, wobei auch Filial- und Franchisebetriebe geschlossen wurden. Der Onlinehandel verzeichnete in diesen Branchen hingegen erhebliche Zuwächse.
- Die Zahl der Neueröffnungen von stationären Einzelhandelsbetrieben geht weiter zurück, während noch immer in hoher Zahl Betriebsschließungen auf Grund von Nachfolge- und/ oder wirtschaftlichen Problemen erfolgen.

Neben dem stationären Einzelhandel waren bzw. sind weitere zentrenprägende Funktionen - Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Hotels - von den Auswirkungen der Corona-Pandemie bzw. des Ukraine-Krieges betroffen. In der Folge zeig(t)en sich in den Innenstädten und sonstigen Zentren teilweise vermehrt Leerstände, teilweise wurden bzw. werden Ladengeschäfte vermehrt von Dienstleistungs- und gastronomischen Betrieben - statt von Einzelhandelsbetrieben - genutzt. Vor dem Hintergrund der erheblich gestiegenen Energiekosten und der aktuell hohen Inflation ist jedoch auch bei diesen Angeboten mancherorts ein Abwärtstrend festzustellen, verstärkt durch einen erheblichen Personalmangel.

Die Auswirkungen eines Digitalisierungsschubs in Folge der Corona-Pandemie für den stationären Einzelhandel lassen sich derzeit noch nicht abschätzen. Beispielsweise ist es einerseits möglich, dass durch verstärktes Homeoffice wohnortnahe Angebote des stationären Einzelhandels an Bedeutung gewinnen und verstärkt wahrgenommen werden, andererseits kann es durch Homeoffice - z.B. auf Grund geringerer Pendelwege - zu einer nochmals stärkeren Inanspruchnahme des Onlinehandels kommen.

Letztlich ist zu konstatieren, dass derzeit zu den mittel-/ langfristigen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel durch die Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg mit ihren Folgeerscheinungen keine Aussagen möglich sind. Da der Onlinehandel in seiner Entwicklung vor der Corona-Pandemie eine Begründung für eine strikte räumliche Steuerung des Einzelhandels ist, wird dieser Aspekt durch die Auswirkungen im Zuge der Corona-Pandemie - und auch die des Ukrainekriegs - weiter verstärkt. Das größte Problem für den Einzelhandel in den Innenstädten und sonstigen Zentren wäre eine Öffnung der Entwicklung außerhalb zentraler Lagen. Auf Grund des anhaltenden und beschleunigten Strukturwandels ist eine räumliche Steuerung, d.h. die Wahl des planerisch "richtigen" Standorts, bei Einzelhandelsvorhaben - Neuansiedlungen und Erweiterungen - von hoher Bedeutung.

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.1.4).

2.3.1 Wesentliche Aspekte

2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich[10], wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen[11]. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist[12]. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2007 in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "***räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig***

[10] Vgl. zu einer aktuelleren Bestätigung z.B. Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

[11] Vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011 (Az. 3 S682/09).

[12] Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"[13]. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss[14].

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft ein Einzelhandelskonzept zugleich die Grundlage für Beurteilungen von Einzelhandelsansiedlungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (3) BauGB.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (z.B. öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.
Dagegen kann die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum in keinem Fall größer sein als der zentrale Versorgungsbereich bzw. das Zentrum.

2.3.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt/ Gemeinde zu schaffen.
Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist[15]. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im

[13] BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

[14] BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07: *"Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben"*.

[15] Vgl. dazu bereits VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

Einzelfall bestimmt werden ...“[16].

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen bzw. eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Da Einzelhandelskonzepte i.d.R. neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, erscheint es sinnvoll, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.
Da die Sonderbehandlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente das Ziel eines Schutzes der Zentren in gewisser Weise aufweicht, sollte diese Einstufung mit Vorsicht vorgenommen werden.

2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** (§ 5 BauGB) werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.
Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher

[16] Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen[17]. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert.

Im **§ 34 BauGB** werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.
Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde (und nicht nach regional- und landesplanerischen Vorgaben). Entscheidend ist vielmehr - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (1) BauGB und der Beurteilung der Zulässigkeit nach der BauNVO, sofern die nähere Umgebung deren Baugebieten entspricht, gemäß § 24 (2) BauGB - dass gemäß § 34 (3) BauGB *schädliche Auswirkungen* auf "zentrale Versorgungsbereiche" vermieden werden.
Daher ist der § 34 BauGB ungeeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument der **§ 9 (2a) BauGB** eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der BauNVO, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu ent-

[17] Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

wickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "*Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden*"[18] gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund, mit denen sich auch die Landes- und Regionalplanung befasst (**Einzelhandelsgroßprojekte**). Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab[19] die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten[20] entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO)

[18] Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

[19] BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

[20] Die BauNVO definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu bereits BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

oder Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:
"*Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*"
"*Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.*"

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI- (§ 6 BauNVO) sowie MU-Gebieten (§ 6a BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden[21]; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[22]. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[23] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe[24].

Eine wesentliche neue planungsrechtliche Erkenntnis ergibt sich aus einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) aus dem Jahr 2018 zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:
"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhan-

[21] Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

[22] Vgl. bereits Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

[23] Vgl. z.B. bereits Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

[24] Vgl. z.B. bereits Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

delsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren."[25]

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche und bereits vor diesem Urteil vom Büro Dr. Acocella beachtete - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert sein müssen. Dabei sind stadtsoziologische und stadtverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.
Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind[26]. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

[25] Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

[26] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden[27].

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden[28].

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden[29].

Insbesondere das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot nach den Plansätzen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans stellen Ziele der Raumordnung und damit nicht abwägbare Vorgaben dar.

Der **Einzelhandelserlass**[30] präzisiert raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, ist jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

Die Ziele der Raumordnung werden im **Regionalplan** Region Stuttgart[31] (Plansatz 2.4.3.2) aufgegriffen und z.T. konkretisiert.
Demnach soll die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig. Dabei sind Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. Die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen erwarten lassen, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden

[27] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

[28] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

[29] Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

[30] Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.

[31] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart.

ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Neben den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerieartikel sind sonstige Waren nur als Nebensortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig[32].

In Präzisierung des Integrationsgebotes werden Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die *zentralörtlichen Versorgungskerne und in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte*" verwiesen[33]. Zentrenrelevante Sortimente sind außerhalb dieser Vorranggebiete ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind, sofern sie nicht in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen angesiedelt werden können, darüber hinaus auch in den ausgewiesenen *"Vorranggebieten"* zulässig[34]. Soweit für diese Einzelhandelsgroßprojekte von einer Zuordnung zu den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgewichen werden soll, sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 3% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken.
Weiterhin sind in der Raumnutzungskarte raumordnerisch abgestimmte *Ergänzungsstandorte* für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Vorranggebiete dargestellt[35].

In der Begründung zu den Plansätzen 2.4.3.2.4 und 2.4.3.2.5 ist eine Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel enthalten, die, unter Verweis auf die Verhältnisse des konkreten Einzelfalls, *grundsätzlich zentrenrelevante* und *nicht zentrenrelevante* Sortimente benennt. Die letztendliche Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente richtet sich jedoch nach den Verhältnissen des konkreten Einzelfalls.

Durch die Vorgabe, dass mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Nähe (Luftlinie zwischen Gebäudezugängen nicht länger als 150 m) als Agglomeration anzusehen und entsprechend die o.g. Vor-

[32] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z).

[33] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

[34] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

[35] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.5 (G).

gaben für großflächiger Einzelhandelsbetrieb gelten[36], entfaltet der Regionalplan für einen Teil nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe ebenfalls Wirkung.

Schließlich soll die Einzelhandelsentwicklung durch die Gemeinde innerhalb eines Entwicklungskonzeptes gesteuert werden, das auch übergemeindliche Wirkungen einbezieht und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wird[37].

2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird[38].

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentralen Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist bei einer Aufstellung von Bauleitplänen, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB), ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen: Ein solches Konzept hat eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten[39].

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich zulässig ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu

[36] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.8 (Z).

[37] Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.7 (V).

[38] Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

[39] Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines konkreten Planvorhabens erfolgen[40].

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung[41], die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird ein gutachterlicher Vorschlag für die Aktualisierung der bereits bestehenden ortsspezifischen Liste unterbreitet, die einerseits die Gegebenheiten in Ostfildern und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und evtl. weiterer Zentren berücksichtigt.

2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

---

[40] Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

[41] Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Ostfildern im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Ostfildern selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in Ostfildern insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse aus dem Einzelhandelskonzept von 2012[42] bzw. der Bestandserhebung von 2011 verglichen. In den anschließenden Kapiteln 4 und 4.3.1 wird auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 Methodisches Vorgehen

Das Einzelhandelsangebot in Ostfildern wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Mai 2022 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops - soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen[43] - erhoben.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).
Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

[42] Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2012: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern.

[43] Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

3.2 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Ostfildern

Insgesamt wurde in Ostfildern von den 126 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops) auf einer Verkaufsfläche von rd. 32.025 m² ein Umsatz von rd. 185,4 Mio. € erzielt.

Gegenüber 2011 ist sowohl die Anzahl der Betriebe, als auch der Umfang der Verkaufsflächen um rd. 23% zurückgegangen (vgl. Tab. 1). Der erzielte Umsatz ist hingegen um rd. 8% gestiegen. Hinsichtlich der Betriebszahl zeichnet sich in Ostfildern damit eine dem bundesweiten Trend rückläufiger Betriebszahlen entsprechende Entwicklung ab. Wie bereits in Kap. 2.2.1 dargestellt, ist bundesweit ein kontinuierlicher Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte zu verzeichnen. Die Entwicklung der Verkaufsflächen entspricht hingegen nicht der Entwicklung in vielen anderen Städten, nach der im selben Zeitraum wachsende bzw. stagnierende Verkaufsflächen festzustellen sind. Zu dieser Entwicklung trägt auch die Entwicklung des Onlinehandels (vgl. Kap. 2.2.3) und die Auswirkungen der Corona-Pandemie bei. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb ist seit 2011 unverändert geblieben. Die Flächenproduktivität nahm mit rd. 45% deutlich zu.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2022 zu 2011

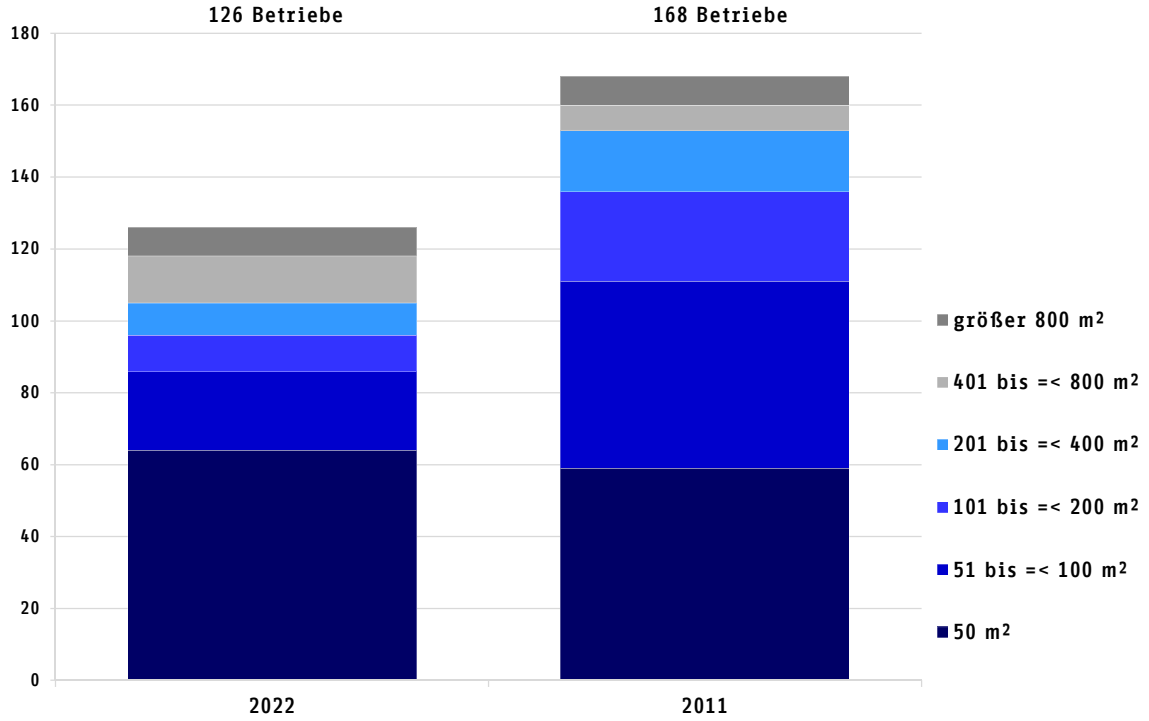
	2022	2011	Änderung zu 2011
Betriebe	126	168	-25%
Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)	32.025	42.700	-25%
Umsatz (Mio. €)	185,4	170,9	+8%
durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb (m²)	254	254	0%
Flächenproduktivität (€/ m² VKF)	5.790	4.002	+45%

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2011; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

Ein Vergleich der Betriebsgrößenklassen zu 2011 zeigt, dass der Rückgang der Betriebe v.a. in den Größenklassen 51 bis 100 m² und 101 bis 400 m² erfolgt ist (vgl. Abb. 3). Es haben also insbesondere kleinere und zum Teil mittlere Betriebe geschlossen. Mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereiches Scharnhauser Park sind in allen Zentren sowie auch an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten rückläufige Betriebszahlen zu verzeichnen. Bei Betrachtung der Verkaufsflächen ist ein Rückgang vor allem an nicht integrierten Standorten festzu-

stellen. Ein großer Teil dieses Rückgangs ist auf die Schließung eines Baumarktes in Scharnhausen zurückzuführen.

Abb. 3: Vergleich Betriebsgrößenklassen 2021 und 2011



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2011

3.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten

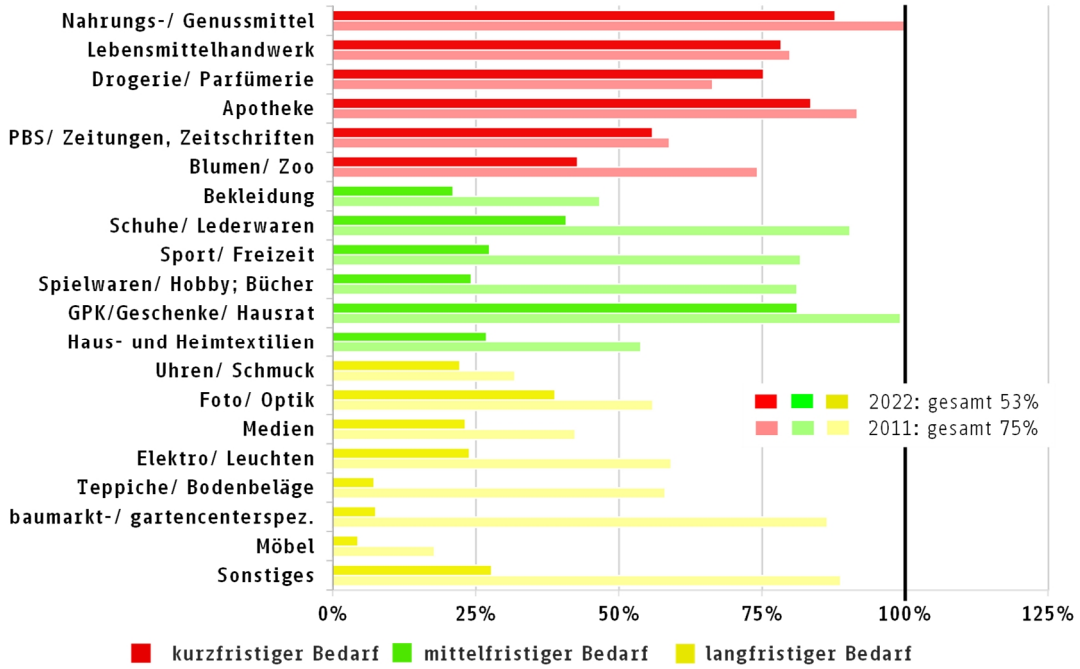
Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

Die Relation des in Ostfildern erzielten Umsatzes zu der in Ostfildern verfügbaren Kaufkraft[44] *ergibt lokale* ***Bindungsquoten*** *(z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Ostfildern, vermindert um die Abflüsse aus Ostfildern) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Ostfildern abfließt.*

[44] Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020).

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Ostfildern beträgt unter Berücksichtigung der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft rd. 53% (vgl. Abb. 4). Insgesamt ist damit gegenüber 2011 (rd. 75%) eine rückläufige Bindungsquote zu verzeichnen. Neben rückläufigen Verkaufsflächen ist dies vor allem darauf zurückzuführen, dass die Kaufkraft seit 2011 in deutlich höherem Maße gestiegen ist als der Umsatz. Darüber hinaus wird in signifikantem Umfang auch Kaufkraft durch den Onlinehandel abgeschöpft.

Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2022 und 2011 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel)



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

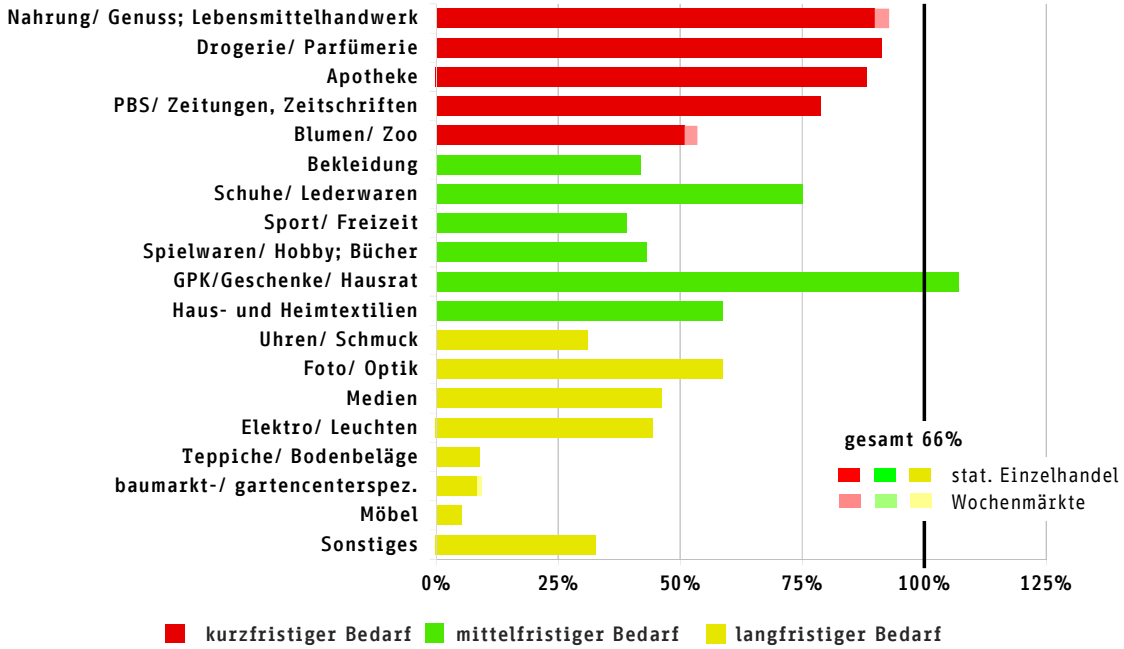
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2011; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Ostfildern wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Onlinehandel, beträgt die Gesamtbindungsquote rd. 66% (vgl. Abb. 5). Dabei sind auch die Umsätze der Wochenmärkte in Ostfildern berücksichtigt worden, die vor allem in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Blumen/ Zoo in jeweils geringem Umfang zur Kaufkraftbindung beitragen.

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild:

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune darauf hinarbeiten, eine möglichst vollständige rechnerische und wohnungsnahe Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass die Kommunen im kurzfristigen Bedarfsbereich das Ziel verfolgen sollten, Bindungsquoten von 100% zu erreichen. In Ostfildern beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 91%. Bei rechnerischen Kaufkraftabflüssen ist hier ein Entwicklungspotenzial erkennbar.

Abb. 5: Bindungsquoten 2022 bezogen auf stationären Handel



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2011; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im für die Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Wochenmärkten) liegt die Bindungsquote bei rd. 93%. Damit ist annähernd eine rechnerische Vollversorgung zu verzeichnen. Gleiches gilt für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei einer Bindungsquote von rd. 91%. Im Sortimentsbereich Blumen/ Zoo fließt hingegen Kaufkraft in erheblichem Umfang ins Umland ab.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von rd. 51% erreicht, sodass per Saldo erhebliche Abflüsse zu verzeichnen sind.
Im Sortimentsbereich Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenke/ Hausrat sind bei einer Bindungsquote von rd. 107% geringe Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. In allen anderen Sortimenten, bei denen es sich um typische innenstadtrelevante Sortimente handelt, fließt hingegen in erheblichem Maße Kaufkraft ab. Dies ist v.a. durch das jeweils geringe Angebot in Ostfildern zurückzuführen. Auf Grund der Lage im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Stuttgart, die einen deutlichen Konkurrenzstandort darstellt, ist die Entwicklung eines entsprechenden Angebots schwierig. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden im Einzugsbereich von großen Oberzentren.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 24% erreicht, d.h. per Saldo ist wiederum ein erheblicher Kaufkraftabfluss festzustellen. Die höchsten Bindungsquoten werden in den Sortimentsbereichen Foto/ Optik (rd. 59%), Medien (rd. 46%) und Elektro/ Leuchten (rd. 44%) erreicht. In den Sortimentsbereichen Bau/ Garten, Teppiche/ Bodenbeläge und Möbel werden die geringsten Bindungsquoten erreicht. Diese sind im Wesentlichen auf das fehlende bzw. geringfügige Angebot zurückzuführen.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Ostfildern nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Tab. 2: Einzelhandelssituation in Ostfildern: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittehandwerk	16.600	116,1	125,2	93%
Drogerie/ Parfümerie	2.400	10,3	11,3	91%
Apotheken	325	19,6	22,3	88%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	750	2,5	3,2	79%
Blumen/ Zoo	1.075	2,5	4,7	54%
kurzfristiger Bedarf	**21.100**	**151,2**	**166,7**	**91%**
Bekleidung und Zubehör	2.225	5,0	12,1	42%
Schuhe/ Lederwaren	800	2,6	3,5	75%
Sport/ Freizeit	1.000	2,7	7,0	39%
Spielwaren/ Hobby; Bücher	975	3,0	7,0	43%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	1.725	2,7	2,6	107%
Haus-/ Heimtextilien	525	1,0	1,7	59%
mittelfristiger Bedarf	7.250	**17,2**	**33,9**	**51%**
Uhren/ Schmuck	125	0,8	2,6	31%
Foto/ Optik	225	1,7	2,9	59%
Medien	625	4,5	9,6	46%
Elektro/ Leuchten	575	2,3	5,2	44%
Teppiche/ Bodenbeläge	75	0,1	1,4	9%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	1.075	2,3	24,5	9%
Möbel	425	0,8	15,1	5%
Sonstiges	1.050	8,6	26,2	33%
langfristiger Bedarf	**4.175**	**21,1**	**87,4**	**24%**
Summe	***32.525***	***189,4***	***288,0***	***66%***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.4 Einzelhandelsangebot in den Stadtteilen

Ostfildern gliedert sich in sechs Stadtteile. Dabei stellt sich das Einzelhandelsangebot jeweils sehr unterschiedlich dar. Im Folgenden werden die wesentlichen Kennzahlen genannt.

