

Vorlage

106/2020

Fachbereich 3

Geschäftszeichen:
24.07.2020

Ältestenrat	12.10.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	21.10.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	11.11.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Scharnhausen West", Gemarkung Scharnhausen

- Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Überarbeitung der Planinhalte

- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und zum Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründung

- Beschluss über die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Abwägungsbeschluss gemäß § 125 BauGB - Zustimmung zu vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beschlussantrag

- I. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend der von der Verwaltung unter Ziffer II der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- II. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend den von der Verwaltung unter Ziffer III der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- III. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Lageplan des Fachbereiches 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 02.10.2020 wird beschlossen.
- IV. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer V der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- V. Dem Bebauungsplanentwurf "Scharnhausen West", vom 02.10.2020 mit Begründung vom 02.10.2020 sowie dem Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte" vom 02.10.2020 mit Begründung vom 02.10.2020 wird zugestimmt.
- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes "Scharnhausen West" (Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 02.10.2020), die Begründung zum Bebauungsplan vom 02.10.2020 und den Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 02.10.2020 mit Begründung vom 02.10.2020 sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- VII. Den vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen in Form von Bodenabtragungen im Bereich der künftigen Erschließungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Abwägung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB (siehe Ausführungen unter Ziffer VI der Erläuterungen zu dieser Vorlage) zugestimmt.


Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB3 Baurecht und Planung

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Unter dem Plieninger Weg" beschlossen. Außerdem hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern in gleicher die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 45 vom 07.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben der Bebauungsplanvorentwurf und der Satzungsvorentwurf über örtliche Bauvorschriften mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung von einschließlich 17.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 öffentlich ausgelegt. Außerdem fand am 10.12.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Protokoll des Fachbereichs 3 vom 18.12.2020 liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Der bisherige Arbeitstitel „Unter dem Plieninger Weg“ wurde in „Scharnhausen West“ geändert.

II. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung von einschließlich 17.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 wurden folgende Anregungen oder Bedenken von Bürgern zu den Planinhalten des Bebauungsplans vorgetragen.

Abwägung Bebauungsplan „Scharnhausen West“

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Stellungnahme 1 vom 07.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan "Unter dem Plieninger Weg", Lageplan vom 13.09.2019 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe zum o.g. Bebauungsplan einige Anregungen, kritische Anmerkungen und Vorschläge.</p> <p>In der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 7.11.2019 in der Stadtrundschau wird von einer förmlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und im Erörterungstermin wurde von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB gesprochen. Fraglich ist, ob es sich nun um eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt oder um die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB im Rahmen der Auslegung. Ich halte es für wichtig darzustellen, in welcher Phase des Bebauungsplanverfahrens sich der o.g. Bebauungsplan befindet.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren befand sich zum genannten Zeitpunkt in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. In der öffentlichen Bekanntmachung handelte es sich um einen Zahlendreher, welcher unbeachtlich ist. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet voraussichtlich im letzten Quartal 2020 statt.</p>