3.4.1 Stadtteil Nellingen

Der Stadtteil Nellingen befindet sich im Osten des Stadtgebiets von Ostfildern. Im Rahmen der Erhebung wurden 47 Einzelhandelsbetriebe und zehn Marktstände mit

einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.800 m² (davon rd. 150 m² auf Marktstände entfallend) erfasst. Gegenüber 2011 ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (68 Betriebe) und der Gesamtverkaufsfläche (rd. 9.375 m²) eine rückläufige Entwicklung festzustellen.

Bezogen auf die Verkaufsfläche befindet sich mit rd. 78% der Großteil des Angebots innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nellingen (vgl. Kap. 4.2), rd. 8% an sonstigen integrierten Standorten und rd. 14 % an nicht integrierten Standorten.

Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 52% im kurzfristigen Bedarfsbereich, mit rd. 30% ist jedoch auch im mittelfristigen Bedarfsbereich ein nennenswertes Angebot vorhanden. In der folgenden Tabelle sind die Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten differenziert nach Bedarfsbereichen dargestellt.

Tab. 3: Nellingen - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen

Bedarfsbereich	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Bindungs-quoten
kurzfristiger Bedarf	4.075	26,5	57%
mittelfristiger Bedarf	2.325	5,7	36%
langfristiger Bedarf	1.400	4,5	15%
Summe	7.800	36,7	39%

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

3.4.2 Stadtteil Scharnhauser Park

Der Stadtteil Scharnhauser Park befindet sich zentral innerhalb des Stadtgebiets von Ostfildern. Im Rahmen der Erhebung wurden 16 Einzelhandelsbetriebe und acht Marktstände mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.675 m² (davon rd. 200 m² auf Marktstände entfallend) erfasst. Gegenüber 2011 ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (acht Betriebe) und der Gesamtverkaufsfläche (rd. 7.150 m²) eine zunehmende Entwicklung festzustellen.

Alle Betriebe befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Scharnhauser Park (vgl. Kap. 4.3), an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten sind keine Einzelhandelsangebote vorhanden.

Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 86% deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich, die Anteile im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit jeweils rd. 7% gering. In der folgenden

Tabelle sind die Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten differenziert nach Bedarfsbereichen dargestellt.

Tab. 4: Scharnhauser Park - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen

Bedarfsbereich	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Bindungsquoten
kurzfristiger Bedarf	6.600	52,3	140%
mittelfristiger Bedarf	550	1,6	13%
langfristiger Bedarf	525	5,1	21%
Summe	7.675	59,0	79%

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

3.4.3 Stadtteil Ruit

Der Stadtteil Ruit befindet sich im Norden des Stadtgebiets von Ostfildern. Im Rahmen der Erhebung wurden 25 Einzelhandelsbetriebe und sieben Marktstände mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.450 m² (davon rd. 100 m² auf Marktstände entfallend) erfasst. Gegenüber 2011 ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (37 Betriebe) und der Gesamtverkaufsfläche (rd. 5.175 m²) eine rückläufige Entwicklung festzustellen.
Bezogen auf die Verkaufsfläche befindet sich mit rd. 46% rd. die Hälfte des Angebots innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ruit (vgl. Kap. 4.4), rd. 9% an sonstigen integrierten Standorten und rd. 45% an nicht integrierten Standorten.
Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 69% im kurzfristigen Bedarfsbereich, rd. 18% im mittelfristigen Bedarfsbereich und rd. 13% im langfristigen Bedarfsbereich. In der folgenden Tabelle sind die Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten differenziert nach Bedarfsbereichen dargestellt.

Tab. 5: Ruit - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen

Bedarfsbereich	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Bindungsquoten
kurzfristiger Bedarf	3.075	25,1	70%
mittelfristiger Bedarf	800	1,8	15%
langfristiger Bedarf	575	3,1	13%
Summe	4.450	30,0	42%

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

3.4.4 Stadtteil Kemnat

Der Stadtteil Kemnat befindet sich im Westen des Stadtgebiets von Ostfildern. Im Rahmen der Erhebung wurden zwanzig Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.325 m² erfasst. Gegenüber 2011 ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (27 Betriebe) und der Gesamtverkaufsfläche (rd. 3.575 m²) eine rückläufige Entwicklung festzustellen.

Bezogen auf die Verkaufsfläche befindet sich mit rd. 77% der Großteil des Angebots innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Kemnat (vgl. Kap. 4.5), rd. 5% an sonstigen integrierten Standorten und rd. 18% an nicht integrierten Standorten.

Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 76% im kurzfristigen Bedarfsbereich, mit rd. 22% ist jedoch auch im mittelfristigen Bedarfsbereich ein gewisses Angebot vorhanden. In der folgenden Tabelle sind die Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten differenziert nach Bedarfsbereichen dargestellt.

Tab. 6: Kemnat - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen

Bedarfsbereich	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Bindungs-quoten
kurzfristiger Bedarf	4.075	26,5	49%
mittelfristiger Bedarf	2.325	5,7	8%
langfristiger Bedarf	1.400	4,5	2%
Summe	7.800	36,7	27%

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

3.4.5 Stadtteil Parksiedlung

Der Stadtteil Parksiedlung befindet sich im Norden des Stadtgebiets von Ostfildern. Im Rahmen der Erhebung wurden zwei Einzelhandelsbetriebe und fünf Marktstände mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 375 m² (davon rd. 50 m² auf Marktstände entfallend) erfasst. Gegenüber 2011 ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (sechs Betriebe) und hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche (rd. 425 m²) eine rückläufige Entwicklung festzustellen.

Alle Betriebe befinden sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Bereiches Parksiedlung (vgl. Kap. 4.6), an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten sind keine Angebote vorhanden.

Das Angebot beschränkt sich auf Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Eine differenzierte Ausweisung des Umsatzes erfolgt aus Datenschutzgründen nicht.

Tab. 7: Parksiedlung - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen

Bedarfsbereich	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Bindungs-quoten
kurzfristiger Bedarf	385	---	19%
mittelfristiger Bedarf	-	-	0%
langfristiger Bedarf	-	-	0%
Summe	-	---	9%

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

3.4.6 Stadtteil Scharnhausen

Der Stadtteil Scharnhausen befindet sich im Süden des Stadtgebiets von Ostfildern. Im Rahmen der Erhebung wurden 16 Einzelhandelsbetriebe und ein Marktstand mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.900 m² (davon rd. 25 m² auf den Marktstand entfallend) erfasst. Gegenüber 2011 ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (22 Betriebe) und der Gesamtverkaufsfläche (rd. 17.000 m²) eine rückläufige Entwicklung festzustellen.

Bezogen auf die Verkaufsfläche befindet sich mit rd. 96% der Großteil des Angebots an nicht integrierten Standorten (Liststraße/ Siemensstraße). Innerhalb des zentralen Bereiches Scharnhausen (vgl. Kap. 4.7) und an sonstigen integrierten Standorten sind mit jeweils rd. 2% nur geringe Verkaufsflächenanteile festzustellen.

Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 52% im kurzfristigen Bedarfsbereich, mit rd. 30% ist jedoch auch im mittelfristigen Bedarfsbereich ein nennenswertes Angebot vorhanden. In der folgenden Tabelle sind die Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquoten differenziert nach Bedarfsbereichen dargestellt.

Tab. 8: Scharnhausen - Verkaufsfläche und Umsatz und Bindungsquoten nach Bedarfsbereichen

Bedarfsbereich	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Bindungs-quoten
kurzfristiger Bedarf	5.200	32,9	163%
mittelfristiger Bedarf	3.075	7,4	108%
langfristiger Bedarf	1.600	8,0	61%
Summe	9.900	48,3	120%

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

3.5 Kundenherkunft und Einzugsgebiet

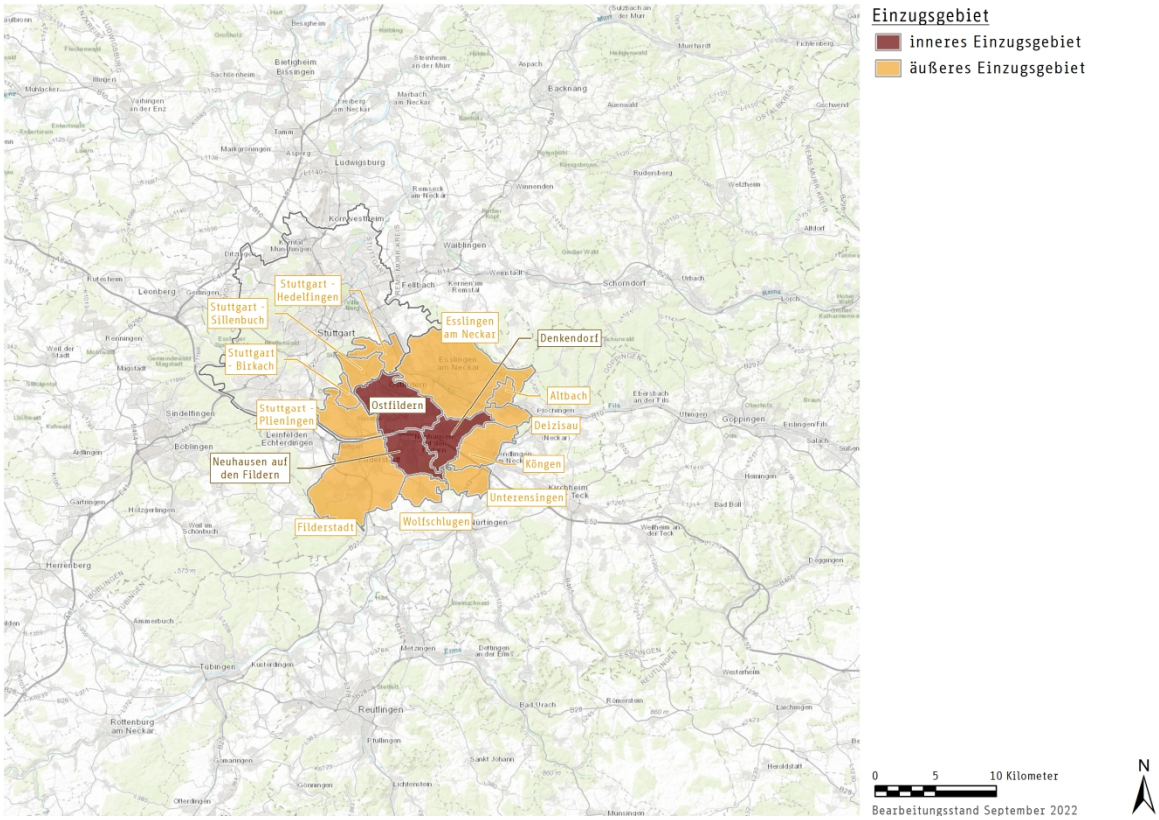
Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde in Ostfildern zur Bestimmung des Einzugsgebiets eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Dazu wurden in Einzelhandelsbetrieben an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Erfassungsbögen ausgelegt, auf denen die Kundinnen und Kunden ihren Wohnort eintragen konnten. Insgesamt haben sich 2.966 Kundinnen und Kunden in die Listen eingetragen, sodass bestimmt werden kann, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

Nach dem Ergebnis der Kundenherkunftserfassungen kommen rd. drei Viertel der Kunden aus Ostfildern und entsprechend ein Viertel von außerhalb. Bei einer Kundenherkunftserfassung 2011 lag der Anteil der Kunden aus Ostfildern bei rd. zwei Dritteln bzw. ein Drittel von außerhalb.

Weiterhin wurde auf der Grundlage der Kundenherkunftserfassung ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels in Ostfildern abgeleitet. Hierfür wurde jeweils die Anzahl der erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Städte und Gemeinden gesetzt. In Karte 2 ist das Einzugsgebiet räumlich dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen einem inneren Einzugsgebiet, das die Stadt Ostfildern sowie Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern umfasst, und einem äußeren Einzugsgebiet, das Städte und Gemeinden umfasst, in denen noch eine nennenswerte Kundenherkunft festgestellt werden konnte. In weiteren Städten und Gemeinden im näheren Umfeld ist die festgestellte Kundenherkunft sehr gering und ist entsprechend nicht dargestellt.

Neben den Kunden aus Ostfildern selbst kommt ein vergleichsweise großer Teil aus den südöstlich angrenzenden Bereichen Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern. Bei den angrenzenden bzw. umliegenden Städten und Gemeinden des äußeren Einzugsgebiets sind vor allem Esslingen am Neckar und Filderstadt zu nennen. In den nordwestlich angrenzenden Stuttgarter Stadtteilen sowie auch den südöstlichen Gemeinden des äußeren Einzugsgebiets ist die Kundenherkunftsdichte sehr gering.

Karte 2: Einzugsgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung August 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

3.6 Fazit - Einzelhandelssituation

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in Ostfildern liegt mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist damit im Wesentlichen auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichtet. Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel besteht nahezu eine rechnerische Vollversorgung. In nahezu allen weiteren Sortimenten sind jedoch deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dies ist neben siedlungsstrukturellen Gründen auf die Lage im Großraum Stuttgart als Konkurrenzstandort zurückzuführen. Insbesondere typische innenstadtrelevante Sortimente, aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs (u.a. Teppiche/ Bodenbeläge, baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente, Möbel) sind nur in geringem Umfang vorhanden. Dies drückt sich in entsprechend geringen Bindungsquoten aus.

Seit 2011 ist eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung festzustellen. Dies betrifft die Anzahl der Betriebe und die Gesamtverkaufsfläche. Mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauser Park sind alle sonstigen zentralen (Versorgungs-) Bereiche und Standorttypen von dieser Entwicklung betroffen.

4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ostfildern dar[45]. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG)[46] (vgl. Kap. 2.3.1.1).
Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

4.1 Methodisches Vorgehen - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme

Auch wenn sich für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren, vor dem Hintergrund der Entwicklung des Onlinehandels oder auch im Zusammenhang mit den Folgen der Corona-Pandemie, ein Bedeutungsverlust des stationären Einzelhandels abzeichnet, stellt der Einzelhandel nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass das Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. für ein Zentrum.
Eine attraktive Innenstadt bzw. attraktive Zentren werden jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. Zentren mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

[45] Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

[46] Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion,** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen, wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie, auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzüge),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe) sowie
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine ent-

sprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt. Entsprechend der o.g. Kriterien wurden in Ostfildern zentrale Versorgungsbereiche in Nellingen, Scharnhauser Park, Ruit und Kemnat identifiziert. Wie auch schon im Jahr 2011 erfüllen die Zentren Parksiedlung und Scharnhausen auf Grund der Angebotssituation nicht die Anforderungen zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen.

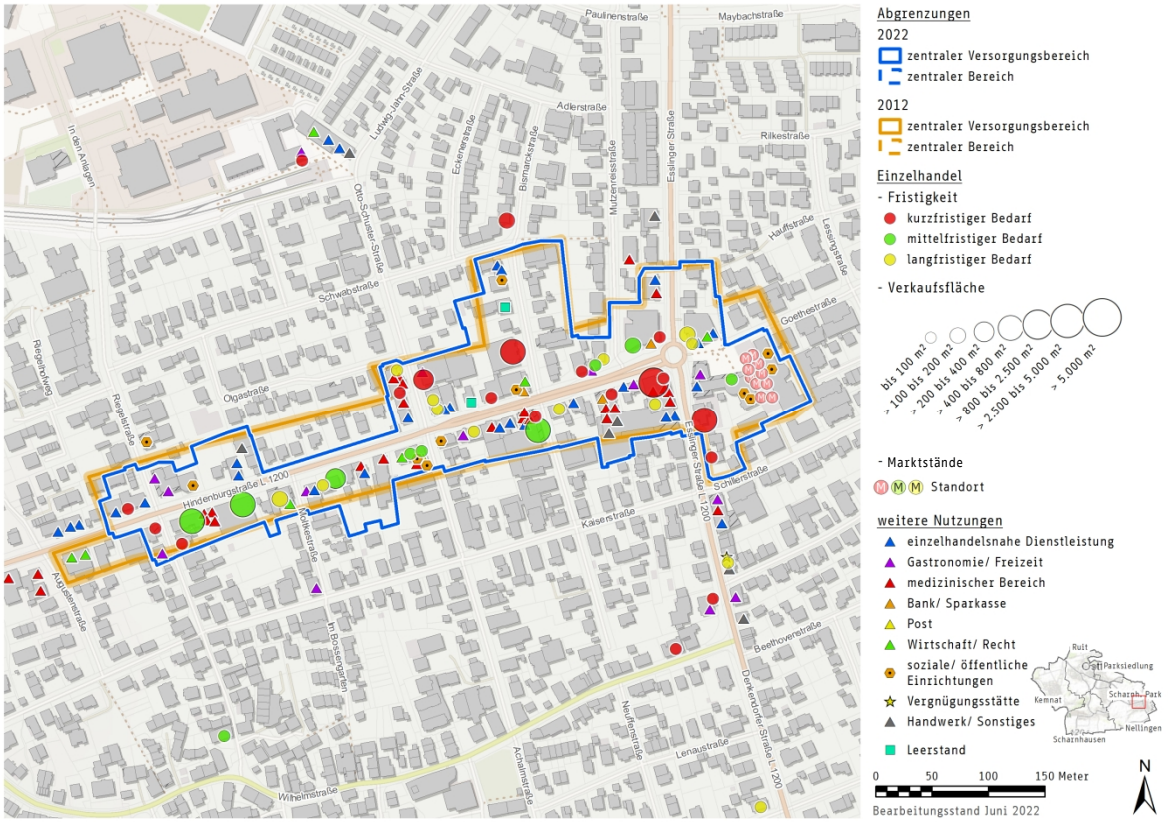
4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen

4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Nellingen als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Abgrenzung erstreckt sich im Wesentlichen linear im Bereich der Hindenburgstraße zwischen der Augustenstraße im Westen bis zur Esslinger Straße bzw. Denkendorfer Straße im Osten, einschließlich des dort angrenzenden Platzbereiches mit dem Gebäude der VHS. In diesem Bereich ist ein relativ durchgängiger Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden (vgl. Karte 3). Lediglich in einem Abschnitt nördlich der Hindenburgstraße, westlich der Otto-Schuster-Straße besteht ein funktionaler Bruch, da dort ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind - ein funktionaler Besatz ist hier nur auf der südlichen Straßenseite vorhanden. Mit Ausnahme von Teilstücken der Otto-Schuster-Straße und der Bismarckstraße ist in den Querstraßen nahezu kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich v.a. an diesem funktionalen Besatz und entspricht weitestgehend der bestehenden Abgrenzung. Gegenüber dem Jahr 2011 ist die Abgrenzung nur geringfügig anzupassen. Im Westen wird die Abgrenzung geringfügig reduziert bis einschließlich der Nutzungen unmittelbar westlich der Riegelstraße, da dort lediglich noch einzelne Dienstleistungsangebote vorhanden sind. Der o.g. Teilbereich nördlich der Hindenburgstraße und westlich der Otto-Schuster-Straße mit ausschließlich Wohnnutzungen wird aus der Abgrenzung herausgenommen. Weitere geringfügige Änderungen der Abgrenzung ergeben sich auf Grund von Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung.

Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Nellingen

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Nellingen (vgl. Kap. 4.2.1).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 35 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.900 m². Im Jahr 2011 waren 46 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.675 m² vorhanden. Gegenüber 2011 ist somit ein Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe festzustellen und auch ein Rückgang der Verkaufsflächen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, es ist jedoch auch ein erheblicher Anteil an Angeboten des mittelfristigen Bedarfsbereiches vorhanden. Ergänzend sind auch einige Angebot im langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Der Großteil der Betriebe

weist eine Verkaufsfläche im Bereich von bis zu 100 m² auf. Mit einem Supermarkt ist auch ein großflächiger Betrieb vorhanden.
Der zentrale Versorgungsbereich liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Nellingen und ist entsprechend fußläufig gut erreichbar. Darüber hinaus besteht über den nördlich gelegenen Stadtbahnhaltepunkt auch eine gute ÖPNV-Anbindung.

Stärken

- Es besteht ein Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen.
- Ein Supermarkt und ein Drogeriemarkt sind wichtige Magnetbetriebe und dienen als Frequenzbringer.
- Es besteht ein gutes Lebensmittel-Nahversorgungsangebot mit u.a. einem Supermarkt, einem Biomarkt und Betrieben des Lebensmittelhandwerks.
- Ein Wochenmarkt ergänzt das Angebot und dient zusätzlich als Anziehungspunkt mit Treffpunktfunktion.
- Ein vergleichsweise vielfältiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sorgt für einen guten Angebotsmix.
- Es sind verschiedene Fachgeschäfte vorhanden (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Raumausstattung, Matratzen).
- Ein vielfältiges Dienstleistungsangebot mit u.a. VHS/ Musikschule, einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Banken, medizinischen Angeboten und gastronomischen Angeboten ergänzt das Einzelhandelsangebot.
- Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist überwiegend durchgängig.
- Der öffentliche Raum ist überwiegend modernisiert und hochwertig gestaltet.
- Entlang der Hindenburgstraße sind mehrere gestaltete Aufenthaltsbereiche mit attraktiven Sitzgelegenheiten vorhanden.
- Ein Platzbereich östlich der Esslinger Straße mit Außengastronomie bietet eine gute Aufenthaltsqualität.
- Der Straßenraum ist teilweise durch Bäume begrünt.
- Mehrere Ampeln, Zebrastreifen und eine in Teilbereichen durchgängige Mittelinsel bieten im Bereich der Hindenburgstraße gute Querungsmöglichkeiten.

Foto 1: Drogeriemarkt Nellingen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 2: Sitzgelegenheiten Hindenburgstraße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Schwächen

- Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Hindenburgstraße mit einer erheblichen räumlichen Ausdehnung von mehr als 600 Metern.
- Mit Ausnahme der Otto-Schuster-Straße und zum Teil der Bismarckstraße ist in den Querstraßen kein nennenswertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden.
- Neben einem Supermarkt sind keine weiteren großflächigen Betriebe vorhanden, die Nutzungsstruktur ist insgesamt kleinteilig.
- Zwischen der Moltkestraße und der Otto-Schuster-Straße besteht ein funktionaler Bruch. Der Nutzungsbesatz ist hier nur einseitig, auf der nördlichen Straßenseite sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden.

Foto 3: Modernisierungsbedarf Straßenraum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 4: Modernisierungsbedarf Gebäude



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Der ansonsten hochwertig gestaltete öffentliche Raum ist im Bereich östlich der Riegelstraße bis zur Otto-Schuster-Straße modernisierungsbedürftig.
- Auch im privaten Bereich sind einzelne Gebäudefassaden mit Modernisierungsbedarf vorhanden.
- Die Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung insbesondere auf der Hindenburgstraße beeinträchtigt.

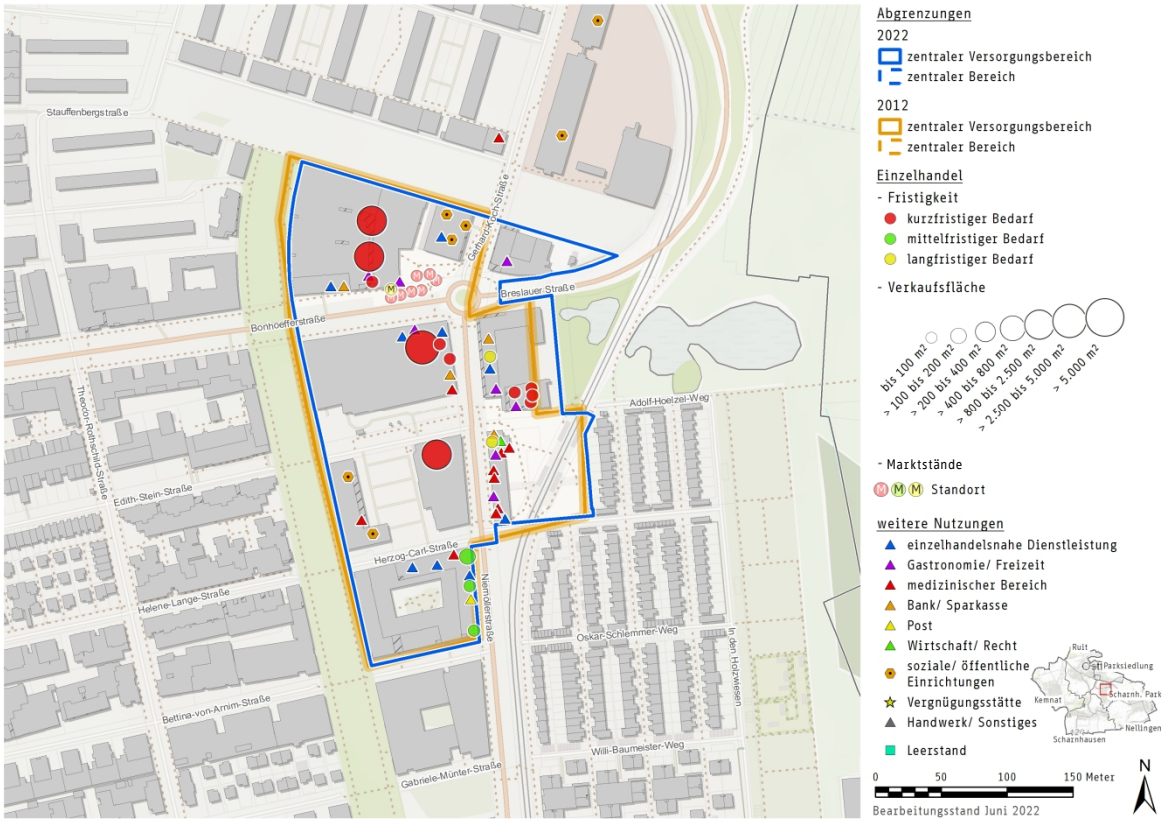
4.3 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park

4.3.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park

Im Rahmen der Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum Scharnhauser Park als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die bisherige Abgrenzung umfasst im Wesentlichen die großformatigen Gebäudekörper bzw. Baublöcke westlich der Niemöllerstraße und nördlich der Bettina-von-Arnim-Straße sowie den Bereich nördlich der Bonhoefferstraße mit dem Stadthaus und Stadthausplatz. Östlich der Niemöllerstraße gehören die Bereiche zwischen Breslauer Straße im Norden bis zur Straße In den Holzwiesen im Süden mit dem Stadtbahnhaltepunkt Scharnhauser Park zum zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 4).

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich vor allem an den großformatigen Gebäudestrukturen, die westlich der Niemöllerstraße mehrere großflächige Betriebe beinhalten. Östlich der Niemöllerstraße befinden sich neben kleineren Einzelhandelsbetrieben vor allem Dienstleistungsnutzungen sowie der Bahnhaltepunkt mit einem Platzbereich, der für den zentralen Versorgungsbereich eine wichtige Funktion übernimmt.
Gegenüber 2011 ist die Abgrenzung um den Bereich östlich der Gerhard-Koch-Straße und nördlich der Breslauer Straße mit dem dort befindlichen Geschäftshaus zu erweitern. Weitere geringfügige Änderungen der Abgrenzung ergeben sich auf Grund von Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung.

Karte 4: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Scharnhauser Park (vgl. Kap. 4.3.1).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.475 m². Im Jahr 2011 waren lediglich acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.150 m² vorhanden. Gegenüber 2011 hat sich somit die Zahl der Einzelhandelsbetriebe verdoppelt, die Gesamtverkaufsfläche ist hingegen nur leicht gewachsen. Der Angebotsschwerpunkt liegt deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist jeweils nur ein geringes Angebot vorhanden.

Es sind vier großflächige Betriebe vorhanden, die mit mehr als 90% den Großteil der Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich auf sich vereinen.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Scharnhauser Park und ist entsprechend fußläufig gut erreichbar. Hierzu trägt auch die kompakte Struktur des Zentrums bei. Auf Grund des Stadtbahnhaltepunktes besteht auch eine gut ÖPNV-Anbindung.

Stärken

- Es besteht ein großes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot durch ein SB-Warenhaus, zwei Lebensmitteldiscountern, einer Markthalle sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks.
- Die großen Lebensmittelbetriebe und der Drogeriemarkt sind wichtige Magnetbetriebe für das Zentrum.
- Zusätzlich ergänzt ein Wochenmarkt auf dem Stadthausplatz das Angebot und dient zusätzlich als Anziehungspunkt mit Treffpunktfunktion.
- Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzen einzelne zentrenrelevante Sortimente mit u.a. Bekleidung und Büchern das Angebot.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene wichtige Dienstleistungsangebote mit u.a. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und medizinischen Angeboten ergänzt.
- Mehrere gastronomische Angebote mit zum Teil attraktiven Außenbereichen runden den Nutzungsmix ab.

Foto 5: Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 6: Stadthausplatz



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Entlang der Niemöllerstraße und im Bereich Stadthausplatz besteht ein überwiegend durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz.

- Der öffentliche Raum ist modernisiert und überwiegend attraktiv gestaltet.
- Durch die gestalteten Platzbereiche besteht insbesondere im Bereich des Stadtbahnhaltepunktes eine gute Aufenthaltsqualität.

Schwächen

- Das Angebot im zentralen Versorgungsbereich beschränkt sich vor allem auf Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich, Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind nur in begrenztem Umfang vorhanden, sodass die Angebotsvielfalt insgesamt eingeschränkt ist.
- Trotz der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Niemöllerstraße entstehen auf Grund geschlossener Fassaden der großflächigen Betriebe oder Eingangsbereiche im rückwärtigen Bereich (Lebensmitteldiscounter) funktionale Brüche.
- Die großformatigen Gebäudekörper mit teilweise fensterlosen Fassaden beeinträchtigen die Lesbarkeit als zusammenhängendes Zentrum.
- Am südlichen Eingangsbereich des SB-Warenhauses zeigen sich gestalterische Mängel durch zum Teil vorgelagerte Pkw-Stellplätze oder die Zufahrt zum Parkdeck.

Foto 7: geschlossene Fassade Niemöllerstraße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 8: Stadthausplatz Scharnhauser Park



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Die Aufenthaltsqualität des weitläufig angelegten Stadthausplatzes ist auf Grund fehlender Begrünung und öffentlicher Sitzgelegenheiten eingeschränkt.
- Der Platzbereich am Stadtbahnhaltepunkt bzw. südlich der Markthalle bietet zwar eine gute Aufenthaltsqualität, wirkt jedoch ungepflegt.

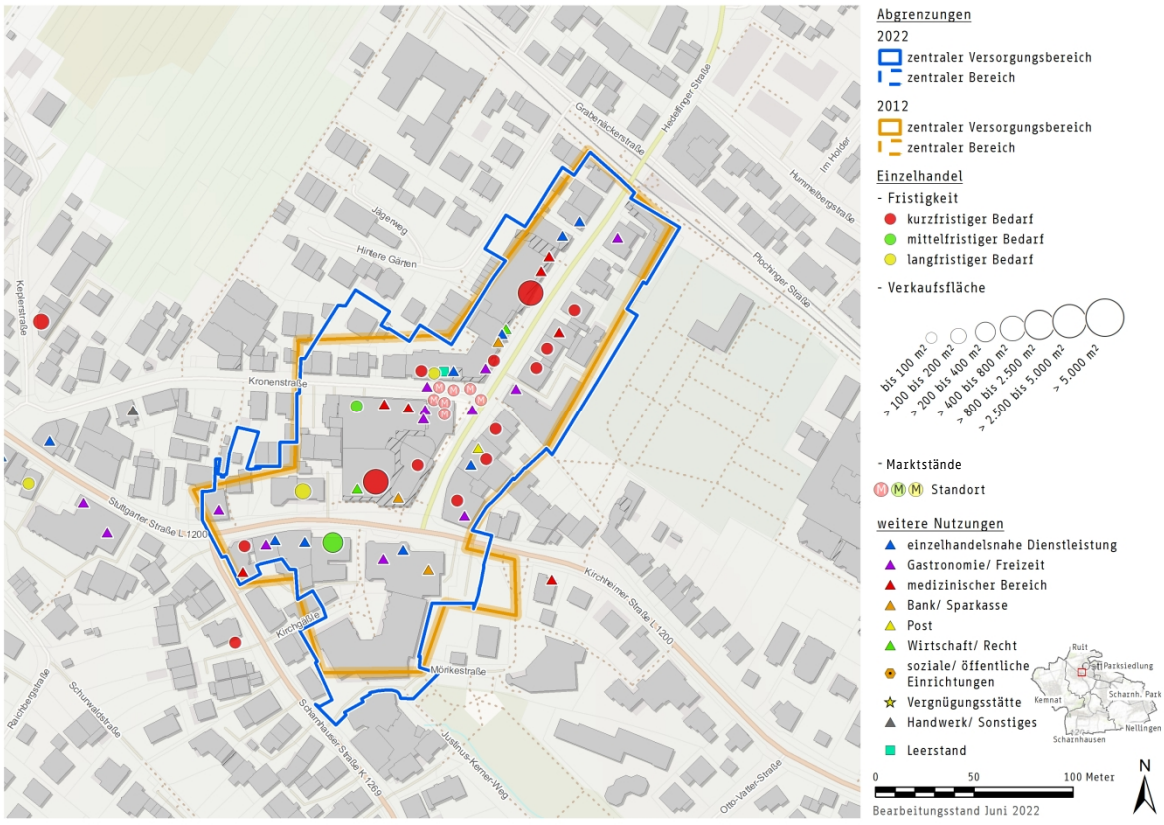
4.4 Zentraler Versorgungsbereich Ruit

4.4.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit

Im Rahmen der Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum Ruit als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die bisherige Abgrenzung erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hedelfinger Straße südlich der Grabenäckerstraße bis zur Kirchheimer Straße, der Kirchheimer Straße im Bereich zwischen der Scharnhauser Straße im Westen bis zur Hedelfinger Straße im Osten mit den unmittelbar östlich angrenzenden Nutzungen sowie den östlichen Abschnitt der Kronenstraße (vgl. Karte 5). Dabei handelt es sich um die Bereiche mit der höchsten Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Gegenüber 2011 bleibt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dem Grunde nach unverändert. Geringfügige Änderungen der Abgrenzung ergeben sich lediglich auf Grund von Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung.

Karte 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.4.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Ruit

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ruit (vgl. Kap. 4.4.1).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.975 m². Im Jahr 2011 waren 24 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.750 m² vorhanden. Gegenüber 2011 zeigt sich somit hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der Gesamtverkaufsfläche eine rückläufige Entwicklung. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich). Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind jeweils in geringem Umfang ebenfalls Angebote vorhanden.
Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich bis 50 m² bzw. bis 100 m² auf, ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden.
Der zentrale Versorgungsbereich liegt innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Ruit und ist entsprechend fußläufig gut erreichbar. Hierzu trägt auch die kompakte Struktur des Zentrums bei. Auf Grund des Stadtbahnhaltepunktes an der Hedelfinger Straße besteht auch eine gute ÖPNV-Anbindung.

Stärken

- Es besteht ein Nahversorgungsangebot durch einen Supermarkt, einen Drogeriemarkt und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Der Supermarkt und der Drogeriemarkt übernehmen eine wichtige Funktion als Frequenzbringer für das Zentrum.
- Ein kleiner Wochenmarkt ergänzt das Angebot und dient zusätzlich als Anziehungspunkt.
- Darüber hinaus sind einzelne Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene Dienstleistungsangebote mit u.a. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Banken und medizinischem Bereich sowie gastronomischen Angeboten ergänzt.

- Im Bereich der Hedelfinger Straße und der Kirchheimer Straße ist ein überwiegend durchgängiger Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorhanden.
- Der öffentliche Raum ist modernisiert, attraktiv gestaltet und durch Bäume und Pflanzen begrünt.
- Der Kronenplatz mit Außengastronomie bietet eine gute Aufenthaltsqualität.

Foto 9: Kronenplatz Ruit



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 10: modernisierter öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Schwächen

- Es besteht lediglich ein vergleichsweise geringes und insgesamt kleinteilig strukturiertes Einzelhandelsangebot.
- Der vorhandene Supermarkt übernimmt zwar eine wichtige Versorgungsfunktion, weist jedoch eine sehr geringe Verkaufsfläche auf.
- Im Bereich der Kirchheimer Straße ist die Aufenthaltsqualität auf Grund der Verkehrsbelastung und zum Teil sehr schmaler Gehwege eingeschränkt.
- An der Hedelfinger Straße ist teilweise ein Modernisierungsbedarf im privaten Bereich (Gebäude/ Fassaden) erkennbar.

Foto 11: Kirchheimer Straße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 12: Modernisierungsbedarf Fassade



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

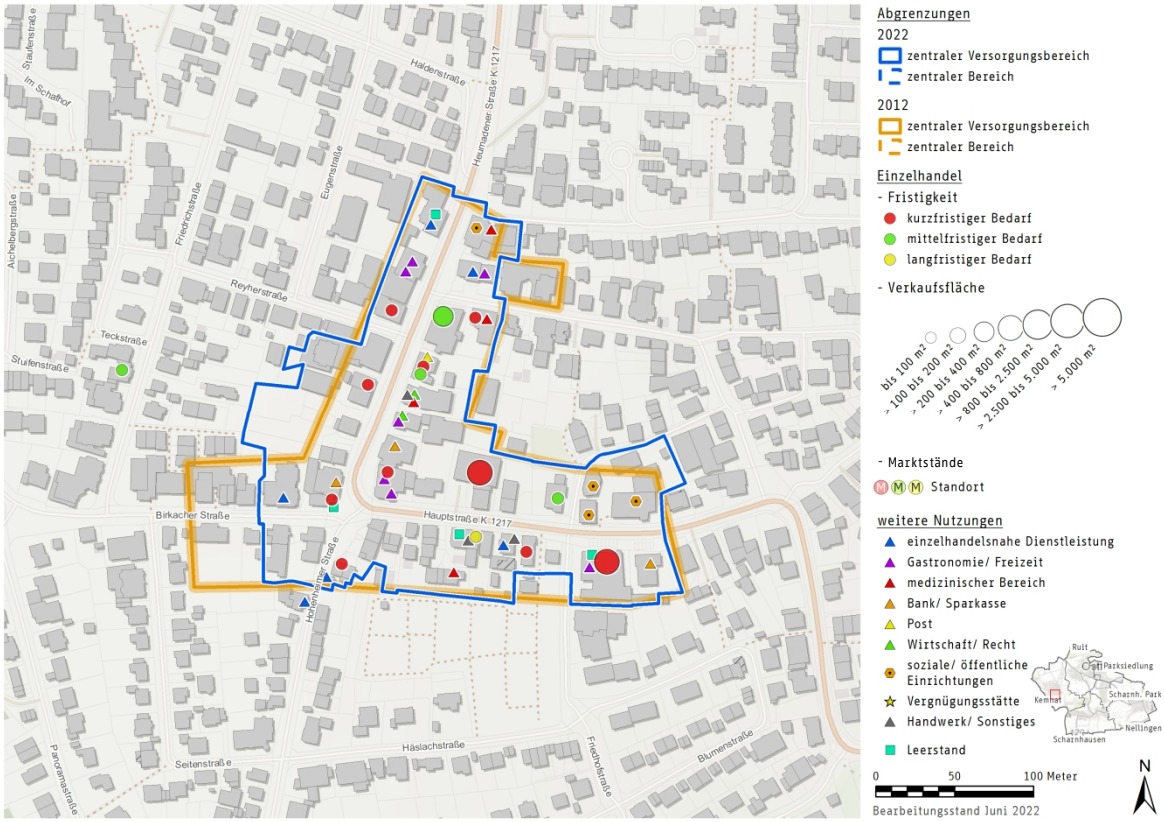
4.5 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat

4.5.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat

Im Rahmen der Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum Kemnat als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die bisherige Abgrenzung erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Heumadener Straße im Bereich zwischen der Ulrichstraße im Norden bis zur Hauptstraße im Süden und entlang der Hauptstraße bis einschließlich der Bartholomäuskirche im Osten. Weiterhin liegt im Südwesten ein kleiner Teil der Birkacher Straße innerhalb der Abgrenzung (vgl. Karte 6).

Gegenüber 2011 wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches geringfügig angepasst. Auf Grund fehlender Nutzungen wird die Abgrenzung im Südwesten im Bereich der Birkacher Straße reduziert. Im Nordosten wird eine ursprünglich als Entwicklungspotenzial enthaltene Fläche herausgenommen, da sich dort inzwischen Wohnnutzungen befinden. Westlich der Heumadener Straße, oberhalb des Kreuzungsbereiches mit der Hauptstraße wird hingegen eine Potenzialfläche in die Abgrenzung mit einbezogen, da hier die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen ist. Weitere geringfügige Änderungen der Abgrenzung ergeben sich lediglich auf Grund von Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung.

Karte 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.5.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Kemnat

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Kemnat (vgl. Kap. 4.5.1).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.800 m². Im Jahr 2011 waren 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.175 m² vorhanden. Gegenüber 2011 zeigt sich somit hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der Gesamtverkaufsfläche eine rückläufige Entwicklung. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich). Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist mit rd. einem Drittel ebenfalls ein nennenswerter Anteil vorhanden, nicht zentrenrelevante Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches sind kaum vorhanden.

Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich bis 50 m² auf, ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden.
Der zentrale Versorgungsbereich liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches von Kemnat und ist fußläufig entsprechend gut erreichbar. Durch Bushaltestellen an der Heumadener Straße und der Hauptstraße besteht auch eine ÖPNV-Anbindung.

Stärken

- Es besteht ein Nahversorgungsangebot durch einen Lebensmitteldiscounter, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) und ein Lebensmittelfachgeschäft.
- Der Lebensmitteldiscounter übernimmt eine wichtige Funktion als Frequenzbringer für das Zentrum.
- Neben Nahversorgungsangeboten sind auch einzelne Fachgeschäfte vorhanden (u.a. Bekleidung, Blumen, Spielwaren, Uhren/ Schmuck, Zoofachmarkt).
- Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene Dienstleistungsangebote mit u.a. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Banken, medizinischer Bereich sowie gastronomischen Angeboten ergänzt.
- Der Straßenraum ist im nördlichen Bereich der Heumadener Straße modernisiert und gestaltet.

Foto 13: Bekleidungsfachmarkt Kemnat



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 14: gestalteter Aufenthaltsbereich



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Insgesamt ist der öffentliche Raum durch Bäume begrünt, an der Rosenstraße und im Bereich Heumadener Straße/ Hauptstraße sind kleine gestaltete Platzbereiche

mit Sitzgelegenheiten und zum Teil mit Brunnen vorhanden, die eine gute Aufenthaltsqualität bieten.

- Vor allem im Bereich der Hauptstraße sind einzelne historische, attraktiv gestaltete Gebäude vorhanden.
- Die o.g. Fläche westlich der Heumadener Straße stellt ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar.

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert, ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden.
- Der vorhandene Lebensmitteldiscounter weist eine geringe Verkaufsfläche auf.
- Es ist nur ein geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden.
- Der Anteil an Dienstleistungsangeboten ist vergleichsweise hoch.
- Der funktionale Besatz ist nicht durchgängig und wird insbesondere im Bereich der Hauptstraße mehrfach durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen.
- Es sind einzelne Leerstände vorhanden.

Foto 15: Leerstand Kemnat



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 16: Modernisierungsbedarf öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Südlich der Reyherstraße ist der öffentliche (Straßen-)Raum modernisierungsbedürftig, zum Teil fehlt Begrünung.
- Im Bereich der Hauptstraße sind zum Teil nur schmale Gehwege vorhanden.

4.6 Zentraler Bereich Parksiedlung

4.6.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung

Im Rahmen der Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich Parksiedlung kartiert. Im Jahr 2011 wurde im Bereich des Herzog-Philipp-Platzes ein Zentrum als zentraler Bereich abgegrenzt, da das Einzelhandelsangebot für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches zu gering war. Diese Abgrenzung umfasst den Herzog-Philipp-Platz mit den angrenzenden Nutzungen sowie einen Bereich an der Robert-Koch-Straße, in dem sich vor allem öffentliche/ kirchliche Einrichtungen befinden (vgl. Karte 7).

Auf Grund der vorhandenen Nutzungen wird die bestehende Abgrenzung von 2011 beibehalten. Geringfügige Änderungen der Abgrenzung ergeben sich lediglich auf Grund von Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung.

Karte 7: Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.6.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Bereich Parksiedlung

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage, um künftige räumliche Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums bzw. des zentralen Bereiches aufzuzeigen (vgl. Kap. 4.6.1).

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Bereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 350 m². Im Jahr 2011 waren fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 400 m² vorhanden. Mit einem Lebensmittel-SB-Markt und einem Geschäft für Tabakwaren sind ausschließlich Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches vorhanden. Eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist weiterhin nicht gegeben, sodass die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist.
Der zentrale Bereich liegt innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Parksiedlung und ist fußläufig entsprechend gut erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung ist insbesondere durch eine Bushaltestelle an der Robert-Koch-Straße gegeben. Auch der Stadtbahnhaltepunkt Parksiedlung befindet sich in geringer fußläufiger Entfernung.

Stärken

- Es besteht ein Grundversorgungsangebot durch einen Lebensmittel-SB-Markt mit spezialisiertem Angebot.
- Ein Wochenmarkt auf dem Herzog-Philipp-Platz ergänzt das Angebot.

Foto 17: Herzog-Philipp-Platz



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 18: Marktfläche Wochenmarkt



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Es sind verschiedene Dienstleistungsangebote mit u.a. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, öffentlichen/ sozialen Einrichtungen und medizinischem Bereich vorhanden.
- Mehrere gastronomische Angebote befinden sich am Herzog-Philipp-Platz.
- Die vorhandenen Nutzungen konzentrieren sich in einer kompakten Struktur um den Herzog-Philipp-Platz.
- Der Herzog-Philipp-Platz ist als Grünfläche/ Parkanlage mit Bäumen und Kunstinstallationen im öffentlichen Raum gestaltet.

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot ist sehr gering.
- Der vorhandene Lebensmittel-SB-Markt weist eine sehr geringe Verkaufsfläche auf und bietet nur ein begrenztes, spezialisiertes Angebot, das entsprechend nur eingeschränkt zur Grundversorgung beiträgt.
- Der Wochenmarkt ist sehr klein und bietet ebenfalls nur ein begrenztes Angebot.
- Die vorhandenen Nutzungen beschränken sich vor allem auf Dienstleistungsangebote.
- Vorhandene gastronomische Angebote bieten lediglich eine einfache Qualität, die Außengastronomie ist wenig attraktiv.

Foto 19: Gastronomie Parksiedlung



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 20: Möblierung Herzog-Philipp-Platz



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Die Ladenzeilen westlich und östlich des Herzog-Philipp-Platzes erscheinen modernisierungsbedürftig. Insbesondere die westliche Ladenzeile weist bauliche Mängel auf.

- Die Gestaltung des Herzog-Philipp-Platzes ist erneuerungsbedürftig. Möblierung und Sitzgelegenheiten sind "in die Jahre" gekommen und nicht mehr zeitgemäß.