<p>Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1(3) BauGB wird bzw. wurde in meinen Augen nicht ausreichend in der Beschreibung zum Bebauungsplan und im Erörterungstermin benannt. Es wurde nicht ausreichend dargestellt, wie hoch die Nachfrage von Gewerbebetrieben ist und ob es noch ausreichende gewerbliche Grundstücke im Stadtgebiet gibt. In einem Gewerbeflächengutachten (bzw. -konzept) sollte die Stadt darlegen, wie die derzeitigen Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet ausgelastet sind, ob Leerstand besteht und ob durch eine Änderung des zulässigen Planungsrechtes eine höhere Auslastung des Bestandes erzielt werden kann, um eine Außenentwicklung vor Innentwicklung zu rechtfertigen.</p> <p>Es gibt zumindest noch einige größere zusammenhängende gewerbliche Flächen für eine Erweiterung von ansässigen Gewerbebetrieben im Scharnhäuser Park. Da nicht dargestellt wird, ob diese Flächen irgendwann bebaut werden, sollte kritisch hinterfragt werden, ob man lieber innerstädtische Flächen als geschotterte Parkplatzflächen genutzt sehen möchte und lieber fruchtbaren Ackerboden für Gewerbebetriebe hergeben möchte. Hier spielt meines Erachtens auch nur bedingt eine Rolle, inwiefern die Stadt Einfluss auf diese vermutlich privaten Grundstücke besitzt. Könnte sie doch durch Gespräche eine Entwicklung dieser Flächen vorantreiben und sollte dies nicht zielführend sein, durch städtebauliche Gebote eine Entwicklung herbeiführen. Eine Grundstückshortung der ortsansässigen Betriebe sollte kritische hinterfragt werden, gerade vor dem Hintergrund neue 18 ha Gewerbeflächen (brutto, abzüglich öffentlicher Grünflächen) auszuweisen.</p> <p>Die Entwicklung eines ca. 18 ha großen Gewerbegebietes sollte einem gesamtstädtischen Gewerbeflächengutachten oder zumindest einem aktuellen Stadtentwicklungskonzept zu Grunde liegen. Dieses Gewerbegebiet besitzt eine derartige Größe, dass erhebliche Auswirkungen auch auf anderer Seite und sogar angrenzende Städte denkbar.</p>	<p>Die Nachfrage an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen zur Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe ist hoch. Derartige Flächen sind innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nicht mehr verfügbar. Alle bestehenden Gewerbegebiete sind weitgehend ausgelastet, wodurch lediglich Restflächen zur Verfügung stehen, welche zur Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe nicht geeignet sind und lediglich kleineren Betrieben zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Das Plangebiet grenzt direkt an die Gewerbegebiete Scharnhäusens an und ermöglicht somit ansässigen Betrieben eine problemlosere Erweiterung. Die Nähe zum Flughafen sowie die günstige Anbindung an die Autobahn A8 begünstigen die Lage des Gebiets. In allen Gewerbegebieten wurden die maximalen Werte für das Maß der Bebauung festgesetzt, wodurch eine Bebauungsplanänderung keine neuen Flächen bzw. Potenziale generieren würde.</p> <p>Die Gewerbeflächen im Scharnhäuser Park stellen keine Alternative dar. Diese sind für die Erweiterung von ansässigen Unternehmen als vorsorgliche Sicherung vorgesehen.</p> <p>Die Entwicklung des Gewerbegebietes Scharnhäuser West wurde in den aktuellen Stadtentwicklungskonzepten sowie im FNP 2020 bereits berücksichtigt. Auswirkungen auf andere Stadtteile und angrenzende Städte sind nicht absehbar.</p>
<p>Wirtschaft</p>	