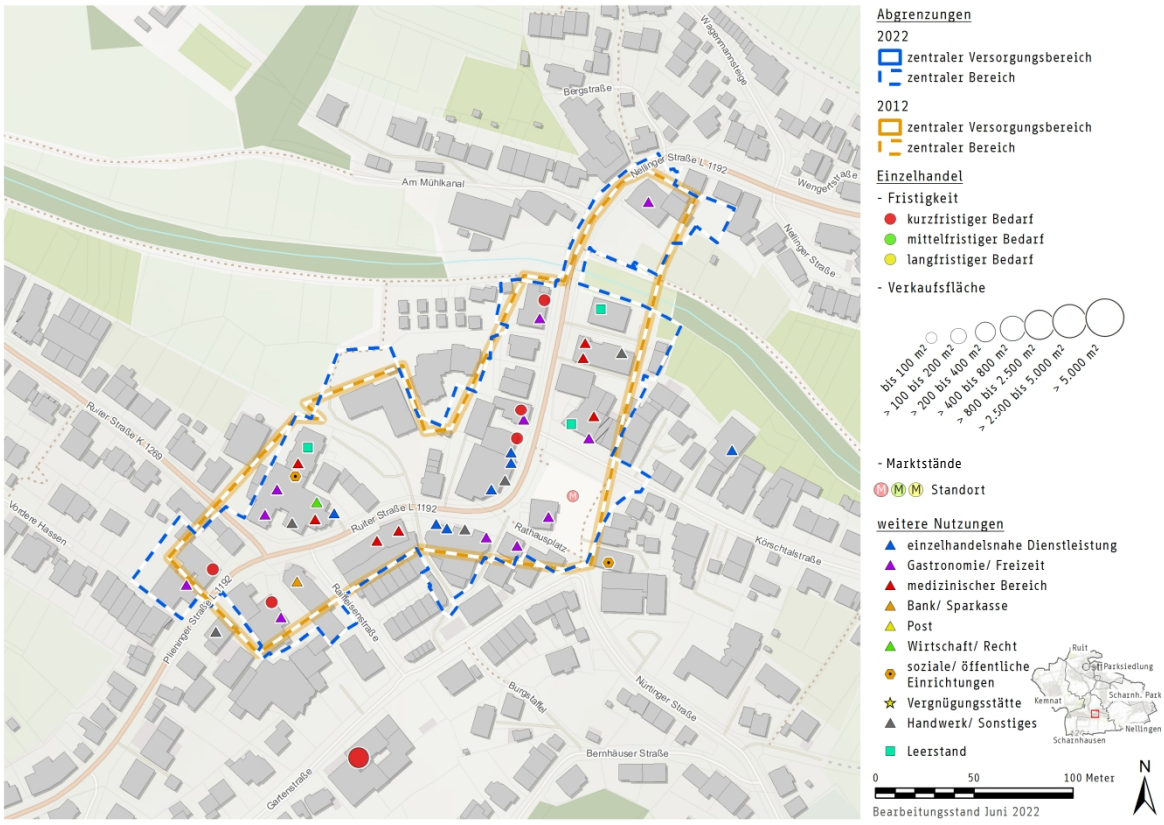
4.7 Zentraler Bereich Scharnhausen

4.7.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhausen

Im Rahmen der Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich Scharnhausen kartiert. Im Jahr 2011 wurde das Zentrum Scharnhausen als zentraler Bereich abgegrenzt, da das Einzelhandelsangebot für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches zu gering war. Diese Abgrenzung umfasst die Bereiche entlang der Nellinger Straße nördlich der Körsch bis zum Rathausplatz im Süden und entlang der Ruiter Straße bis einschließlich des Kreuzungsbereiches mit der Plieninger Straße (vgl. Karte 8).

Auf Grund der vorhandenen Nutzungen wird die bestehende Abgrenzung von 2011 beibehalten. Geringfügige Änderungen der Abgrenzung ergeben sich lediglich auf Grund von Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung.

Karte 8: Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.7.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Bereich Scharnhausen

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage, um künftige räumliche Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums bzw. des zentralen Bereiches aufzuzeigen (vgl. Kap. 8.3.6).

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Bereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 150 m². Im Jahr 2011 waren acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 400 m² vorhanden. Mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei), einem Kiosk und einem Lebensmittelfachgeschäft sind vor allem Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches vorhanden. Eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist weiterhin nicht gegeben, sodass die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist.
Der zentrale Bereich liegt innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Scharnhausen und ist vor allem für die Anwohner im Bereich südlich der Körsch fußläufig gut erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung ist durch eine Bushaltestelle am Rathausplatz gegeben.

Stärken

- Es besteht ein Grundversorgungsangebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei).
- Es sind verschiedene Dienstleistungsangebote mit vor allem einzelhandelsnahen Dienstleistungen, einer Bank und medizinischen Angeboten vorhanden.

Foto 21: Rathausplatz Scharnhausen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 22: Körschplatz Scharnhausen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

- Einzelne gastronomische Angebote, zum Teil mit Außenbereichen, befinden sich innerhalb des Zentrums.
- Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist entlang der Nellinger Straße und der Ruiter Straße, von einzelnen Besatzlücken abgesehen, durchgängig.
- Mit dem Rathausplatz und dem Körschplatz sind gestaltete und begrünte Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten vorhanden.

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot ist geringfügig und bietet lediglich eine rudimentäre Grundversorgung.
- Die Angebotsstruktur ist sehr kleinteilig und beschränkt sich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Es fehlt ein Magnetbetrieb, der für Frequenz im Zentrum sorgt.
- Es sind mehrere Leerstände vorhanden.
- Die funktionale Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist insgesamt gering.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten sind auf Grund der kleinteiligen Struktur und insbesondere auf Grund des nahegelegenen Konkurrenzstandortes Marktkauf stark eingeschränkt.

Foto 23: Leerstand Scharnhausen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

Foto 24: Konkurrenzstandort im Gewerbegebiet



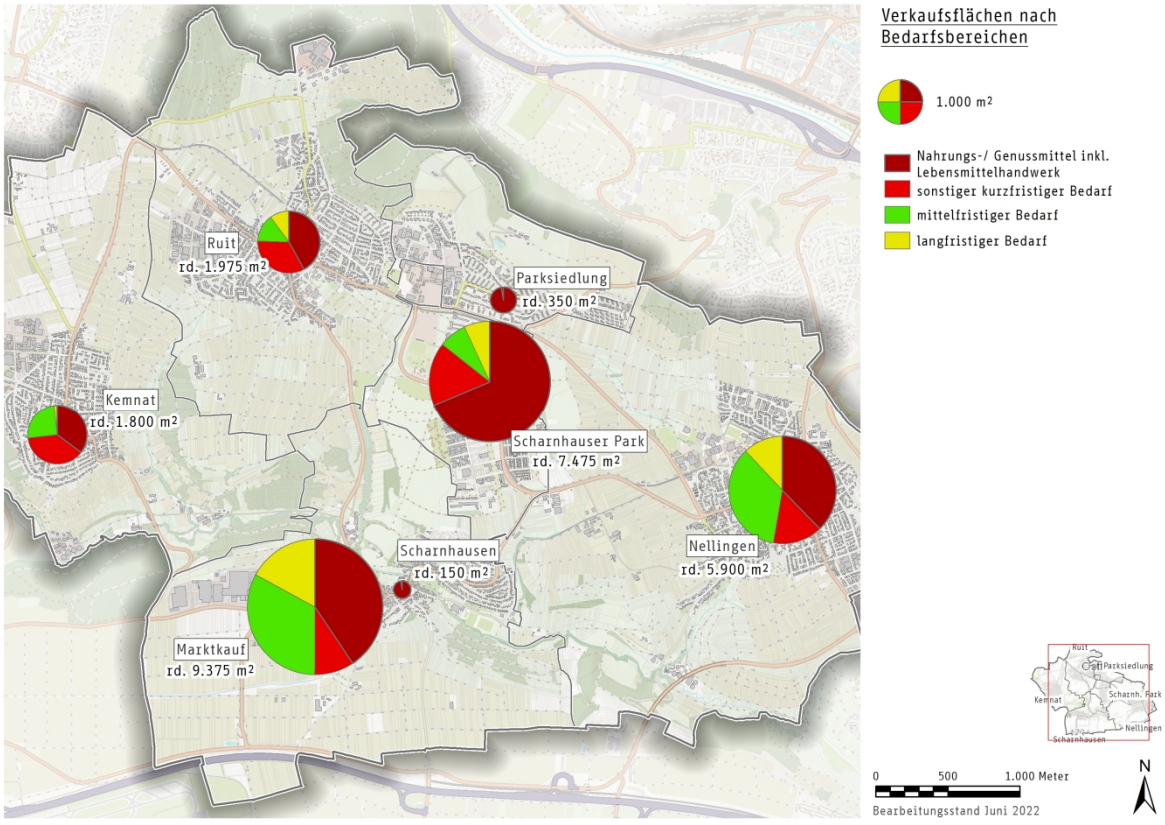
Quelle: eigenes Foto, Mai 2022

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

In Karte 9 sind die Einzelhandelskonzentrationen in Ostfildern mit Größe der Gesamtverkaufsfläche und differenziert nach Bedarfsbereichen dargestellt. Dabei handelt es sich um die zentralen (Versorgungs-)Bereiche (vgl. Kap. 4) sowie mit der Einzelhandelskonzentration Marktkauf um einen weiteren quantitativ bedeutsamen Einzelhandelsstandort. Dieser, bezogen auf die Verkaufsfläche, größte Einzelhandelsstandort in Ostfildern mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.375 m², ist auf Grund seiner Lage im Gewerbegebiet und der nicht vorhandenen umgebenden Wohnbebauung als nicht integriert einzustufen. Auf Grund seiner Verkaufsflächenausstattung steht er in deutlicher Konkurrenz zu den zentralen (Versorgungs-)Bereichen steht. Mit einem hohen Anteil an Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs und damit einer vergleichbaren Sortimentsstruktur, betrifft dies insbesondere auch den zentralen Versorgungsbereich Nellingen.

Karte 9: Einzelhandelskonzentrationen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Mai 2022; VKF auf 25 m² gerundet; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

5.2 Raumstrukturelle Verteilung des Einzelhandelsangebotes

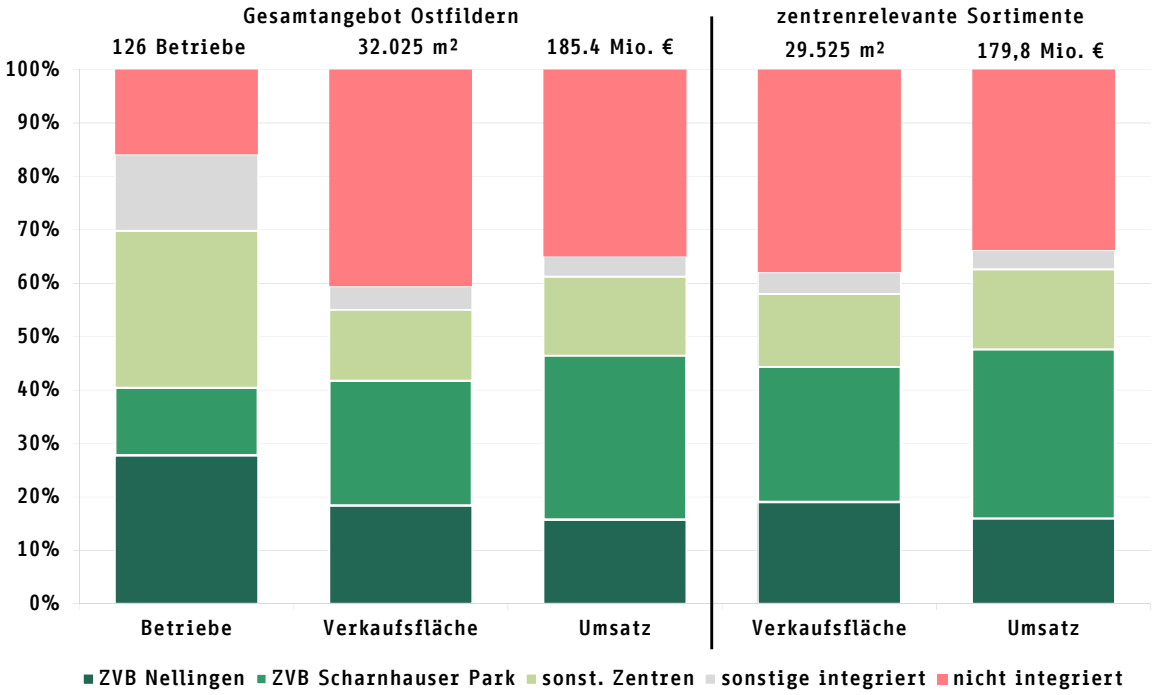
Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Standorttyp der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach den Standorttypen zentraler Versorgungsbereich Nellingen, zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park, sonstige Zentren und sonstige integrierte Lagen sowie nicht integrierte Lagen (Begriffsdefinitionen s. Glossar).

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen (vgl. Abb. 6) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 70% des Angebotes in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen zu finden.
- Wird die Verteilung der Gesamtverkaufsfläche betrachtet, so entfallen lediglich rd. 56% des Einzelhandelsangebotes auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche und rd. 40% auf nicht integrierte Lagen. Bezogen auf den insgesamt erzielten Umsatz entfallen rd. 35% auf nicht integrierte Standorte. Im Verhältnis zu den übrigen Zentren wird ein vergleichsweise großer Teil des Umsatzes im zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park erwirtschaftet.
- Bei Betrachtung der Verkaufsfläche und des Umsatzes der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich ein ähnliches Bild. Mehr als ein Drittel der Verkaufsflächen befinden sich - nicht funktionsadäquat - in nicht integrierten Lagen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung. Rund ein Drittel des Umsatzes wird an Standorten in nicht integrierter Lage erwirtschaftet.

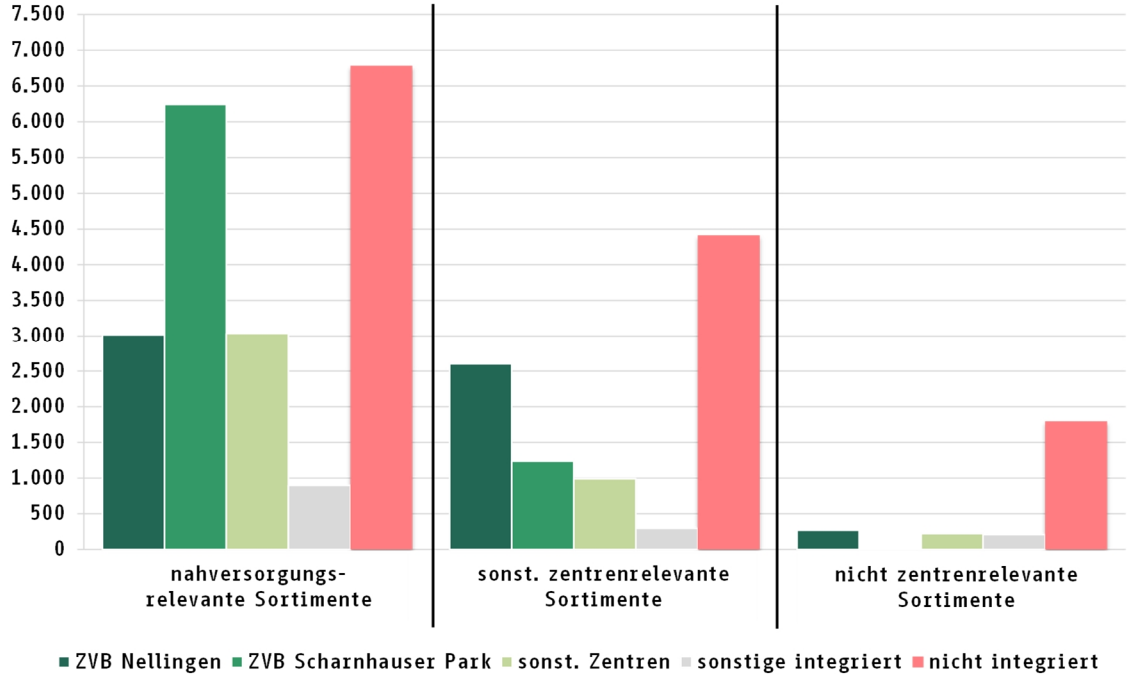
In Abb. 7 sind die Verkaufsflächen nach Standorttypen dargestellt. Es wird deutlich, dass sich das Angebot im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Ostfildern zwar zu großen Teilen innerhalb der Zentren befindet, jedoch ein signifikanter Teil auch an Standorten in nicht integrierter Lage, obwohl diese Sortimente an Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung angesiedelt sein sollten. Die Betrachtung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente zeigt ebenfalls, dass ein großer Teil an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

Abb. 6: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Abb. 7: Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen

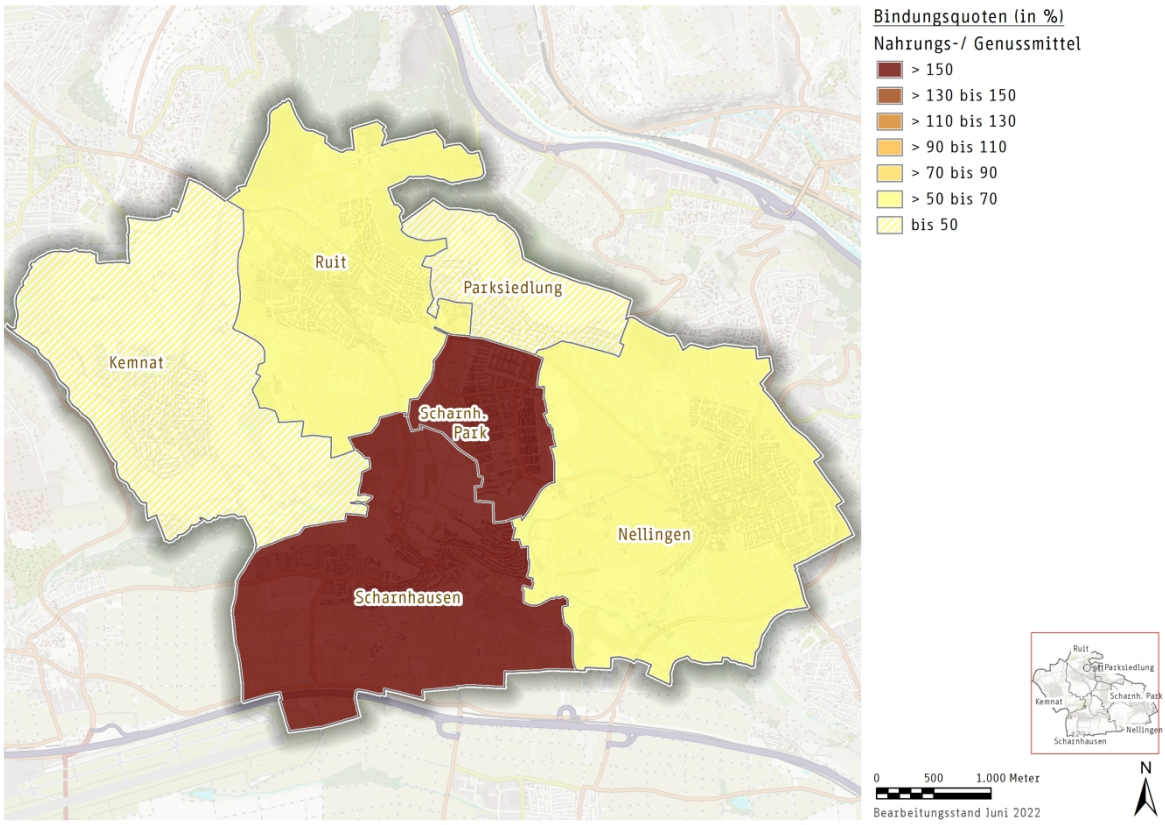


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2022; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5.3 Beurteilung des Lebensmittelangebotes hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Ostfildern bei einer Bindungsquote von rd. 93% nahezu eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3). Auf die Ebene der Stadtteile heruntergebrochen stellt sich die rechnerische Nahversorgungssituation sehr unterschiedlich dar (vgl. Karte 10).

Karte 10: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Während in Scharnhauser Park und Scharnhausen bei Bindungsquoten von mehr als 150% per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind, sind in allen anderen Stadtteilen bei niedrigen Bindungsquoten von bis zu 50% bzw. 70% per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die o.g. hohen Bindungsquoten sind dabei v.a. auf das jeweils umfangreiche Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel

im zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park bzw. die nicht integrierte Einzelhandelskonzentration Marktkauf zurückzuführen.

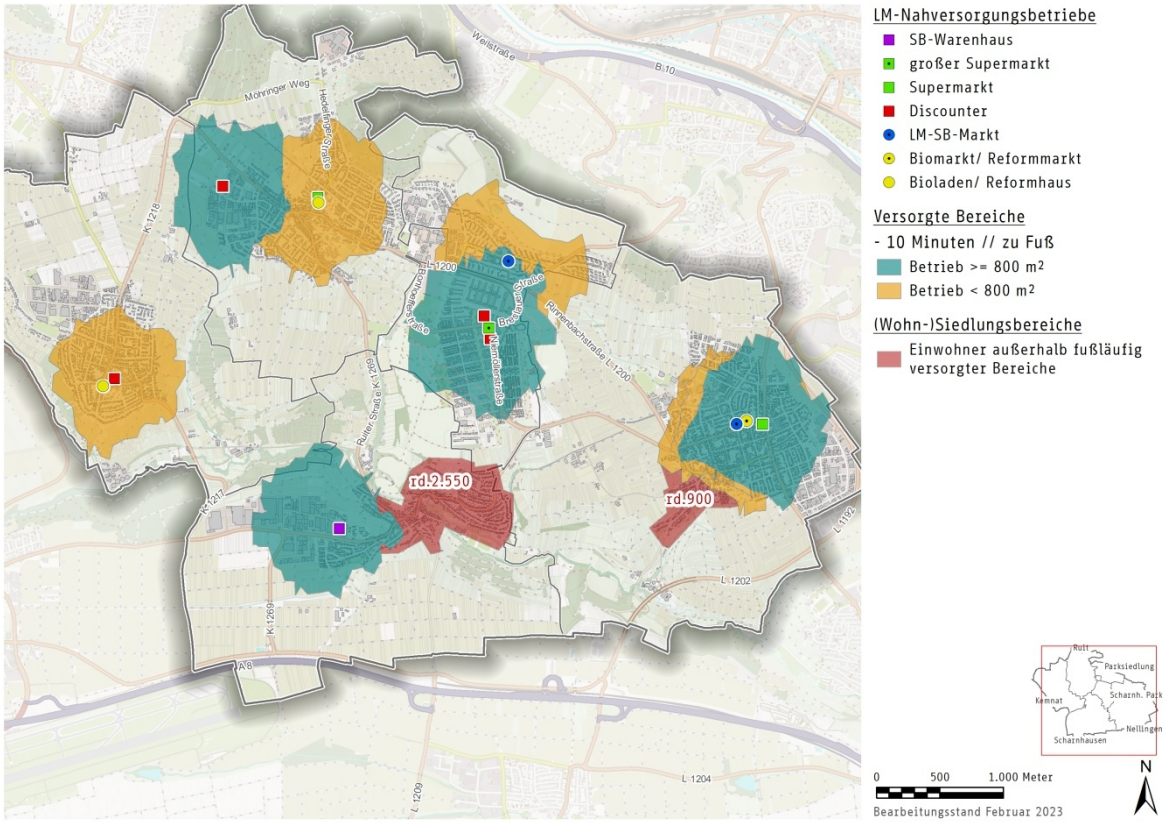
Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in Ostfildern in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 11 die in Ostfildern ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²[47] wurde jeweils ein Bereich von 700 Metern Realdistanz gezogen. Dabei wird zwischen Lebensmittelbetrieben größer 800 m² (grün eingefärbt) und kleiner 800 m² (orange eingefärbt) differenziert. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) - entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten - zu mindestens einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

Karte 11 macht deutlich, dass sich ein vergleichsweise großer Teil der derzeitigen Einwohner (rd. 78%) in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnt. Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Ostfildern damit eine relativ durchschnittliche bis gute räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür ist, dass in nahezu allen Stadtteilen bzw. zentralen (Versorgungs-)Bereichen ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden ist. In Scharnhausen ist zwar ein großes Lebensmittelangebot vorhanden, auf Grund der nicht integrierten Lage trägt der betreffende Betrieb jedoch nur in geringem Umfang zur wohnungsnahen Grundversorgung bei.

[47] I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen haben.

Karte 11: Nahversorgungssituation in Ostfildern



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Betrachtung der Nahversorgungsanteile auf der Ebene der Stadtteile verdeutlicht dies - es zeigen sich wiederum deutliche Unterschiede. So wird in Scharnhauser Park ein Nahversorgungsanteil von nahezu 100% erreicht. In Kemnat, Nellingen, Ruit und Parksiedlung Anteile im Bereich zwischen 75 und 87,5%, wobei der Anteil in Kemnat nach der geplanten Verlagerung (und Erweiterung) des Lebensmitteldiscounters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf rd. 90% ansteigen wird. In Scharnhausen liegt der Nahversorgungsanteil hingegen im Bereich zwischen 0 und 50% (vgl. Karte 12).

In der Karte 11 ist weiterhin die Anzahl der räumlich nicht versorgten Einwohner größerer räumlicher Nahversorgungslücken (ab annähernd 1.000 Einwohner) dargestellt.

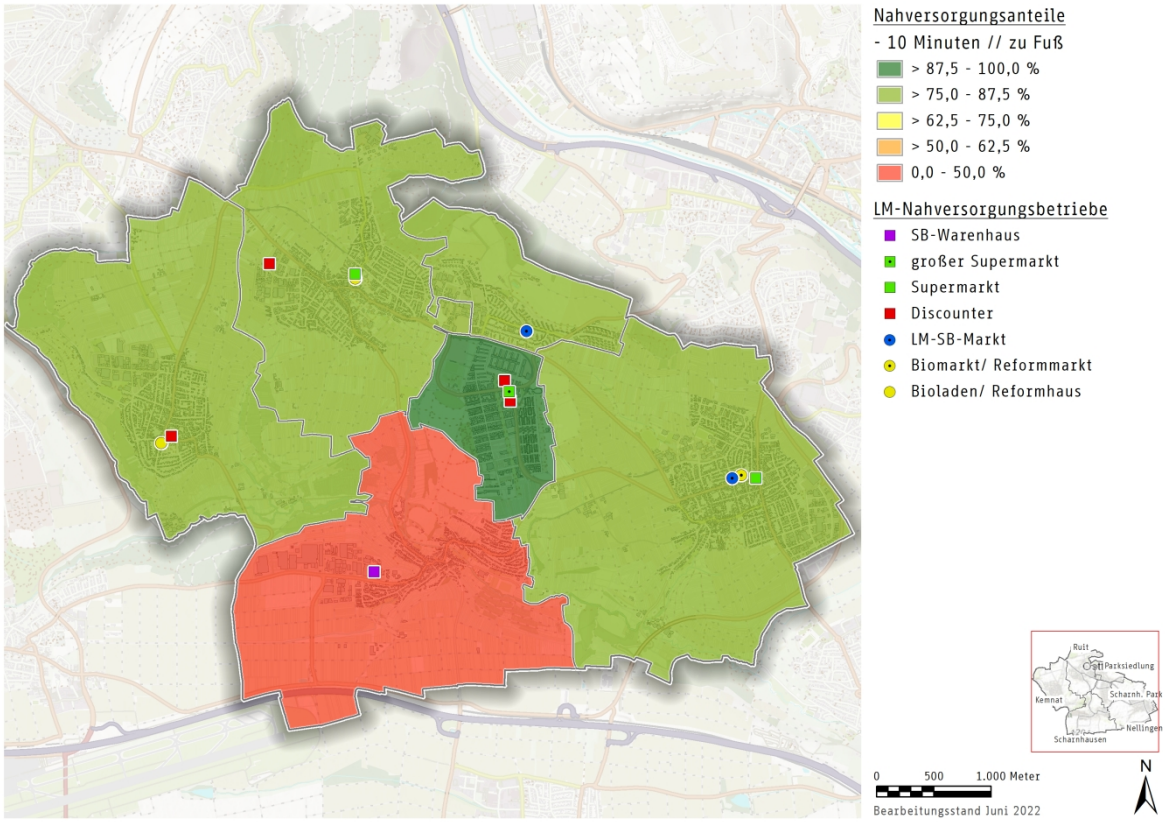
- In Nellingen ist das sich aus den nicht nahversorgten Einwohnern ableitende rechnerische Potenzial angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im

Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - nicht hinreichend, um dort ein entsprechendes Angebot anzusiedeln.

- In Scharnhausen besteht mit rd. 2.500 nicht versorgten Einwohnern ein vergleichsweise großes Potenzial. Auf Grund des Standortes Marktkauf in geringer Entfernung erscheint die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs jedoch unrealistisch.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass im räumlich nicht nahversorgten Bereich zwischen Parksiedlung und Ruit (gegenüber Haltestelle Zinsholz) derzeit rd. 600 Einwohner zu verzeichnen sind. Ein hinreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb wäre bei einer Nachverdichtung durch Wohnbebauung mit zusätzlich rd. 1.500 Einwohnern zu verzeichnen. Bei Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs - oder auch sonstigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel - wären jedoch die vergleichsweise kleinen Lebensmittelbetriebe und sonstigen Angebote insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Ruit sowie auch des zentralen Bereichs Parksiedlung gefährdet. Letztlich würde bei Nachverdichtung mit Wohnbebauung in diesem Bereich eine auch hinsichtlich der Einwohnerzahl erhebliche räumliche Nahversorgungslücke entstehen, die nicht ohne Gefährdung kleinteiliger, jedoch für die wohnungsnahe Versorgung bedeutsamer Standorte geschlossen werden könnte.

Karte 12: Nahversorgungsanteile zu Fuß



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

6. ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ostfildern auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.
Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt und der zentralen (Versorgungs-)Bereiche.
Vor diesem Hintergrund wurde der bestehende Zielkatalog überprüft und geringfügig angepasst. Der Zielkatalog sollte der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern zugrunde gelegt werden. Gleichzeitig dienen die Ziele als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen gesehen.

ERHALTUNG DES POLYZENTRALEN VERSORGUNGSSYSTEMS

Vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nah-/ Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen stellt die Erhaltung der polyzentralen Versorgungsstrukturen Ostfilderns ein wesentliches Ziel dar: Durch den demographischen Wandel sowie z.B. auch durch hohe, perspektivisch weiter steigende Mobilitätskosten wird die Zahl eingeschränkt mobiler Bevölkerungsteile perspektivisch zunehmen. Die Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung Ostfilderns durch Angebote innerhalb des Stadtgebiets wird derzeit in hohem Maße durch die zentralen (Versorgungs-)Bereiche wahrgenommen.

Die zentralen (Versorgungs-)Bereiche sollen auch weiterhin - unterschiedliche - Versorgungsfunktionen übernehmen, die sich auch in Struktur und Vielfalt ihres Einzelhandelsangebots ausdrücken (sollen). Dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen kommt diesbezüglich eine unterzentrale Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Ostfilderns und die weiteren Kommunen des Nahbereichs zu. Demgegenüber sollen die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und - sofern auf Grund der Angebotssituationen möglich - auch die zentralen Bereiche die Nah-/ Grundversorgung

vor allem der jeweiligen Stadtteilbevölkerung auch zukünftig gewährleisten. Eine Ausnahme kommt hierbei dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park zu, der auf Grund seines umfangreichen Angebots weiterhin eine teilstädtische Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente übernehmen soll.

Erhaltung und ggf. Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und ggf. Stärkung der durch die Regionalplanung zugewiesenen unterzentralen Funktion des Stadtteils Nellingen der Stadt Ostfildern[48]. *"Die Unterzentren sind so auszubauen, dass sie den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können."*[49]

Wie in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigt wurde, verfügt der zentrale Versorgungsbereich Nellingen über ein vergleichsweise vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, wodurch er sich von den weiteren zentralen (Versorgungs-) Bereichen Ostfilderns abhebt und seine unterzentrale Funktion kenntlich macht. Weiterhin befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Nellingen zentral innerhalb des Nahbereichs Ostfildern, der neben Ostfildern selbst noch Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern umfasst[50].

Die rechnerische Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen in den zentrenrelevanten Sortimenten reicht jedoch in den meisten Sortimenten nicht über den Stadtteil hinaus, überwiegend sind deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Zum langfristigen Erhalt bzw. zur Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen sollte das Einzelhandelsangebot insbesondere zentrenrelevanter Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs dementsprechend weiter ausgebaut werden. Dabei sind jedoch sowohl die räumlichen Verhältnisse innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs selbst als auch die Konkurrenzsituation mit den Angeboten der Nachbarstädte Stuttgart und Esslingen zu berücksichtigen.

[48] Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Z), Satz 1.

[49] Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Z), Satz 3.

[50] Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Tab. 2.3.4.

Sicherung der hohen Nah-/ Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauser Park

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhauser Park weist im Vergleich zu den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen in den für die Nah-/ Grundversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie ein sehr großes Angebot auf. Seine Versorgungsfunktion reicht hier deutlich über den Stadtteil Scharnhauser Park hinaus. Dieses Angebot sollte gesichert werden, ein zusätzliches Angebot in diesen beiden Sortimenten sollte nur noch realisiert werden, wenn dieses eine Ergänzung zum bestehenden Angebot darstellt (z.B. Biomarkt).

Hinsichtlich der Ansiedlung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich ist die unterzentrale Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen zu beachten. Daher ist bei Realisierung eines entsprechenden Angebots in jedem Fall auf eine kleinteilige, das großflächige Nah-/ Grundversorgungsangebot ergänzende Struktur zu achten.

Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen der weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche

Von wesentlicher Bedeutung für eine möglichst flächendeckende Nah-/ Grundversorgung in Ostfildern ist die Erhaltung und Stärkung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Angebots in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen und sowie - eingeschränkt auf Grund der jeweiligen Angebotssituation - auch in den zentralen Bereichen. Dies gilt insbesondere für Lebensmittelbetriebe und auch Drogeriemärkte, auch auf Grund ihrer Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion. Angebotsdefizite, die z.B. auf Grund einer Schließung/ Geschäftsaufgabe eines entsprechenden Betriebs entstehen, sollten möglichst rasch wieder geschlossen werden. Zu achten ist bei etwaigen Angebotsvergrößerungen durch Neuansiedlungen oder Erweiterungen auf eine standortgerechte Dimensionierung. Dies bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Verkaufsfläche/ Umsatz zu Einwohnerzahl/ Kaufkraftpotenzial des jeweiligen Stadtteils.

Erhaltung und ggf. Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen - insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nellingen

Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen nimmt seine unterzentrale Versorgungsfunktion nur teilweise wahr. Bedingt ist dies - wie erwähnt - vor allem durch die Wettbewerbssituation mit den Nachbarstädten Stuttgart und Esslingen sowie der Konkurrenz innerhalb Ostfilderns, z.B. durch das Angebot des Standorts Marktkauf (Liststraße/ Siemensstraße). Die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und zentralen Bereiche weisen - mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauser Park - hinsichtlich ihres nahversorgungsrelevante Angebots Defizite auf.

Zur Erhaltung bzw. der Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der zentralen (Versorgungs-)Bereiche sollte die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente innerhalb dieser erfolgen. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nellingen ist - im Hinblick auf seine unterzentrale Versorgungsfunktion - die Vielfalt im Einzelhandel hinsichtlich Sortimente, Betriebsgrößen etc. zu erhalten und perspektivisch auszubauen. Dies gilt ebenso für die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen.

In den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen und zentralen Bereichen Ostfilderns ist das bestehende Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und z.T. auch Kultureinrichtungen im Hinblick auf eine dezentrale und umfassende Nah- und Grundversorgung zu erhalten und ggf. zu stärken. Bezogen auf den Einzelhandel bedeutet dies, dass sonstige zentrenrelevante Angebote das nahversorgungsrelevante Angebot ergänzen können und sollen, ohne die bestehende und angestrebte unterzentrale Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen zu gefährden.
Hinsichtlich der zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhausen ist weiterhin zu berücksichtigen, dass mit dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park und dem Einzelhandelsstandort Marktkauf (Liststraße/ Siemensstraße) jeweils in geringer Entfernung ein großes nahversorgungsrelevantes Angebot besteht. Die Aufrechterhaltung des bestehenden Angebots oder gar eine deutliche Verbesserung ist hier schwierig bzw. wenig plausibel.

Das Ziel "Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen" erfordert hinsichtlich zukünftiger Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen ein konzeptionelles Vorgehen anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen (Versorgungs-)Bereiche - insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen

Die unverwechselbare Identität eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs wird durch die verschiedenen Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt - diese gilt es zu erhalten und zu stärken. Vor allem im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) von zentralen (Versorgungs-)Bereichen gewinnt zunehmenden an Gewicht, um u.a. dem Online-Einkauf etwas entgegensetzen zu können.

Im Zentralen Versorgungsbereich Nellingen wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Aufenthaltsqualität umgesetzt, die zu einer maßgeblichen Verbesserung der städtebaulichen Situation beigetragen haben. Diese Aufwertung des Zentrums sollte auch in den Teilbereichen fortgesetzt werden, in denen noch gestalterische Mängel bestehen. Auch die anderen zentralen (Versorgungs-)Bereiche bieten überwiegend gute Voraussetzungen, es besteht aber auch Potenzial für eine weitere Verbesserungen der städtebaulichen Qualität (vgl. Kap. 4).

Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem können dadurch überflüssiger Verkehr vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen, auch im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels eingedämmt werden. Auf Grund der Siedlungsstrukturen Ostfilderns ist daher die Erhaltung der polyzentralen Versorgungsstrukturen von wesentlicher Bedeutung.

Weiterhin sind kompakte zentrale (Versorgungs-)Bereiche mit kurzen Wegen eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.

Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen erfüllt das Ziel einer funktionalen und städtebaulichen Kompaktheit auf Grund seiner Linearität, seiner Ausdehnung entlang der Hindenburgstraße von rd. 600 Metern und bestehender funktionaler Brüche durch reine Wohnnutzungen nur bedingt. Letztgenannter Aspekt trifft auch auf die meisten weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns zu, zudem dünnt teilweise an den Rändern das Angebot deutlich aus. Demzufolge sollten Weiterentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. - sofern eine städtebaulich-funktionale Anknüpfung vorliegt bzw. hergestellt werden kann - unmittelbar an diese angrenzend stattfinden.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Entscheidungssicherheit

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.
Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.
Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das vorliegende Gutachten für ein Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Ostfildern darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche (vgl. Kap. 8.3) hängen auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.
Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.2), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern[51].

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Ostfildern im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren

[51] Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist[52]).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2030 und eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2035.
Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.
Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.[53]

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung, die im Folgenden anhand der Zahlen des statistischen Landesamts geschildert wird (vgl. Abb. 8). Diese stieg in Ostfildern im Zeitraum 2001 bis 2021 mit Ausnahme 2011 stetig um insgesamt rd. 7.950 Einwohner von rd. 31.775 auf 39.725 Einwohner an. Ein besonders deutliches Wachstum ist in den Zeiträumen 2002 bis 2007 und 2012 bis 2015 zu verzeichnen.

Als Grundlage für die Verkaufsflächenprognose werden zur Entwicklung eines Korridors auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Wohnbauflächenkonzept und Infrastrukturplanung für die Stadt Ostfildern

- in der unteren Variante die Bevölkerungsprognose der Basisvariante, (Basisjahr 2021),

[52] Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

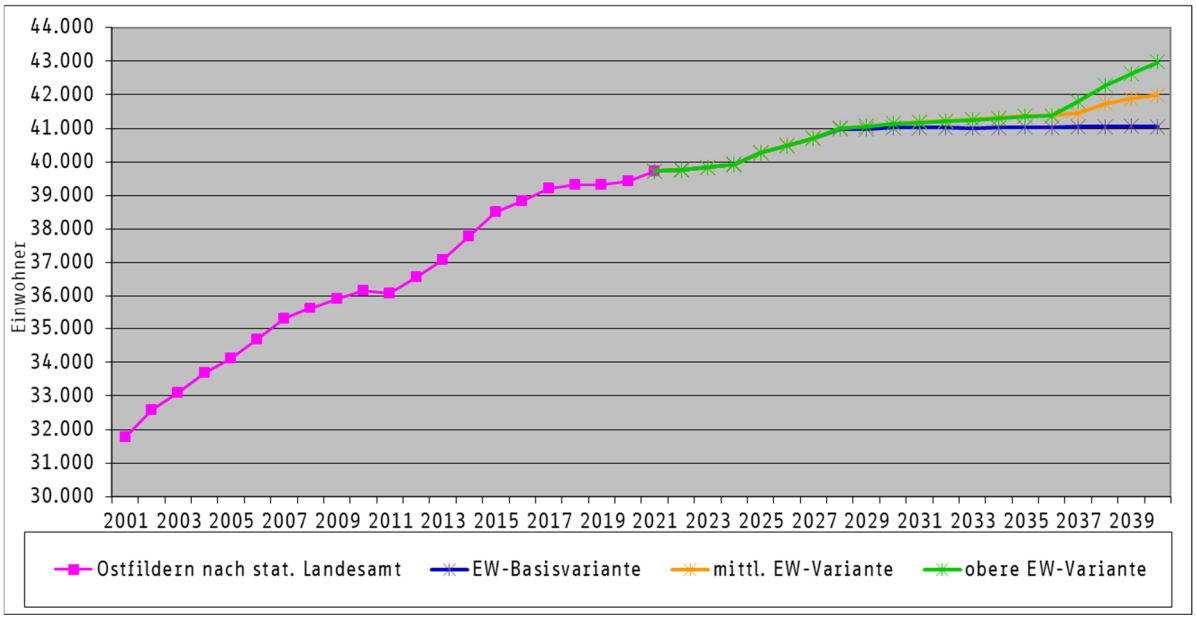
[53] D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

- in der oberen Variante die entsprechende Bevölkerungsprognose der oberen Variante

angesetzt.

- In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose wird demzufolge die Einwohnerzahl für das Jahr 2030 mit rd. 40.275 Einwohnern und für das Jahr 2035 mit rd. 41.025 Einwohnern angesetzt.
- In der oberen Variante der Prognose wird eine Einwohnerzahl für das Jahr 2030 von rd. 40.275 Einwohnern und für das Jahr 2035 von rd. 41.150 Einwohnern angenommen.

Abb. 8: Einwohnerentwicklung in der Stadt Ostfildern 2001 bis 2021 (tatsächliche Entwicklung) sowie Vorausberechnung (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Ostfildern, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung ist festzustellen, dass es im Hinblick auf die vielschichtigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs auf das Verbraucherverhalten derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen. Dabei muss zugleich berück-

sichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- in der unteren Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -1,0% und eine Stagnation angenommen;
- in der oberen Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 ein jährlicher Anstieg um 1,0% angenommen.

Tab. 9: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2030	27.250	28.250
Einwohner 2035	27.350	31.425
Kaufkraftzuwachs 2022- 2024 (p.a.)	-1,0%	-0,5%
Kaufkraftzuwachs 2024 - 2035 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2030	-2.0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2035	-2,0%	6,1%
Kaufkraft/ Einw. (Ostfildern) 2022 (ohne LM-HW, Apotheken)	7.456 €	
Kaufkraft/ Einw. (Ostfildern) 2030	7.308 €	7.530 €
Kaufkraft/ Einw. (Ostfildern) 2035	7.308 €	7.914 €
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2022 in Mio. €	197,9	
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2030 in Mio. €	197,7	211,0
Änderung gegenüber 2022	-0,1%	6,6%
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2035 in Mio. €	199	224
Änderung gegenüber 2022	1%	13%

Quelle: ALP - Wohnbauflächenkonzept und Infrastrukturplanung Ostfildern; IFH Köln; eigene Berechnungen

Da von zahlreichen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind insbesondere die in der oberen Variante getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Ostfildern sind in Tab. 9 (s.o.) als Übersicht dargestellt. Das Kaufkraftpotenzial liegt demzufolge im Jahr 2030 um rd. 0,1% bis 7,3% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 253,4 und 271,7 Mio. €. Für das Jahr 2035 wird von einem Kaufkraftpotenzial von rd. 258 bis 292 Mio. € ausgegangen, entsprechend rd. 2% bis 15% über dem aktuellen Niveau.

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben[54]. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Ostfildern aufzuzeigen.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen. D.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.
Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Ostfildern erreicht werden würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relati-

[54] Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

ven Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Ostfildern in den meisten Sortimenten zumindest geringfügig gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Demzufolge wird in diesen Sortimentsbereichen eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen. Vor dem Hintergrund der derzeitigen geringen Bindungsquote im Bereich Blumen/ Zoo von 54% wird eine perspektivische Bindungsquote von 75% angesetzt.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurde vor dem Hintergrund der derzeitigen sehr geringen Bindungsquoten in den meisten Sortimenten eine perspektivische Bindungsquote von 50% bzw. 100% im Sortimentsbereich Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke (gleichwohl die Bestandsbindungsquoten etwas höher liegen) angesetzt. In den Sortimentsbereichen Teppiche/ Bodenbeläge, baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel auf Grund der geringen Bestandsbindungsquoten perspektivische Bindungsquoten von 33%.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2035 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Onlinehandels als derzeit erwartet o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden[55]. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage hinsichtlich des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen (Versorgungs-)Bereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gesteigert werden können, wenn eine höhere bzw. hohe Identifikation mit Ostfildern und insbesondere mit dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine gute funktionale Mischung - auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie - vor allem im zentralen Versorgungsbereich Nellingen erreicht und in den anderen zentralen Versorgungsbereichen zumindest gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

7.2 Prognoseergebnisse

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Ostfildern prognostiziert.

[55] Nach dem allgemeinen Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe[56]. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

Der abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.
Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Ostfildern der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentsspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 10 (folgende Seite) zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum in Quadratmetern Verkaufsfläche für Ostfildern für die **Entwicklungsprognose**.
Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 5.500 bis 7.650 m². Bis zum Jahr 2035 erhöht sich dieser Spielraum auf rd. 9.600 bis 13.775 m². Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 31.300 m² einer Steigerung um rd. 18% bis 24%; eine Realisierung der bis 2035 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche einer Steigerung um rd. 31% bis 44%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - ein durchschnittliches Potenzial von rd. 725 bis 1.050 m² bis zum Jahr 2035.