<p>Die momentane Wirtschaft ist in einigen Bereichen bereits geschwächt, die mittelständischen Unternehmen haben bereits Entlassungen oder ähnlichen Vorkehrungen getroffen (gerade auch im Stadtgebiet und umliegenden Kommunen). Es kann angenommen werden, dass neue Gewerbeflächen zukünftig nicht mehr in dieser Höhe nachgefragt werden. Hier sollten Gespräche mit Nachbarkommunen geführt werden, um zu eruieren, inwiefern die Verkäufe von Gewerbeflächen stocken. Ggf. kann die Nachfrage der ostfilderner Unternehmen durch eine bereits erschlossene freie Gewerbefläche gedeckt werden?</p>	<p>Der Bedarf an Gewerbegebietsflächen wurde aus der Wirtschaft sowie ansässigen Unternehmen angemeldet, die einen Umstrukturierungsprozess durchlaufen und daher auf der Suche nach großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen sind.</p> <p>Die Ausweisung des Gewerbegebiets wurde mit der Region abgestimmt. Als Teil des Filderkonzepts/ der Filderstudie, welches ein KAF (kommunaler Arbeitskreis Filderkommunen) Projekt darstellt, wurden die Planungen mit allen umliegenden Kommunen abgestimmt. Auswirkungen auf andere Kommunen sind somit nicht zu erwarten.</p>
<p>Klima</p> <p>Dieses Jahr stand unter einem klimapolitischen Jahr in der gesamten Republik. Auch Ostfildern möchte seinen Teil dazu beitragen das Klima zu schützen, wie die Stadtrundschau immer wieder darstellt. Mit einer Rubrik Klimaschutz und Tipps zum Wäsche waschen, Energie sparen etc. gibt sie hier ihren Bürgern praktische Tipps an die Hand. Selbst in der Neujahrsrede des Oberbürgermeisters Herrn Bolay (19.12.2019) erhält der Klimaschutz eine besondere Gewichtung. Betont er doch, das Stadtticket sei nur der Anfang und "[...] wir werden alle noch mehr Anstrengungen unternehmen müssen, gerade im Interesse unserer Kinder.[...]" . Diese Aussagen stehen meiner Meinung nach im Konflikt mit einer Versiegelung von 18 ha fruchtbaren Ackerboden für ein neues Gewerbegebiet. Der Gesetzgeber schreibt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB vor. Eine zusätzliche Erweiterung der Gewerbefläche von 3 ha (Änderung des FNP) lässt doch sehr an diesem Grundsatz zweifeln, zumal es keinen öffentlichen städtebaulichen Rahmenplan gibt, der diese Erweiterung begründet. Wie bereits erwähnt, sollte ein Gewerbeflächengutachten (oder -konzept) aufzeigen, ob es Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt und somit Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden können.</p>	<p>Die Notwendigkeit des Gewerbegebiets wurde bereits vorhergehend erläutert. Das Gewerbegebiet steht nicht im Gegensatz zum Klimaschutz. Durch entsprechende Festsetzungen ist es möglich, einen Großteil der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets sicherzustellen und dieses bestmöglich in die Landschaft zu integrieren. Dazu tragen Festsetzungen wie Fassadenbegrünung, Durchgrünung der Baugrundstücke, Ortsrandeingrünung bei. Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch offene Stellplätze wird durch ein Quartiersparkhaus, in dem alle Stellplätze nachzuweisen sind, vermieden. Die Verpflichtung neben einer Dachbegrünung auch Photovoltaikanlagen zu errichten sowie ein damit in Verbindung stehendes (momentan in Erarbeitung befindliches) Energiekonzept für das gesamte Gewerbegebiet tragen dazu bei, dass das dieses nahezu energieneutral aufgebaut wird. Da in dem Gebiet größere Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen und es im bestehenden Gebieten keine derartigen Flächen oder Leerstände mehr gibt, ist eine Gebietsausweisung dieser Flächengröße geboten. Auf diese Weise werden wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen, wodurch von einem Auspendlerüberschuss zu rechnen ist.</p>

<p>Auch wenn es sich bei der Erweiterung der 3 ha Gewerbefläche um eine Ausformung des regionalen Grünzugs handelt, ist die Stadt doch sehr nah mit der Erweiterung der Gewerbeflächen an wichtige regionale Grünstrukturen herangerückt. Das sollte die Stadt sehr kritisch sehen und streng darauf achten, ob die Fläche wirklich genutzt werden muss und auf ein Mindestmaß reduzieren. In diesem Verfahren könnte die Stadt Ostfildern zeigen, wie wichtig ihr die Klimapolitik ist und eine derart enorme Versiegelung verhindern. Die Stadt kann in diesem Verfahren viel für die nachfolgenden Generationen tun, viel mehr vermutlich noch als jeder einzelne Bürger dieser Stadt, auch wenn er den Ratschlägen der Rubrik in der Stadtrundschau folgt.</p> <p>Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht überwiegend wirtschaftlichen Interessen und stellt die sozialen und umweltschützenden Anforderungen hinten an bzw. gewichtet wirtschaftliche Aspekte schwerer. Zudem sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollte dieser Bebauungsplan ohne ein gesamtstädtisches Gewerbeflächenkonzept sehr kritisch gesehen werden. Die Erweiterung der Gewerbefläche des FNP um weitere 3 ha erscheint daher äußerst problematisch, bzw. es wird nicht dargelegt woher dieser Flächenmeherverbrauch kommt (außer mit der Aussage, der Gewerbetreibende benötigt mehr Fläche).</p>	<p>Eine Ortsrandeingrünung im Süden und Westen im Übergang zur freien Landschaft ist vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bauleitpläne sollen im Wesentlichen auch dazu beitragen wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.</p>
<p>Lärmbelastung / Verkehr Durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets wird es zu einer Erhöhung des</p>	<p>Die Ausweisung des Gewerbegebiets Scharnhausen West wird eine Erhöhung des</p>