[56] In der Zwischenzeit, d.h. nach der Einzelhandelserhebung im Mai 2022 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

Tab. 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2030 untere Var.	2030 obere Var.	2035 untere Var.	2035 obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	575	1.575	1.325	3.075
Drogerie/ Parfümerie	175	325	300	575
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	125	175	225	325
Blumen/ Zoo	250	325	450	600
kurzfristiger Bedarf	**1.125**	**2.400**	**2.300**	**4.575**
Bekleidung und Zubehör	300	450	525	800
Schuhe/ Lederwaren	0	50	0	100
Sport/ Freizeit	225	300	375	525
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	50	25	100
Bücher	100	125	175	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	75	0	175
Haus-/ Heimtextilien	0	25	0	50
mittelfristiger Bedarf	**625**	**1.075**	**1.100**	**1.950**
Uhren/ Schmuck	50	50	75	75
Foto/ Optik und Zubehör	0	25	0	25
Medien	25	75	50	125
Elektro/ Leuchten	50	75	75	150
Teppiche/ Bodenbeläge	125	125	200	225
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	1.700	1.850	2.825	3.225
Möbel	1.450	1.550	2.375	2.675
Sonstiges	350	425	600	750
langfristiger Bedarf	**3.750**	**4.175**	**6.200**	**7.250**
Summe	***5.500***	***7.650***	***9.600***	***13.775***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 50 bis 1.925 m² bis zum Jahr 2030 bzw. rd. 525 bis 3.800 m² bis zum Jahr 2035; vgl. Tab. A - 4, S. 137), so zeigt sich, dass in der unteren Variante annähernd 100% und in der oberen Variante etwa drei Viertel des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**, vgl. Tab. 11),

so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungs-prognose bis zum Jahr 2030

- in der unteren Variante auf rd. 3.275 m² und
- in der oberen Variante auf rd. 5.075 m²,

sofern Umsatzrückgänge nur zur Hälfte zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 10% bis 16% dar.

Tab. 11: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2030 untere Var.	2030 obere Var.	2035 untere Var.	2035 obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	-225	500	-200	1.200
Drogerie/ Parfümerie	0	150	25	275
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	75	125	125	200
Blumen/ Zoo	150	225	300	425
kurzfristiger Bedarf	**0**	**1.000**	**250**	**2.100**
Bekleidung und Zubehör	125	275	250	500
Schuhe/ Lederwaren	-25	0	-25	0
Sport/ Freizeit	125	200	225	350
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	-25	25	-25	25
Bücher	75	100	125	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-75	-25	-75	0
Haus-/ Heimtextilien	-25	0	-25	0
mittelfristiger Bedarf	**175**	**575**	**450**	**1.025**
Uhren/ Schmuck	25	25	50	75
Foto/ Optik und Zubehör	0	0	0	0
Medien	0	25	0	50
Elektro/ Leuchten	0	50	25	75
Teppiche/ Bodenbeläge	100	100	175	200
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	1.450	1.600	2.425	2.775
Möbel	1.275	1.375	2.100	2.350
Sonstiges	250	325	425	575
langfristiger Bedarf	**3.100**	**3.500**	**5.200**	**6.100**
Summe	***3.275***	***5.075***	***5.900***	***9.225***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen

Bezogen auf den Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2035 reduziert sich dieser bei der Wettbewerbsprognose gegenüber der Entwicklungsprognose

- in der unteren Variante auf rd. 5.900 m² und
- in der oberen Variante auf rd. 9.225 m²,

wiederum sofern Umsatzrückgänge nur zur Hälfte zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies eine Steigerung um rd. 19% bis 29% dar. Besonders hervorzuheben ist, dass es bei ungünstiger Kaufkraftentwicklung und (nahezu) stagnierender Bevölkerungszahl zu einem leichten Rückgang von Verkaufsfläche insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel, d.h. einem für die Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortiment, kommen kann.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung des bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in Ostfildern derart erhöht, dass über die hier angenommenen perspektivischen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2030 von rd. 5.500 bis 7.650 m² bzw. bis zum Jahr 2035 von rd. 9.600 bis 13.775 m² auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, bis zum Jahr 2030 auf nur noch rd. 3.275 bis 5.075 m² bzw. bis zum Jahr 2035 auf nur noch 5.900 bis 9.225 m² - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nur zur Hälfte zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.

Das Ergebnis der Prognose ist dabei lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfor-

dert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs-, aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Bei der frühzeitigen Realisierung von deutlich mehr Verkaufsflächen sind Umsatzumverteilungen und ggf. wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand zu erwarten. Insbesondere eine kurzfristige Realisierung des bis zum Jahr 2035 prognostizierten Entwicklungsspielraums ist zu vermeiden.
Weiterhin ist zu beachten, dass insbesondere die Prognose bis 2035 auf Grund des sehr langen Zeitraums mit großen Unsicherheiten behaftet ist. Eine stetige Beobachtung der tatsächlichen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ist - auch vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs auf das Verbraucherverhalten und die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten, branchenbezogenen Kaufkraft - erforderlich.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von nahezu bzw. mehr als einem Jahrzehnt - Zeithorizont 2030 bzw. 2035 - entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftabflüsse aus Ostfildern reduziert bzw. die Kaufkraftzuflüsse nach Ostfildern gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

Hinsichtlich der Bewertung des Prognoseergebnisses vor dem Hintergrund des Onlinehandels ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes im stationären Einzelhandel erwirtschaftet wird. Demzufolge ist die Bedeutung bzw. Erfordernis der räumlichen Steuerung unverändert hoch. Weiterhin ist anzumerken, dass die Bedeutung des Multichannels für den stationären Einzelhandel stetig wächst, wie der in den letzten gut zehn Jahren stetig steigende Umsatzanteil des eCommerce im stationären Einzelhandel zeigt.

Jedoch erzeugt eine häufig noch festzustellende mangelnde Digitalisierung im stationären Einzelhandel ein Frequenzdefizit, das die zentralen Versorgungsbereiche funktional und städtebaulich belastet. Gleichzeitig erzeugt der Onlinehandel einen Investitionsdruck insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel und verschärft damit die Nachfolgeproblematik weiter.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel, wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört sowie weiterer Faktoren - u.a. der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs auf den stationären Einzelhandel - ist in den kommenden Jahren die Entwicklung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite zu beobachten: Derzeit lässt sich nicht vorhersehen, ob die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Stadt Ostfildern sich an der Entwicklungsprognose oder an der Wettbewerbsprognose ausrichten.

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sollten nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten entsprechend der Ziele (vgl. Kap. 6) und der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) erfolgen. Bei gezielter Stärkung wichtiger Standorte - insbesondere der zentralen (Versorgungs-)Bereiche - sind die Prognoseergebnisse hingegen von nachgeordneter Bedeutung.

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentsbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Ostfildern insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen *Erhaltung und ggf. Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen* und die *Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauser Park* sowie *der weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche* zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte

an nicht integrierten Standorten kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird auf die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose eingegangen (vgl. Tab. 10, S. 88 sowie Tab. 11, S. 89).

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 0 bis 2.400 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 250 bis 4.575 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).
Der Spielraum nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte möglichst wohnortnah realisiert und insbesondere zur funktionalen Stärkung der zentralen (Versorgungs-) Bereiche genutzt werden.

Von o.g. Entwicklungsspielraum entfallen bis zum Jahr **2030** maximal rd. 1.575 m² auf den Sortimentsbereich **Nahrungs-/ Genussmittel** und rd. 325 m² auf den Sortimentsbereich **Drogerie/ Parfümerie**. Dieser Entwicklungsspielraum ist - unter Berücksichtigung der Betreiber von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten derzeit üblicherweise realisierten (Mindest-)Verkaufsflächen - für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb, jedoch nicht für einen Drogeriemarkt hinreichend.
Der Spielraum bis zum Jahr **2035** in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt bei maximal rd. 1.325 bzw. 3.075 m². Dieses Potenzial ist hinreichend für einen bis zwei zusätzliche Lebensmittelbetriebe (ggf. auch für drei kleinere Lebensmittelbetriebe) sowie für bis maximal einen zusätzlichen Drogeriemarkt (letzterer mit bis zu 575 m² Gesamtverkaufsfläche).

In den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen sind bis zum Jahr 2030 bzw. 2035 ebenfalls Entwicklungsspielräume festzustellen. Die maximalen

Spielräume insbesondere bis zum Jahr 2035 in diesen Sortimentsbereichen sind für die Ansiedlung von Fachgeschäften mit entsprechendem Kernsortiment hinreichend.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 200 bis 1.225 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2030 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 500 bis 2.175 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist bis zum Jahr **2025** jeweils nur ein geringer maximaler Spielraum festzustellen.
Differenziert nach Sortimentsbereichen sind zum Jahr **2030** in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit maximale Spielräume von rd. 450 bzw. 300 m² festzustellen.
Bis zum Jahr **2035** fallen die maximalen Spielräume in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit mit rd. 800 bzw. 525 m² nochmals deutlich höher aus. Auch in den weiteren Sortimentsbereichen sind Entwicklungsspielräume festzustellen.

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.075 bis 4.025 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 5.150 bis 7.025 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).
Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung. Bei einer Ansiedlung außerhalb zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist jedoch auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist bis zum Jahr **2030** für den Sortimentsbereich Möbel ein Spielraum von maximal rd. 1.450 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente ein Spielraum von maximal rd. 1.850 m² festzustellen.

Bis zum Jahr **2035** beträgt der maximale Spielraum für den Sortimentsbereich Möbel maximal rd. 2.675 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente rd. 3.225 m².
Die ermittelten sortimentsbereichsweisen Spielräume liegen damit zu allen Prognosezeitpunkten deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen von Betreibern von Baumärkten bzw. Möbelhäusern.

Die differenzierten Prognoseergebnisse zeigen, dass bis zum Prognosezeitpunkt 2035 ein signifikantes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation - bezogen auf die Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - besteht. Dies gilt jedoch nur im Fall einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Bei ungünstiger Kaufkraftentwicklung und (nahezu) stagnierender Bevölkerungszahl kann es hingegen zu einem leichten Rückgang von Verkaufsfläche, insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, kommen.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht ebenfalls bis zum Prognosezeitpunkt 2035 bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein signifikanter Entwicklungsspielraum insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen zur Verfügung. Dies betrifft insbesondere die Sortimentsbereiche Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit.

Hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass alle ermittelten Spielräume deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Baumärkten bzw. Möbelhäusern liegen.

8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.
Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Ostfildern abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2012 auf Grundlage der Bestandserfassung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2), **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vgl. Kap. 8.3.1). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Darüber hinaus werden, abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse, Empfehlungen zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.7).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 8.4). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

8.1 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten[57], sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevan-

[57] Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

ten Sortimenten unterscheidet[58]. Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist sowie auch die Vorgaben des Regionalplans der Region Stuttgart (vgl. Kap. 2.3.1.4), bilden dabei Grundlagen, die je nach örtlicher Situation zu konkretisieren sind.

8.1.1 Kriterien

Der folgende Kriterienkatalog, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat, wurde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);

[58] Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Ostfildern

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Ostfildern zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität den Zentren zuzuführen[59].

In Abb. 9 und Abb. 10 sind nur die Sortimente aufgeführt, die im Rahmen der Erhebung des Einzelhandels in Ostfildern (vgl. Kap. 3.1) in signifikantem Maße festgestellt werden konnten. In der Sortimentsliste für Ostfildern in Tab. 12 sind dagegen alle grundsätzlich möglichen Sortimente aufgeführt.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

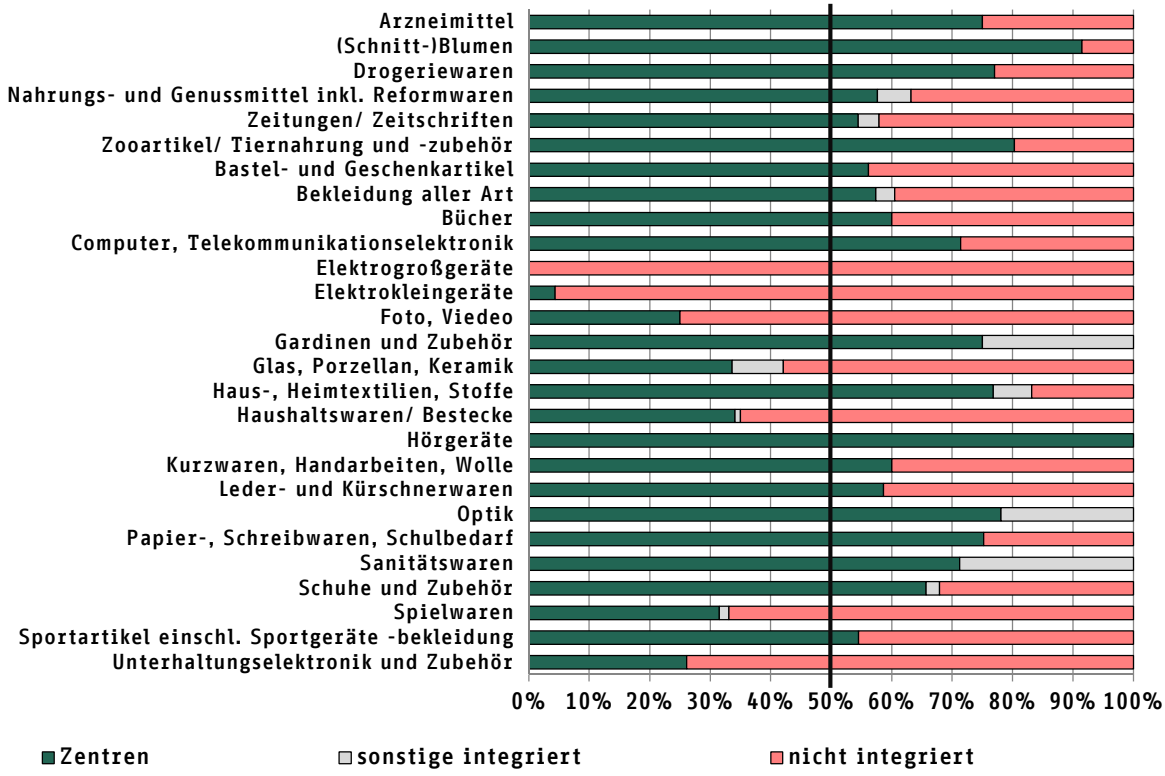
In Abb. 9 wird die Verkaufsflächenverteilung der bisher zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Ostfildern gezeigt.

Es wird deutlich, dass der Großteil der klassischen zentrenrelevanten Sortimente überwiegend in den Zentren (zentrale (Versorgungs-)Bereiche) angeboten werden.
Folgende Sortimente werden auf Grund allgemeiner Kriterien entgegen ihrer derzeitigen räumlichen Verteilung nach Standorttypen als zentrenrelevant eingestuft:

- Elektrogroßgeräte,
- Elektrokleingeräte,
- Foto/ Video,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haushaltswaren/ Bestecke,
- Spielwaren,
- Unterhaltungselektronik und Zubehör.

[59] Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Abb. 9: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022

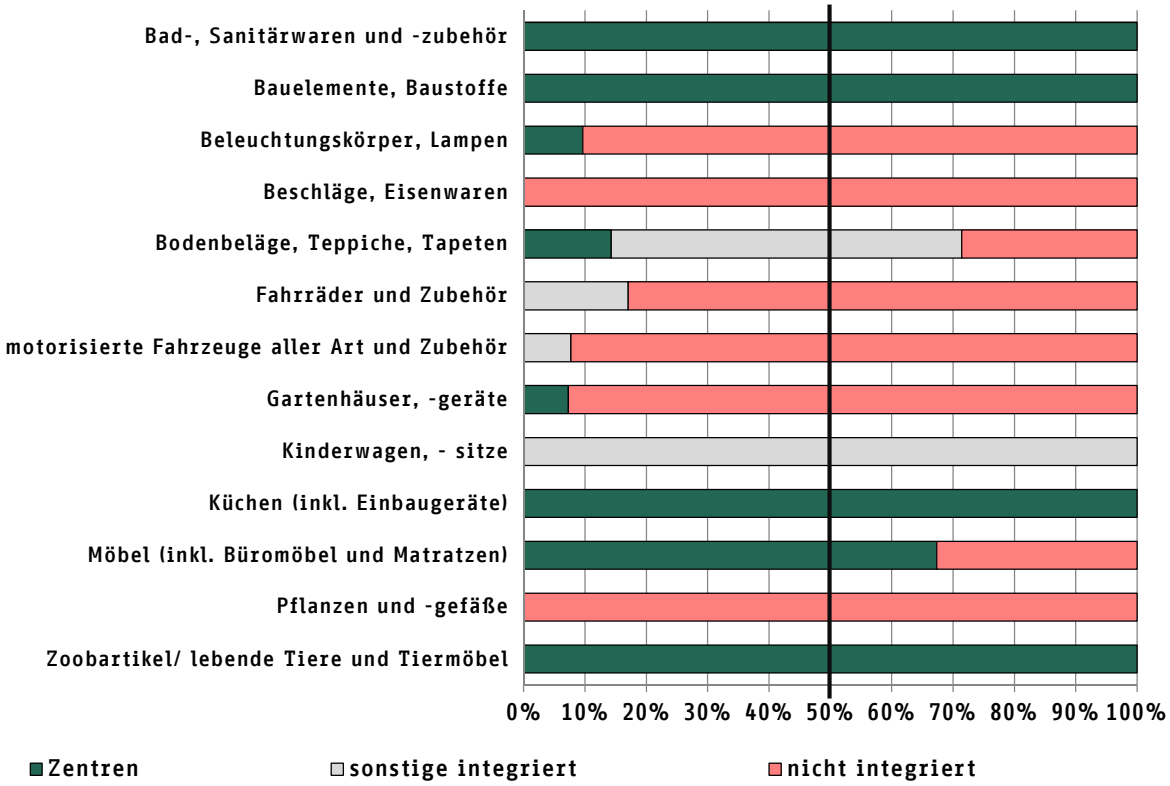
Elektrogroßgeräte sollten, wie auch bisher, weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden. Es ist zwar ein Transport erforderlich, allerdings werden Elektrogroßgeräte ohnehin in der Regel nach Hause geliefert. Zudem werden sie üblicherweise in Kombination mit **Elektrokleingeräten** angeboten, die für einen attraktiven Branchenmix wichtig sein können und ebenfalls weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden sollten.

Das Sortiment **Foto/ Video** gehört zu den klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten und sollte, wie bereits aktuell, weiterhin zentrenrelevant sein. Gleiches gilt für die Sortimente **Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren/ Bestecke** und **Spielwaren**. Es handelt sich um Sortimente, die wichtig für einen attraktiven Branchenmix und ein vielfältiges Angebot sind und in der Regel auch direkt mitgenommen werden können. **Unterhaltungselektronik und Zubehör** erfordert zwar zum Teil auch einen Pkw-Transport, das Sortiment übernimmt jedoch ebenfalls wichtige Funktionen in den Zentren und sollte weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 10 zeigt die Verkaufsflächenverteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Ostfildern. Dabei ist festzustellen, dass einige der bisher nicht zentrenrelevanten Sortimente überwiegend bzw. ausschließlich in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen oder an sonstigen integrierten Standorten angeboten werden.

Abb. 10: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022

Es handelt sich um

- Bad-, Sanitärwaren und -zubehör,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten,
- Kinderwagen, -sitze,
- Küchen (inkl. Einbaugeräte),
- Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen) und
- Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel.

Eine andere Einstufung eines dieser Sortimente erscheint jedoch nicht sinnvoll oder erforderlich, da es sich nicht um zentrenprägende Sortimente handelt und überwiegend ein hoher Flächenbedarf erforderlich ist.

8.1.3 Sortimentsliste

Nachfolgend wird die Sortimentsliste Ostfildern mit den aus gutachterlicher Sicht erforderlichen bzw. sinnhaften Änderungen/ Anpassungen gegenüber der bisherigen Sortimentsliste dargestellt (vgl. Tab. 12). Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes und der in Kap. 8.1.1 genannten allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenzierte Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der Einwohner mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gerecht wird (vgl. Kap. 8.2.1).

Anpassungen der bisherigen Liste erfolgen vor allem hinsichtlich Bezeichnungen einzelner Sortimente zur besseren Nachvollziehbarkeit. Weiter werden einzelne Sortimente gestrichen, da sich diese anderen Sortimenten zuordnen lassen:

- **Reformwaren** werden dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zugeordnet.
- **Babyausstattung** und **Briefmarken, Münzen** entfallen, da die Zuordnung zu anderen Sortimenten möglich ist.
- **Campingartikel** werden vor allem Sportartikeln zugeordnet, weitere Campingartikel wie z.B. Campinggeschirr, lassen sich dem Sortiment Haushaltswaren/ Bestecke zuordnen.
- **Computer, Kommunikationselektronik** wird in "Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör" umbenannt.
- Das Sortiment **Geschenkartikel** lässt sich kaum eindeutig definieren und wird anderen Sortimenten zugeordnet. **Bastelartikel** sind weiterhin zentrenrelevant.
- **Matratzen** werden als nicht zentrenrelevantes Sortiment separat aufgeführt (ursprünglich bei Möbeln).
- **Nähmaschinen** werden Elektrokleingeräten zugeordnet.
- Das Sortiment **Leder- und Kürschnerwaren** wird zur Klarstellung in "Lederwaren, Taschen, Koffer und Reisegepäck" umbenannt.

- **Tonträger** werden "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger" zugeordnet.
- Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wird in "Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör" umbenannt.
- Das Sortiment **Kamine und Kaminöfen** wird zur Klarstellung in "Kamine, (Kachel-) Öfen" umbenannt.
- **Gartenhäuser, -geräte** werden in "Gartenhäuser, -geräte inkl. Gartenbedarf" umbenannt.

Tab. 12: Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Ostfildern

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastelartikel • Bekleidung aller Art und Zubehör • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck • Musikinstrumente und Zubehör • Optik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Mai 2022

Die Sortimentsliste stellt einen gutachterlichen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderats; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

8.2 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Für die Stadt Ostfildern ergibt sich bis 2035 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 9.600 bis 13.775 m² (vgl. Kap. 7.2). Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen davon rd. 2.300 bis 4.575 m² und auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente 1.225 bis 2.175 m². In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit signifikante Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern.
Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 6 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.

Bei einer Entwicklung nach der Wettbewerbsprognose (z.B. auf Grund eines nicht vorhersehbaren Einbruchs der wirtschaftlichen Entwicklung reduziert sich der Entwicklungsspielraum zwar deutlich auf 250 bis 2.100 m² bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und rd. 500 bis 1.150 m² bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. ebenfalls Kap. 7.2). Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Ostfildern geben wird. Vor dem Hintergrund dieses geringeren Entwicklungsspielraums wäre es jedoch umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der in Kap. 6 formulierten Ziele beitragen.

In Tab. 13 ist in einem Standortkatalog zusammenfassend dargestellt, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt werden können. Die Differenzierung erfolgt nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben. Im Folgenden werden die Inhalte des Standortkatalogs in Form von Grundsätzen näher erläutert.

Tab. 13: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	groß-flächig
ZVB Nellingen						
sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche		LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension	standort-gerechte Dimension			
sonstiger integrierter Standort	standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension				
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		max. 3% zentrenre-levante Randsort., max. 350 m²	
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an Einzelh.-geprägten Standorten; max. 3% zentrenrel. Randsort., max. 350 m²	

entspricht grundsätzlich dem Konzept
ggf. konzeptkonform nach Prüfung
gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
vorrangig an durch Einzelhandel geprägten Standorten
widerspricht dem Konzept grundsätzlich

Quelle: eigene Darstellung

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen und zur Entwicklung der zentralen (Versorgungs-)Bereiche für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen. Die Grundsätze entsprechen weitestgehend den bisherigen Grundsätzen und werden vor allem an die Vorgaben der Regionalplanung angepasst.

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

<u>Zentrenrelevante</u> Sortimente nur in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen

a) zentraler Versorgungsbereich Nellingen:
   - Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig - auch großflächig.

b) sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche:
   - Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelmäßig zulässig (standortgerechte Dimensionierung).
   - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch groß-flächig.

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung zulässig (vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Nellingen).

c) Ausnahme sonstige integrierte Lagen:
- Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.

d) Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis max. 3% der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt max. 350 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 12) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben weiterhin vorrangig im abgegrenzten perspektivischen **zentralen Versorgungsbereich Nellingen** angesiedelt werden (vgl. Kap. 8.3.1)[60]. Dies wird sowohl für großflächige Betriebe als auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit[61] vorgeschlagen.

In den sonstigen **zentralen (Versorgungs-)Bereichen** sind nicht großflächige Betriebe bei standortgerechter Dimensionierung[62] regelmäßig zulässig. Im Hinblick auf die wohnungsnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sind Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.

[60] An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechendem Kernsortiment zu verstehen.

[61] Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 , 4 C 8.05 vom 24.11.2005.

[62] Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Gebietsversorgung dienen und sich somit in ihrer Dimensionierung an die im Nahbereich, wohnenden Einwohnern orientieren (Gebietsbezug): Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² versorgt rein rechnerisch - in Abhängigkeit u.a. der Betriebsform und des Betreibers - rd. 2.000 bis 2.500 Einwohner. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen; eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An **sonstigen integrierten Standorten** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden[63]. Ausnahmsweise können Läden zur Gebietsversorgung (bei standortgerechter Dimensionierung) zugelassen werden. Im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung kann geprüft werden, ob Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise auch großflächig zugelassen werden können, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind/ der Gebietsversorgung dienen und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entsprechen.
Zu prüfen ist dabei auch die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 6 formulierten Zielen, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Scharnhauser Park und der weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche.

Mit Hilfe der in Tab. 14 dargestellte Werte können Anfragen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung dem Grunde nach bewertet werden[64]. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können. Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe worst-case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern (mindestens) die durchschnittliche spezifische Leistungsfähigkeit eines Betreibers bzw. einer Betriebsform oder die durchschnittlichen sortimentsbezogenen Produktivitäten des Einzelhandels in Ostfildern abbilden. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen, die eigentlich zur Wirtschaftlichkeitsermittlung eines Vorhabens dien(t)en, sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen oftmals ungeeignet (vgl. dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE).

An **nicht integrierten Standorten** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Be-

[63] Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO)/ MU-Gebieten (§ 6a BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen - in bestimmten MI-/ MU-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

[64] Beispielsweise zeigt Tab. 14, dass ein Sportgeschäft mit 100 m² Verkaufsfläche rechnerisch 1.200 Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft rechnerisch 11.000 Einwohner versorgt.

trieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).
Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben in der Summe auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bei insgesamt maximal 350 m² zu beschränken.

Tab. 14: Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

Sortimente	je 100 m² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	250
Lebensmittelhandwerk[1)]	1.500
Drogerie/ Parfümerie	1.500
Apotheke[1)]	6.500
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.000
Blumen/ Zoo	1.700
Bekleidung und Zubehör	500
Schuhe, Lederwaren	2.500
Sport/ Freizeit	1.200
Spielwaren	1.400
Bücher	4.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.900
Haus-/ Heimtextilien	2.200
Uhren/ Schmuck	10.000
Foto/ Optik	6.000
Medien	2.000
Elektro/ Leuchten	2.000

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

[1)]: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; www.handelsdaten.de; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte eine maximale Verkaufsflächenobergrenze nicht nur für die Gesamtheit der zentrenrelevanten Sortimente, sondern für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergän-

zungssortiment festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

<u>Nicht zentrenrelevante Sortimente</u> in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte).

- Vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten.
- Für großflächigen Einzelhandel sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten.
- In den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Flächenverfügbarkeit und Sinnhaftigkeit beachten.
- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.
- Prognoseergebnis berücksichtigen.
- Max. 3% bzw. 350 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Für **großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten. Entsprechende Betriebe sollen vorrangig an den bereits durch einzelhandelsgeprägten, nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, um

- den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen und
- das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln.

Innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche sollten Flächenpotenziale zur Stärkung der jeweiligen Versorgungsfunktion - zentraler Versorgungsbereich Nellingen für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche vor allem für nahversorgungsrelevante Sortimente - genutzt werden.

Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Gewerbliche Flächen sollten nicht für Einzelhandel, sondern für die eigentliche Zielgruppe, nämlich für Handwerk und produzierendes Gewerbe, bereitgestellt werden. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern und diesen in denjenigen Gebieten auch nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, in denen Einzelhandel bisher nicht oder nur untergeordnet angesiedelt ist.

Ausnahme: "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch nahversorgungs- oder sonstige zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

8.3 Räumliche Entwicklungsoptionen

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Ostfildern wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche an nicht integrierten Standorten fest-

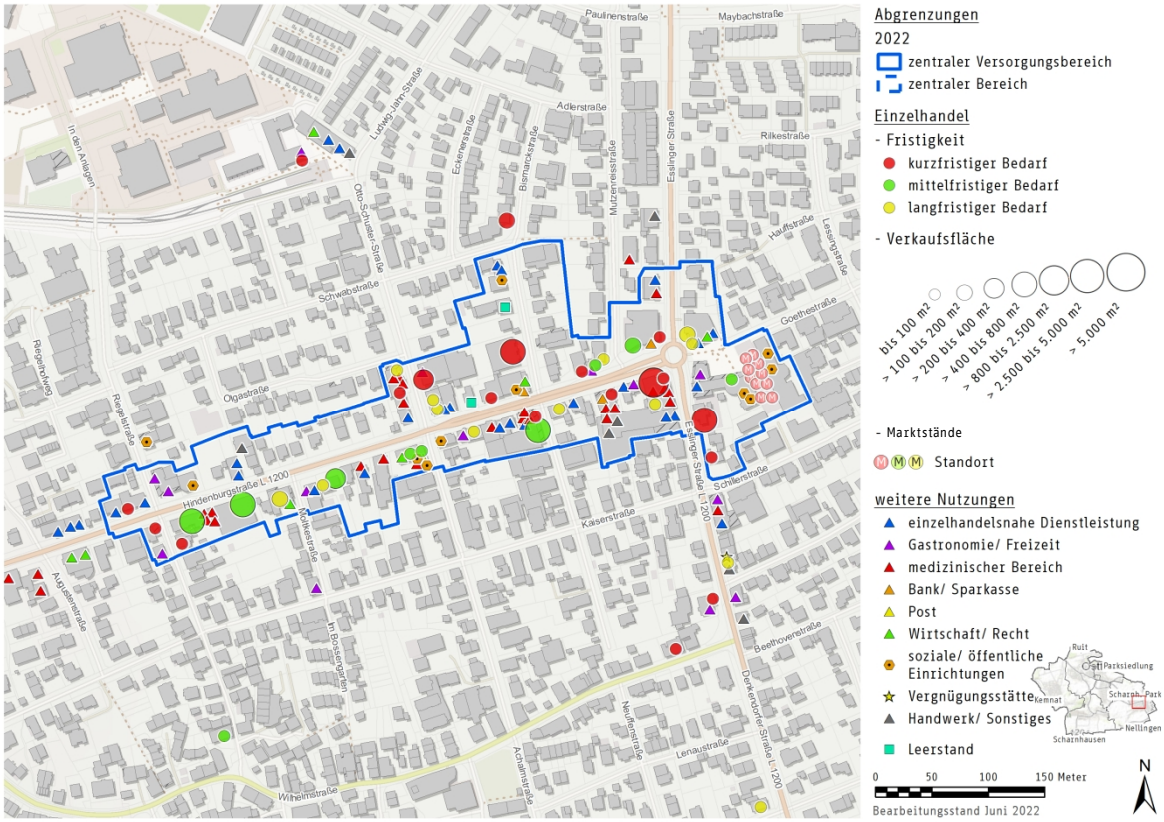
gestellt (vgl. Kap. 5), die gesamtstädtisch eine Versorgungsfunktion übernehmen. Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für lebendige Zentren unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielen (vgl. Kap. 6) auf den zentralen (Versorgungs-)Bereichen liegen.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab in der langfristigen Sicht bis 2035 in der oberen Variante der Entwicklungsprognose ein Gesamtpotenzial von bis zu 13.775 m² (vgl. Kap. 7.2). Damit sind - wenngleich in einigen Sortimenten eher geringe - quantitative Entwicklungsspieleräume vorhanden. Diese sollten entsprechend den o.g. Zielen vor allem für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen (sonstige zentrenrelevante Sortimente) und die sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereiche (nahversorgungsrelevante Sortimente) genutzt werden.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen (Perspektive)

Die Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Nellingen hat ergeben, dass der Angebotsschwerpunkt zwar im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt, es ist aber auf Grund verschiedener Fachgeschäfte auch ein vergleichsweise großer Anteil an Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. Mit einem Supermarkt und einem Drogeriemarkt sind wichtige Magnetbetriebe vorhanden, es besteht insgesamt ein gutes Nahversorgungsangebot. Mit den vorhandenen Angeboten übernimmt der zentrale Versorgungsbereich auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Gegenüber 2011 zeigt sich eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der linearen Struktur des zentralen Versorgungsbereiches mit einer räumlichen Ausdehnung von mehr als 600 Metern, sollte sich die zukünftige Entwicklung im Wesentlichen auf die bestehende Abgrenzung konzentrieren. Eine weitere räumliche Ausdehnung sollte vermieden werden, um auch zukünftig einen Bereich mit hoher Nutzungsdichte zu ermöglichen. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nellingen orientiert sich weitestgehend am aktuellen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (vgl. Karte 13).

Karte 13: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Im Hinblick auf die gesamtstädtische Versorgungsfunktion des Zentrums Nellingen sollte diese vorrangig erhalten und nach Möglichkeit weiter gestärkt werden. Neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten insbesondere auch zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarfsbereich) für ein vielfältiges Angebot ausgebaut werden. Für ein lebendiges Zentrum sind darüber hinaus auch weitere zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungsangebote, öffentliche Einrichtungen oder Gastronomie von Bedeutung. Für einen attraktiven Funktionsmix sollten diese ebenfalls gestärkt werden. Auch der Wochenmarkt, der eine wichtige Funktion für das Zentrum übernimmt, sollte erhalten und gestärkt werden.

Weiterhin sollte auch der insgesamt hochwertig gestaltete öffentliche Raum in den Bereichen weiter ausgebaut werden, in denen eine Modernisierung noch nicht erfolgt ist. Eine hochwertige und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes im Zentrum ist von besonderer Bedeutung für eine gute Aufenthaltsqualität, sodass die Funktionen als Treffpunkt und Aufenthaltsort neben der Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gestärkt werden.

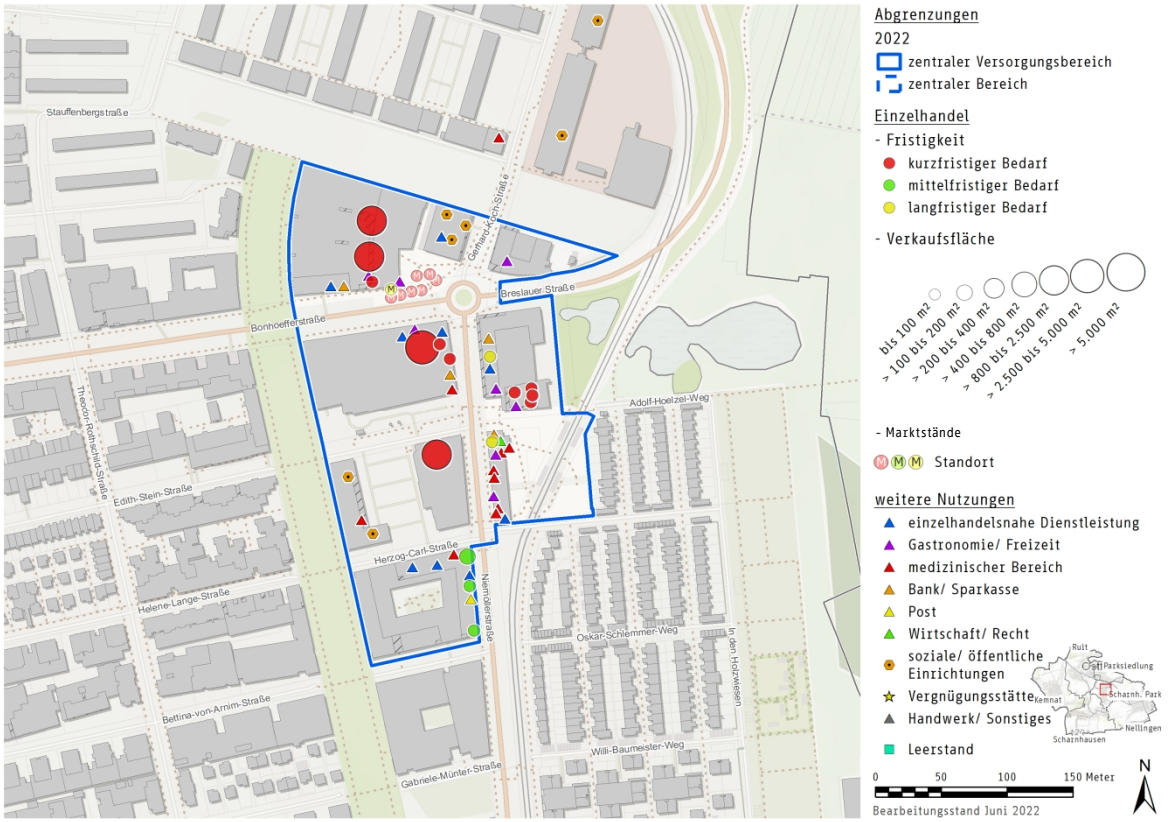
Für die Erreichbarkeit des Zentrums ist die Anbindung an den nahegelegenen Stadtbahnhaltepunkt wichtig. Auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung entlang der Otto-Schuster-Straße erscheint die Einbeziehung des Haltepunktes in den zentralen Versorgungsbereich auch langfristig unwahrscheinlich. Dennoch sollte durch eine entsprechende Gestaltung die Lesbarkeit der Anbindung verbessert werden.

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches konnten keine nennenswerten Potenzialflächen festgestellt werden. Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung muss sich daher vor allem auf den Bestand konzentrieren. Entsprechende Möglichkeiten können sich auf Grund von Umstrukturierungen z.B. durch Abriss und Neubau von Geschäftsgebäuden, durch Nachverdichtung unter Berücksichtigung ggf. auch kleinerer Flächen in rückwärtigen Bereichen oder Zusammenlegung benachbarter Verkaufsflächen ergeben.
Um eine entsprechende Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen, ist eine konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bzw. die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung an den Zielen und Grundsätzen erforderlich. Zentrenrelevante Sortimente sollen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park

Im zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park konnte seit 2011 eine positive Einzelhandelsentwicklung festgestellt werden. Dabei hat sich die Anzahl der Betriebe seitdem verdoppelt, die Verkaufsfläche ist insgesamt leicht angestiegen.
Auf Grund der vorhandenen Angebote durch vor allem großflächige Betriebe übernimmt der zentrale Versorgungsbereich eine Nahversorgungsfunktion, die über den Stadtteil hinausgeht.
Durch die Konzentration der Nutzungen im Bereich der großformatigen Gebäudestrukturen weist das Zentrum Scharnhauser Park eine kompakte Struktur auf. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Auch wenn innerhalb dieser Abgrenzung keine augenscheinlichen Flächenpotenziale für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen vorhanden sind, sollte die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches räumlich nicht weiter ausgedehnt werden (vgl. Karte 14). Dadurch kann die vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und die kompakte Struktur mit kurzen Wegen erhalten werden.

Karte 14: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Im Fokus der weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Scharnhauser Park sollte insbesondere die Erhaltung der guten Nahversorgungsfunktion stehen, die durch das große Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auch zu einer gesamtstädtischen Versorgung beiträgt. In diesem Zusammenhang sollte vor allem auch der Wochenmarkt weiter gestärkt werden, der eine wichtige Ergänzung des Angebotes darstellt. Zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes können in begrenztem Umfang auch kleinteilige Angebote im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente beitragen, wenngleich diese vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Nellingen angesiedelt werden sollten.

Neben der Stärkung weiterer zentrenergänzender Funktionen, wie Dienstleistungsangebot oder Gastronomie, für eine gute Nutzungsmischung, sollte die insgesamt gute Gestaltung des öffentlichen Raumes weiter ausgebaut werden. Durch die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen kann die Aufenthaltsqualität weiter verbessert und die Treffpunktfunktion des Zentrums gestärkt werden. Dazu beitragen kann z.B. eine weitere Aufwertung der vorhanden Platzbereiche durch Begrünung

oder durch zusätzliche Sitzgelegenheiten, sodass die Aufenthaltsqualität insgesamt verbessert werden kann.

Auf Grund der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Abgrenzung, sollte auch im Zentrum Scharnhauser Park, zu Gunsten einer kompakten Struktur mit hoher funktionaler Dichte, die weitere Entwicklung im Rahmen des Bestandes erfolgen.

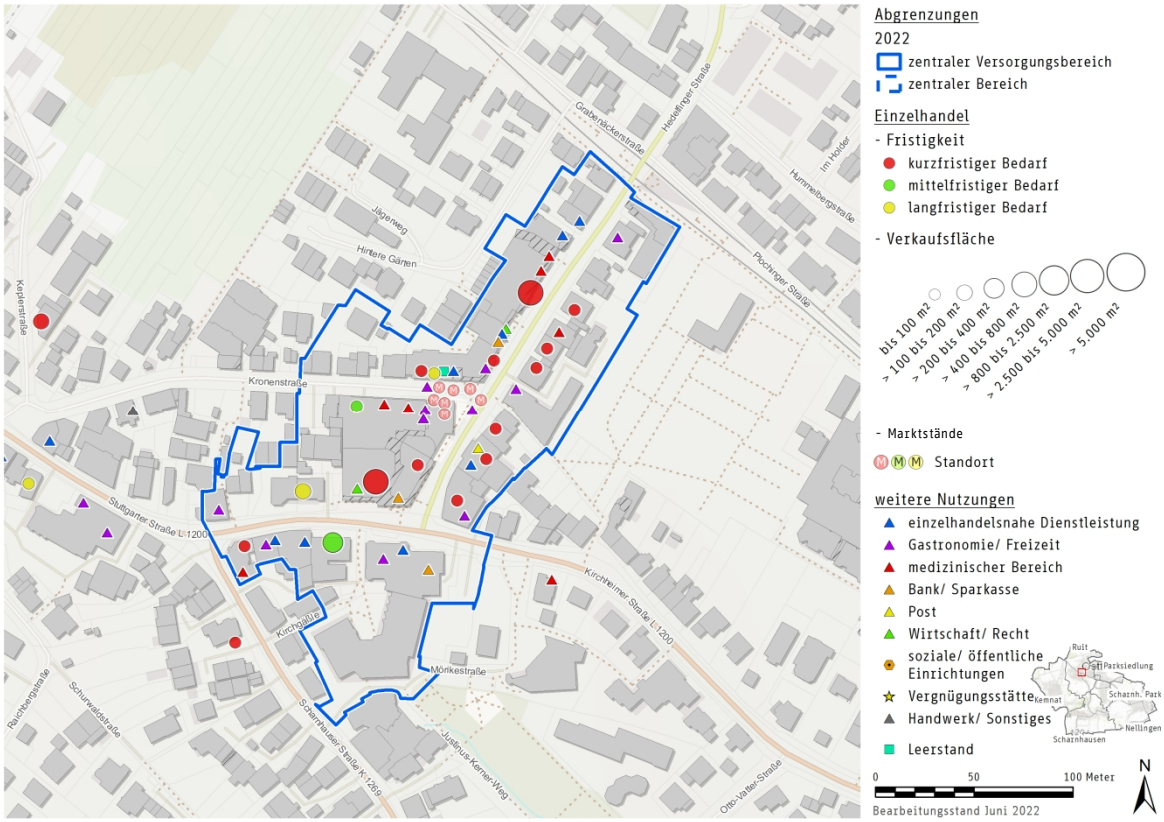
8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ruit

Die Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Ruit hat ergeben, dass der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich jedoch vor allem auf den Stadtteil, da der vorhandene Supermarkt lediglich eine geringe Verkaufsfläche aufweist.

Gegenüber 2011 zeigt sich eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen. Vor diesem Hintergrund sollte sich die zukünftige Entwicklung im Wesentlichen auf die bestehende Abgrenzung konzentrieren. Eine weitere räumliche Ausdehnung sollte vermieden werden, um auch zukünftig einen Bereich mit einer möglichst hohen Nutzungsdichte zu ermöglichen. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ruit orientiert sich am aktuellen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (vgl. Karte 15, folgende Seite).

Im Hinblick auf die stadtteilbezogene Versorgungsfunktion des Zentrums Ruit sollte diese vorrangig erhalten und nach Möglichkeit weiter gestärkt werden. Wichtig ist dabei insbesondere die Erhaltung des vorhandenen Supermarktes, auch wenn dieser nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche aufweist. Auch die Erhaltung und Stärkung des Wochenmarktes ist in diesem Zusammenhang wichtig.
Für einen guten Angebotsmix sollte eine Verbesserung der Angebotsvielfalt angestrebt werden. Dazu gehören auch weitere zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungsangebote und Gastronomie.
Für ein attraktives Zentrum sollte auch die Aufenthaltsqualität im Bereich der Kirchheimer Straße verbessert werden. Die gute Gestaltung im Bereich des Kronenplatzes sollte erhalten werden und die Modernisierung von zum Teil wenig attraktiven Gebäuden bzw. Fassaden entlang der Hedelfinger Straße angestrebt werden.

Karte 15: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Auf Grund der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Abgrenzung, sollte auch im Zentrum Ruit, zu Gunsten einer kompakten Struktur mit einer möglichst hohen funktionalen Dichte, die weitere Entwicklung im Rahmen des Bestandes erfolgen.

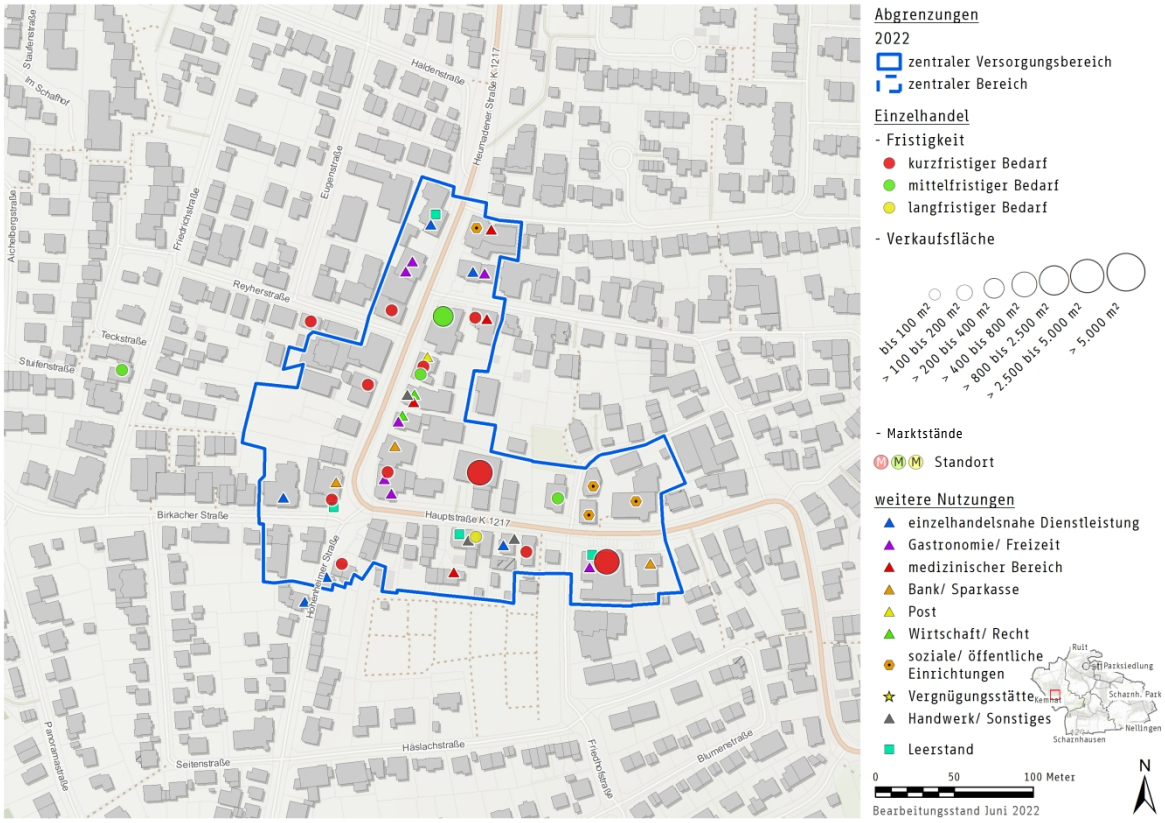
8.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat

Die Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Kemnat hat ergeben, dass der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt, jedoch im mittelfristigen Bedarfsbereich, auf Grund einzelner Fachgeschäfte, ebenfalls ein gewisser Anteil vorhanden ist. Damit übernimmt das Zentrum vor allem eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion. Gegenüber 2011 zeigt sich eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen. Es sind einzelne Leerstände zu verzeichnen.