Verkehr kommen. Bereits heute sind zu den Stoßzeiten am Morgen und am Abend Rückstaus bis zu der Lichtanlage im Scharnhäuser Park (Kreuzung Kreuzbrunnenstraße / Niemöllerstraße) vorhanden. Der Bebauungsplan sollte im weiteren Verfahren darstellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermieden werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts sollte ein Verkehrsgutachten erstellt werden, um zu untersuchen, wie sich der Tag- Nacht-Verkehrslärm entlang der Plieninger Straße/ Nellinger Straße entwickelt und wie hoch der Schadstoffeintrag durch Verkehrsteilnehmer (MIV, LKW, gerade durch Rückstau kann hier davon ausgegangen werden, dass es erhöhte Werte geben wird) ist und sich entwickeln wird. Wenn man heute bereits zu den Stoßzeiten die Hauptverkehrsstraßen in Scharnhäuser zu Fuß läuft, sind die Schadstoffe deutlich zu riechen, von einer Erhöhung der Geruchsbelastung und vermutlich auch gesundheitliche Beeinträchtigung kann daher ausgegangen werden.

Durch den geplanten Ausbau der Knotenpunkte entlang der K1269 werden Rückstaus Richtung Autobahn / Plieningen / Neuhausen vermieden, die durch das neue Gewerbegebiet entstehen können. Das ist sehr positiv. Jedoch wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen, die über die Autobahn geführt werden sollen, die Verkehrsdichte auf der A8 erhöhen. Wie wird die Lärmentwicklung auf die umliegenden Gemeinden sein und kann die A8 zu den Stoßzeiten den Mehrverkehr noch aufnehmen? Heute ist in den Nachtstunden, teilweise auch tagsüber die Autobahn (monotones Rauschen) bereits deutlich zu hören. Damit sind Scharnhäuser Bürger zusätzlich zu dem Fluglärm, dem Verkehrslärm der örtlichen Hauptverkehrsstraßen durch die A8 lärmbelastet. Der Ausbau der Knotenpunkte der K1269 leistet nur bedingt einen Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen auf Scharnhäuser. Der Ausbau kann keine Auswirkungen auf die Plieninger / Nellinger Straße verhindern. Ein Teil der neuen Pkw wird aus Richtung Nellinger / Scharnhäuser Park / Ruit kommen.

Ich möchte noch anregen zu überprüfen, ob durch eine Erhöhung der Verkehrsteilnehmer

Verkehr mit sich bringen. Diese Erhöhung ist in der Verkehrsprognose Ostfildern aus dem Jahr 2019 durch das Büro Modus Consult bereits berücksichtigt. Der Großteil des Verkehrs wird über die Autobahn A8 und die Autobahnparallele abgewickelt. Eine Darstellung, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermieden werden können ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Der Lärmaktionsplan geht auf die Lärmentwicklung durch den Verkehr ein. Ein Resultat daraus ist die Geschwindigkeitsreduzierung u.a. in der Plieninger Straße von 50 km/h auf 30 km/h. Die Lärmbelastung steigt nicht weiter an. Weitere Maßnahmen gegen Verkehrslärm können lediglich an den Gebäuden entlang der Plieninger Straße vorgenommen werden. Eine Berechnung des Schadstoffeintrags durch Verkehrsteilnehmer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Steigerungen der Verkehrszahlen, die durch das Gewerbegebiet zustande kommen, haben nach derzeitigem Wissensstand keine Auswirkungen auf die Autobahn A8. Durch die Schließung der Scharnhäuser Straße wird die Gesamtverkehrsmenge reduziert. Die Verkehrsprognose 2030, Erhoben durch das Büro Modus Consult (Stand 2019) geht von einem Verkehrszuwachs von 4430 Kfz/Tag sowie 492 SV-Fahrten/Tag aus. Das entspricht ca. 14% der Gesamtverkehrsmenge 2030. Schleichverkehr durch die Gartenstraße und die an die Gewerbegebiete angrenzenden Wohngebiete wird durch eine entsprechende Ampelschaltung (Pfortnerampeln) i.V.m. gesonderten Abbiegespuren gegengesteuert. Die ICE Trasse lässt einen Ausbau der A8 auf 8 Spuren zu, wodurch zukünftig auf steigende Verkehrszahlen reagiert werden kann.

Siehe Stellungnahme weiter oben.

<p>der Schleichverkehr auf den Wohnstraßen, wie der Gartenstraße, zunehmen wird.</p>	
<p>ÖPNV Ein Ausbau des ÖPNV Netzes durch zwei Bushaltestellen ist sehr positiv. Jedoch sollte berücksichtigt werden, dass momentan zu den Stoßzeiten der Busverkehr der relevanten Linien 122 und 73 bereits deutlich verspätet (oft eine Verspätung bis 20 min) ist. Eine schlechte Taktung von 30 min (wichtigere Linie 122) und eine durch Verkehr täglich stattfindende Verspätung reduziert die Attraktivität des ÖPNV deutlich und verhindert den Umstieg der Arbeitnehmer auf den Busverkehr. Dies führt dazu, dass noch mehr Arbeitnehmer auf den MIV zurückgreifen werden. Zudem ist der Umstieg auf Busse nicht gleichbedeutend attraktiv wie der Umstieg auf den schienengebundenen ÖPNV (U7, U8). Daher sollte dargestellt werden, wieso die größeren bereits noch freien gewerblichen Flächen im Scharnhäuser Park (Einzugsbereich der U-Bahn Haltestelle Kreuzbrunnen) nicht für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden können. Eine Begründung mit ausschließlich grundstücksbezogenen Aspekten halte ich, wie bereits beschrieben, aus gesamtstädtischer stadtplanerischer Sicht für nicht ausreichend und sollte nicht als Begründung dafür dienen, dass neue 18 ha ausgewiesen werden. Hier sollten in einem gesamtstädtischen Verkehrskonzept Risiken aufgezeigt und Lösungen innerhalb der Konzeption beschrieben werden.</p>	<p>Auf diesen Einwand wurde bereits vorhergehende eingegangen. Durch das Gewerbegebiet wird die Situation im ÖPNV nicht verändert. Eine Änderung der Taktung bringt in Punkto Verspätung keine Vorteile. Um die Attraktivität des ÖPNV für Arbeitnehmer (die in dem neuen Gewerbegebiet arbeiten) zu steigern, sind zwei zusätzliche Bushaltestellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen.</p> <p>Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept wird momentan bearbeitet. Darin werden Lösungen für alle den Verkehr betreffenden Defizite enthalten sein.</p>
<p>Radverkehr Der Radverkehr sollte weiter vorangetrieben werden. Entlang der Plieninger /Nellinger Straße werden Radfahrer derzeit nur wenig berücksichtigt. Es gibt lediglich einen Radschutzstreifen. Momentan sieht die Verkehrslage zu Stoßzeiten wie folgt aus: Radfahrer werden meist von mindestens einem Pkw/Bus/Lkw ausgebremst, da bei Stau der Radschutzstreifen nicht freigehalten wird. Ein Anfahren mit Rad bei dieser Steigung ist sehr sportlich und fast unmöglich. Eine Erhöhung des MIV und Lkw wird eine Gefährdung der Radfahrer weiter begünstigen. Hier wäre ein Radverkehrs- bzw. Radwegekonzept z.B. innerhalb eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes und</p>	<p>Auf Grund des schmalen Straßenraums ist kein gesonderter Radweg, sondern nur ein einseitig bergauf verlaufender Radschutzstreifen möglich. Dieser darf – auch bei Stau – nur durch Busse und LKW überfahren werden. Ist der Straßenraum zu schmal und somit ein Überfahren des Schutzstreifens durch LKW, Busse o.ä. unumgänglich muss sich der Radfahrer an die Gegebenheiten anpassen und warten, bis der Schutzstreifen wieder befahrbar ist.</p> <p>Die Stadt Ostfildern verfügt bereits über ein Radverkehrskonzept aus dem Jahr 1997. Weiterhin sind Pläne zu Schulradwegempfehlungen für weiterführende Schulen wie auch die Rad Fahr Karte Filder 2012</p>