Mit einer Ausdehnung entlang der Heumadener Straße und der Hauptstraße weist der zentrale Versorgungsbereich eine kompakte Struktur auf. Um diese zu erhalten, sollte

sich die zukünftige Entwicklung im Wesentlichen auf die bestehende Abgrenzung konzentrieren. Westlich der Heumadener Straße befindet sich eine Potenzialfläche, die in die Abgrenzung mit einbezogen wird. Ansonsten orientiert sich die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Kemnat weitestgehend am aktuellen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (vgl. Karte 16).

Karte 16: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Im Fokus der zukünftigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sollte die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil stehen. Eine wichtige Maßnahme in diesem Sinne ist die geplante Verlagerung des aktuell an der Hauptstraße befindlichen Lebensmitteldiscounters an die Heumadener Straße. Durch eine Erweiterung der aktuell vergleichsweise kleinen Verkaufsfläche im Rahmen der Verlagerung kann die Nahversorgungsfunktion gestärkt und langfristig gesichert werden.

Für ein attraktives Zentrum sollte eine Aufwertung des öffentlichen (Straßen-)Raumes insbesondere im Bereich der Heumadener Straße, südlich der Reyherstraße und

im Bereich der Hauptstraße erfolgen. Durch eine hohe Aufenthaltsqualität kann die Funktionen des Zentrums als Treffpunkt und Aufenthaltsort neben der Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gestärkt wird. Die zum Teil bereits vorhandenen, attraktiv gestalteten Aufenthaltsbereiche z.B. an der Rosenstraße sollen erhalten bleiben.

Neben der o.g. Potenzialfläche an der Heumadener Straße sind keine weiteren Flächenpotenziale erkennbar. Für eine möglichst hohe funktionale Nutzungsdichte, sollte die weitere Entwicklung im Rahmen des Bestandes erfolgen. Dafür können insbesondere vorhandene Leerstände genutzt werden.

8.3.5 Zentraler Bereich Parksiedlung

Im zentralen Bereich Parksiedlung ist das Einzelhandelsangebot weiterhin zu gering um einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Gegenüber 2011 zeigt sich eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung.
Dennoch übernimmt der Bereich um den Herzog-Philipp-Platz für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche auch durch die vorhandenen zentrenergänzenden Dienstleistungsangebote eine wichtige Funktion, sodass weiterhin ein zentraler Bereich abgegrenzt wird. Zudem handelt es sich um einen Bereich, der trotz gestalterischer Mängel eine Treffpunktfunktion übernimmt.
Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Bereiches Parksiedlung orientiert sich am aktuellen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (vgl. Karte 17, folgende Seite).

Im Fokus der weiteren Entwicklung sollte insbesondere die Erhaltung und nach Möglichkeit Stärkung des Nahversorgungsangebotes stehen. Einen Beitrag dazu könnte auch die Stärkung des aktuell sehr kleinen Wochenmarktes leisten. In Anbetracht der deutlichen gestalterischen und baulichen Mängel, könnte u.U. die Ladenzeile auf der westlichen Seite des Herzog-Philipp-Platzes als mögliches Entwicklungspotenzial zur Stärkung des Zentrums dienen.
Durch eine Modernisierung und Aufwertung des Herzog-Philipp-Platzes kann ein attraktiver Aufenthaltsbereich geschaffen werden, der durch eine hohe Aufenthaltsqualität zur Verbesserung der Treffpunktfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche beitragen kann.

Karte 17: Perspektivische Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

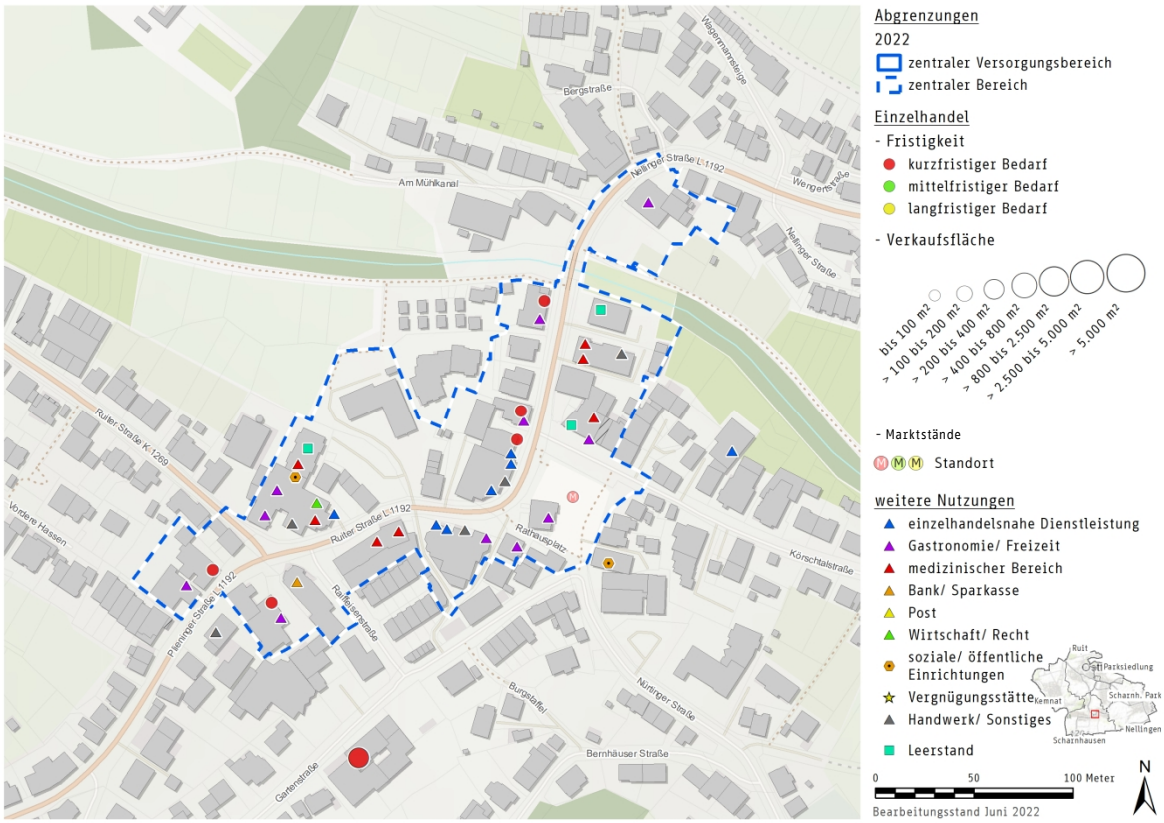
8.3.6 Zentraler Bereich Scharnhausen

Der zentralen Bereich Scharnhausen weist weiterhin kein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches auf. Seit 2011 ist vielmehr eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung festzustellen. Die Nutzungsdichte ist insgesamt vergleichsweise gering. Dennoch übernimmt das Zentrum für Scharnhausen, auch durch die vorhandenen zentrenergänzenden Dienstleistungsangebote, eine wichtige Funktion, sodass weiterhin ein zentraler Bereich abgegrenzt wird. Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am vorhandenen Einzelhandel- und Dienstleistungsbesatz (vgl. Karte 18, folgende Seite).

Insbesondere auf Grund der geringen Entfernung zum Konkurrenzstandort Marktkauf im Gewerbegebiet, sind die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer stadtteilbezogenen Nahversorgungsfunktion im Zentrum Scharnhausen eingeschränkt. Dennoch sollte die Stärkung der fußläufigen Nahversorgungsfunktion angestrebt wer-

den. Dies kann auch ggf. durch kleinteilige Lebensmittelangebote oder eine Stärkung des sehr kleinen Wochenmarktes erreicht werden.

Karte 18: Perspektivische Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Bestandserhebung Mai 2022; Kartengrundlage Stadt Ostfildern, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In Anbetracht der vergleichsweise geringen Nutzungsdichte im Zentrum sollten Neuansiedlungen innerhalb der Abgrenzung des zentralen Bereiches erfolgen. Dafür können einzelne vorhandene Leerstände oder Besatzlücken genutzt werden.

8.3.7 Empfehlungen zur Nahversorgung

Wie in Kap. 5.3 beschrieben, stellt sich die räumliche Nahversorgungssituation in Ostfildern unterschiedlich dar. Während in Nellingen, Kemnat, Ruit und Parksiedlung eine gute und in Scharnhauser Park eine sehr gute Nahversorgungssituation mit vergleichsweise hohen Nahversorgungsanteilen auf Grund von Lebensmittelangeboten im fußläufigen Einzugsbereich der Wohnbevölkerung besteht, können sich in Scharnhausen allenfalls sehr geringe Teile der Bevölkerung zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen. Rein quantitativ besteht auf Grund der Angebotssituation insbesondere an dem nicht integrierten Standort Marktkauf (Liststraße/ Siemensstraße) bei hohen

Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine rechnerische Vollversorgung. Mit Ausnahme des Stadtteils Scharnhauser Park sind in den weiteren Stadtteilen hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Der o.g. Standort bindet einen hohen Teil der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, trägt jedoch nur in geringem Umfang zu einer fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung bei.

Obwohl in Scharnhausen ein vergleichsweise großes, fußläufig nicht versorgtes Einwohnerpotenzial besteht, ist eine Verbesserung der bestehenden Nahversorgung, insbesondere in Scharnhausen, jedoch in Anbetracht des vorhandenen umfangreichen Lebensmittelangebots am nicht integrierten Standort Marktkauf, der sich in geringer Entfernung zum zentralen Bereich Scharnhausen befindet, nicht plausibel bzw. möglich.

Auf Grund der geringen Einwohnerzahl im fußläufig nicht versorgten Bereich in Nellingen (vgl. Karte 11, S. 71), besteht unter Berücksichtigung der Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Mantelbevölkerung im Einzugsbereich kein hinreichendes rechnerisches Potenzial zur Verbesserung der (räumlichen) Nahversorgung durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebs.
In Kemnat wird sich die räumliche Nahversorgung durch die Verlagerung des Lebensmittelbetriebs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an einen zentraleren Standort verbessern (vgl. Kap. 5.3). Zudem wird der Fortbestand des Betriebs durch die dabei geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche perspektivisch gesichert.

Für die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen sollte daher die Ansiedlung und ggf. Erweiterung von Lebensmittelbetrieben in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen angestrebt werden. Insbesondere in den Zentren Ruit und Parksiedlung sollten Erweiterungen/ Verlagerungen der Betriebe geprüft werden, um diese langfristig zu sichern.
Bei Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten. Eine Gefährdung des Angebots in den Zentren ist auszuschließen.
In Scharnhausen und weiteren fußläufig nicht versorgten Bereichen sollten zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung auch alternative Angebote geprüft werden. Dazu gehören z.B. auch kleinteilige Angebote oder Fahr- und Lieferdienste.

An nicht integrierten Standorten sollen keine weiteren Nahversorgungsangebote angesiedelt werden oder nennenswerte Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe ermöglicht werden.

8.3.8 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden, einzelhandelsgeprägten Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden (vgl. Kap. 8.2.2). Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.
Die in den Gewerbegebieten - sowie an sonstigen nicht integrierten Standorten - bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kap. 6).

8.4 Vorgehensweise zur Umsetzung

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen

- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- die Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.
Dafür sollte eine Auslegung des aus dem vorliegenden Gutachten abgeleiteten *Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap. 1) sowie des Gutachtens zur Fortschreibung selbst (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Stadt, Druckexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige* Einzelhandelskonzept kann dann vom Gemeinderat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.
Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.
Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Ostfildern, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen

angesiedelt werden soll. Das Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen; diese entsprechen den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen[65].
Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.
Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell dem Grunde nach bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß

[65] BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07. Die getroffene Abgrenzung entspricht bereits dieser Anforderung.

§ 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig.* (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente[66] bis maximal 3% der Verkaufsfläche zulässig.*

   Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)[67]. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor

[66] Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

[67] Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO) sowie Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete/ Urbane Gebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.
Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Ostfildern durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus.
Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen (Versorgungs-)Bereiche Bezug nehmen.

8.5 Zusammenfassende Bewertung

Mit dem Einzelhandelskonzept kann die Stadt Ostfildern planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und insbesondere der zentralen (Versorgungs-)Bereiche setzen.

Im vorliegenden Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung der zentralen (Versorgungs-)Bereiche und ein gutachterlicher Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung/ -lage für eine rechtssichere Planung ist die Klärung und Darstellung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in Ostfildern stützt.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zumindest von nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar dem Grunde nach bewertet werden: Es ist direkt feststellbar, an welchen Standorten nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Neben dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Ostfildern sind folgende Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen:

- Die räumliche Ausdehnung der Zentren sollte sich zur Wahrung der Nutzungsdichte am derzeitigen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten orientieren, zumal nach den Ergebnissen der Verkaufsflächenprognose in nahezu allen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten selbst bei positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung nur ein vergleichsweise geringes Verkaufsflächenpotenzial besteht. Dieses kann durch Nutzung von Flächenpotenzialen und Leerständen sowie durch eine höhere Nutzungsdichte in den Zentren realisiert werden.
- Hohe Bedeutung im Hinblick auf die Attraktivität der Zentren kommt neben einem vielfältigem Einzelhandelsangebot zentrenergänzenden Funktionen wie Dienstleistungsangeboten, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums zu. Zu einem attraktiven Funktionsmix können auch die in den Zentren bestehenden Wochenmärkte beitragen; positive Beispiele finden sich diesbezüglich in Nellingen, Ruit und Scharnhauser Park.
- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen sollte in seiner gesamtstädtischen Versorgungsfunktion gesichert und nach Möglichkeit gestärkt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment sollten demzufolge hier angesiedelt werden.

  Weiterhin sollte eine städtebauliche, lesbare Anbindung des nahegelegenen Stadtbahnhaltepunktes Nellingen an den zentralen Versorgungsbereich realisiert werden, wenngleich eine funktionale Anbindung auch perspektivisch unwahrscheinlich ist.
- Beim zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park sollte die Erhaltung der Nahversorgungsfunktion im Fokus stehen, zumal das große Angebot entsprechender Sortimente auch zur gesamtstädtischen Versorgung beiträgt. Zur Angebotsabrundung können auch einzelne zusätzliche, kleinteilige Angebote im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente beitragen.
- Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Ruit ist die Sicherung der stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion vorrangig. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Erhaltung des Supermarktes als Nahversorger, zumal dieser vergleichs-

weise kleine Betrieb in besonderem Maße durch Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben im Umfeld gefährdet wäre.

- Auch beim zentralen Versorgungsbereich Kemnat steht die Sicherung der stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion im Fokus, wobei die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelbetriebs innerhalb des Zentrums hierzu perspektivisch in hohem Maße beiträgt.
- Beim zentralen Bereich Parksiedlung sollte ebenfalls vorrangig die Nahversorgungsfunktion, die vor allem durch einen vergleichsweise kleinen Lebensmittelbetrieb gewährleistet wird, erhalten werden. Auch dieser vergleichsweise kleine Betrieb wäre dabei durch Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben im Umfeld in besonderem Maße gefährdet.
  Weiterhin sollte der Herzog-Philipp-Platz inklusive der westlich anschließenden Nutzungen eine Modernisierung und Aufwertung erfahren, um einen attraktiven Aufenthaltsbereich zu schaffen.
- Für den zentralen Bereich Scharnhausen wäre eine Stärkung der stadtteilbezogenen Nahversorgungsfunktion wünschenswert, allerdings sind die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund der geringen Entfernung zum Konkurrenzstandort Marktkauf erheblich eingeschränkt. Möglichkeiten stellen ggf. kleinteilige Lebensmittelangebote oder eine Stärkung des sehr kleinen Wochenmarktes dar.
- Hinsichtlich der Verbesserung der Nahversorgung ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel nur bei sehr positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein deutliches Entwicklungspotenzial besteht. Bei ungünstiger Kaufkraftentwicklung und (nahezu) stagnierender Bevölkerungszahl kann es hingegen zu einem leichten Rückgang der Verkaufsfläche in diesem Bereich kommen.
  Bei der Erweiterung oder gar Neuansiedlung von Lebensmittelbetrieben ist zudem zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich Scharnhauser Park und der Standort Marktkauf in Scharnhausen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion wahrnehmen. Demgegenüber besteht insbesondere in den Zentren Ruit und Parksiedlung ein kleinteiliges Angebot, das von hoher Bedeutung für die jeweilige stadtteilbezogene Versorgung ist, aber sehr sensibel auf Veränderungen im Umfeld reagiert.
- In den Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen von Ostfildern sollte nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden - und dieser nur dann, wenn der entsprechende Bereich bereits durch Einzelhandel geprägt ist.

Neben der Stadt Ostfildern, die durch das Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität der perspektivischen zentralen (Versorgungs-)Bereiche bzw. der Stadt Ostfildern insgesamt notwendig. Dabei sind weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer für eine positive Entwicklung der Zentren mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung der zentralen (Versorgungs-)Bereiche das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind ergänzende Maßnahmen, wie sie in Kap. 8.3 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass der Gemeinderat sich konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß etwa fünf Jahren - in Abhängigkeit der allgemeinen und örtlichen einzelhandelsbezogenen bzw. -tangierenden Entwicklungen - ein.

GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib).

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes, schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfes in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Ortszentrum/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.
Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.
Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).
Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen.

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.
Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.
Der Umsatz (U) in einem Gebiet ergibt sich aus der Kaufkraft (KK) in diesem Gebiet, vermindert um Abflüsse (A) in andere Regionen, vermehrt um Zuflüsse (Z) von außerhalb (Z): U = KK - A + Z.
Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: V = KK - A.
Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: U = V + Z.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (siehe auch Kaufkraft).

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).
Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches

umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen, zu finden sind.
In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.
Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.
Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[68].

[68] Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Ostfildern: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²	Anteil
bis 50 m²	64	50,8%	2.028	6,3%
51 bis 100 m²	22	17,5%	1.605	5,0%
101 bis 200 m²	10	7,9%	1.455	4,5%
201 bis 400 m²	9	7,1%	2.820	8,8%
401 bis 800 m²	13	10,3%	6.920	21,6%
ab 801 m²	8	6,3%	17.190	53,7%
Gesamt	***126***	***100,0%***	***32.018***	***100,0%***

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	15.700	105,1	116,4	90%
Lebensmittelhandwerk	900	11,0	13,1	84%
Drogerie/ Parfümerie	2.400	10,3	13,7	75%
Apotheken	325	19,6	23,5	84%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	750	2,5	4,6	56%
Blumen/ Zoo	1.075	2,5	5,6	45%
kurzfristiger Bedarf	**21.100**	**151,2**	**177,0**	**85%**
Bekleidung und Zubehör	2.225	5,0	24,0	21%
Schuhe/ Lederwaren	800	2,6	6,5	41%
Sport/ Freizeit	1.000	2,7	10,0	27%
Spielwaren/ Hobby; Bücher	975	3,0	12,5	24%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	1.725	2,7	3,4	81%
Haus-/ Heimtextilien	525	1,0	3,7	27%
mittelfristiger Bedarf	**7.250**	**17,2**	**60,0**	**29%**
Uhren/ Schmuck	125	0,8	3,6	22%
Foto/ Optik	225	1,7	4,4	39%
Medien	625	4,5	19,2	23%
Elektro/ Leuchten	575	2,3	9,8	24%
Teppiche/ Bodenbeläge	75	0,1	1,7	7%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	1.075	2,3	27,9	8%
Möbel	425	0,8	18,0	4%
Sonstiges	1.050	8,6	30,9	28%
langfristiger Bedarf	**4.175**	**21,1**	**115,4**	**18%**
Summe	***32.525***	***189,4***	***352,4***	***54%***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen
aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Mai 2022; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2030 und 2035 in Mio. €

Jahr / Sortiment	2030 unt. Var.	2030 ob. Var.	2035 unt. Var.	2035 ob. Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	111,8	119,9	114	129
Drogerie/ Parfümerie	11,5	12,3	12	13
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	3,2	3,5	3	4
Blumen/ Zoo	4,7	5,0	5	5
kurzfristiger Bedarf	**131,2**	**140,7**	**134**	**151**
Bekleidung und Zubehör	12,2	13,1	12	14
Schuhe/ Lederwaren	3,5	3,7	4	4
Sport/ Freizeit	7,2	7,7	7	8
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	3,2	3,5	3	4
Bücher	3,9	4,2	4	4
GPK/ Geschenke/ Hausrat	2,5	2,7	3	3
Haus-/ Heimtextilien	1,7	1,8	2	2
mittelfristiger Bedarf	**34,1**	**36,6**	**35**	**39**
Uhren/ Schmuck	2,6	2,8	3	3
Foto/ Optik und Zubehör	2,9	3,2	3	3
Medien	9,5	10,2	10	11
Elektro/ Leuchten	5,3	5,6	5	6
Teppiche/ Bodenbeläge	1,4	1,5	1	2
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	24,5	26,3	25	28
Möbel	15,7	16,8	16	18
Sonstiges	26,2	28,1	27	30
langfristiger Bedarf	**88,1**	**94,4**	**90**	**101**
Summe	***253,4***	***271,7***	***258***	***292***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2021); BBE; eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum 2030 und 2035 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2030		2035	
	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel	-50	875	200	1.825
Drogerie/ Parfümerie	25	175	75	325
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	0	50	25	100
Blumen/ Zoo	0	50	0	125
kurzfristiger Bedarf	**-25**	**1.150**	**300**	**2.375**
Bekleidung und Zubehör	25	175	75	300
Schuhe/ Lederwaren	0	50	0	100
Sport/ Freizeit	25	100	50	150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	50	25	100
Bücher	0	25	0	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	75	0	175
Haus-/ Heimtextilien	0	25	0	50
mittelfristiger Bedarf	**50**	**500**	**150**	**900**
Uhren/ Schmuck	0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör	0	25	0	25
Medien	0	25	0	75
Elektro/ Leuchten	0	25	0	75
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0	0	0
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	0	75	25	125
Möbel	25	50	25	75
Sonstiges	0	75	25	125
langfristiger Bedarf	**25**	**275**	**75**	**525**
Summe	***50***	***1.925***	***525***	***3.800***

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
---: rechnerisch negativer Bedarf
Quelle: eigene Berechnungen