<p>zusätzlich ein integriertes Mobilitätskonzept für das Gewerbegebiet wünschenswert und zielführend. Die momentane Situation ist nicht zukunftsweisend.</p> <p>Für die Festsetzungen des Bebauungsplans sollte überprüft werden, ob eine Erhöhung der Zahl der Fahrradabstellplätze verpflichtend aufgenommen werden kann.</p> <p>Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet gibt es zum Teil kaum Rad- oder Gehwege. Innerhalb des Gewerbegebietes sollte dem Rad- und Fußgängerverkehr infolge von Rad- und Gehwegen eine erhöhte Bedeutung zugesprochen werden. Eine Unterordnung des sonstigen Verkehrs wäre wünschenswert und die Flächen hierfür auf das notwendige Maß zu reduzieren. Viele und breite Verkehrsflächen führen auch zu einem größeren Eintrag an Verkehr. Die von DHL genutzte Fläche (nördlich des Geltungsbereichs, Gewerbegebiet) kann z.B: ausschließlich mit dem Pkw erreicht werden. Eine Wiederholung eines solchen Planungsfehlers sollte vermieden werden. Alle Verkehrsteilnehmer sollten gleichberechtigt behandelt werden. Gerade in einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet.</p>	<p>verfügbar.</p> <p>Ein Mobilitätskonzept für das gesamte Stadtgebiet Ostfildern wird derzeit erarbeitet. Ein zusätzliches Angebot an Fahrradabstellplätzen (zu den baurechtlich notwendigen) wird im Quartiersparkhaus ermöglicht.</p> <p>An den Gewerbestandorten kann lediglich die baurechtlich notwendige Zahl der Stellplätze gefordert werden. Innerhalb des Gebiets sowie entlang der Plieninger Straße ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant, wodurch das Gebiet an bestehende Radwegverbindungen angeschlossen und intern für den Radfahrer erschlossen ist. Zu Gunsten des gemeinsamen Geh- und Radwegs wird die Längsparkierung auf einer Seite der internen Gebietserschließung entfallen.</p>
<p>Stellplätze</p> <p>Im weiteren Verfahren sollte in der Begründung dargestellt werden, wie hoch die Zahl der Stellplätze und die Zahl der durchschnittlich zu erwartenden Arbeitnehmer sein wird. Eine große Fläche innerhalb des Gewerbegebietes wird für Stellplatzflächen verbraucht werden müssen. Hier wäre es sinnvoll zu überprüfen, ob man Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Garagen zulässt. Dies wäre für eine Reduzierung der Flächenversiegelung hilfreich und wäre mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden begründbar. Um es planungsrechtlich zu sichern, sollte es Eingang in den Festsetzungskatalog finden. Des Weiteren sollte zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Attraktivierung anderer Mobilitätsgruppen (Rad, ÖPNV, Fußverkehr) überprüft werden, ob der landesrechtlich vorgeschriebene Stellplatzschlüssel reduziert bzw. zumindest auf die Mindestanzahl reduziert werden kann. Ein integriertes Mobilitätskonzept wäre hier für eine Festsetzung zweckdienlich.</p> <p>Zudem sollte sehr kritisch hinterfragt werden, ob Kundenstellplätze direkt entlang der Hauptverkehrsstraßen festgesetzt werden sollen. Das würde mehr Verkehr in das Gebiet</p>	<p>Wie hoch die Zahl der Stellplätze und der Arbeitnehmer sein wird, kann derzeit noch nicht abschließend gesagt werden. Um den Flächenverbrauch durch oberirdische, offene Stellplätze zu reduzieren, wird ein Gemeinschaftsparkhaus mit voraussichtlich 1200 Stellplätzen in zentraler Lage im Gewerbegebiet errichtet. Alle notwendigen Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Betriebsinhaber und Kunden sind in diesem Parkhaus nachzuweisen.</p> <p>Eine Anpassung/ Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist bezogen auf ein einzelnes Gebiet nicht sinnvoll. Ein Mobilitätskonzept wird derzeit erarbeitet.</p> <p>Kundenstellplätze werden voraussichtlich entlang der internen Gebietserschließung auf den Grundstücken hergestellt, um zusätzliche Flächenversiegelung durch Zufahrten zu vermeiden. Diese werden auf ein absolutes Mindestmaß reduziert. Auf diese Weise ist es nicht möglich, dass Kundenstellplätze durchangestellte genutzt werden, wodurch die Auslastung des Parkhauses gewährleistet wird.</p>

<p>locken und die parkenden Autos wären der erste Eindruck des Gewerbegebiets (nicht etwa die Architektur).</p>	
<p>Fußverkehr/Schulweg Momentan ist als Fußgänger die Situation entlang der Hauptverkehrsstraßen in Scharnhausen eine Zumutung. Es ist, teilweise durch die dörfliche Struktur, auf den Gehwegen eng. Es stinkt, lärmt und qualmt und man wird zusätzlich durch parkende Autos auf den Gehwegen weiter beschränkt. Wenn am Tag der Müllabfuhr die Mülltonnen auf den Gehwegen stehen, zusätzlich parkende Autos den Gehweg blockieren, dann muss man sich spätestens dann, die Straße mit Pkw/Lkw teilen! Und das ist keine Ausnahme. Auch wenn der Bebauungsplan keine ordnungsrechtlichen Belange betrachten kann und diese Bereiche nicht in seinem Geltungsbereich berührt, sind diese doch zumindest bei den voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen und nicht einfach wegzuwägen. Da die Kinder in Scharnhausen die Plieninger Straße (weniger die Nellinger Straße) als Schulweg nutzen, sollte hier besonders geschaut werden. Es gibt doch keinen schützenswerteren Verkehrsteilnehmer als Kinder und diese sind bereits heute schon entlang der Plieninger Straße gefährdet. Sollte es durch den Bebauungsplan zu mehr Verkehr auf der Plieninger Straße kommen, werden als Resultat noch mehr Familien ihre Kinder zu Schule zur Wasenäckerschule fahren. Noch mehr Eltern, als es heute schon tun. Dies würde die Hauptverkehrsstraßen noch weiter belasten. Eine gesonderte Beteiligung der Schulkinder innerhalb des Verfahrens wäre schön, wenn auch vermutlich nur bedingt zielführend.</p>	<p>Die beschriebenen Bereiche und Regelungsbelange sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Bei den voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, genauer einer Erhöhung des Verkehrsanteils, ist nicht mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Fußverkehrs durch parkende PKW o.ä. auszugehen. Demzufolge kann nicht davon ausgegangen werden, dass mehr Kinder mit dem PKW zur Schule gefahren werden. An den Fußwegen entlang der Plieninger Straße können auf Grund der Breite des Straßenraumes keine Veränderungen/Verbreiterungen vorgenommen werden.</p>
<p>Verkehrskonzept/ integriertes Mobilitätskonzept Um aufzuzeigen, wie die Verkehrsentwicklung der Stadt Ostfildern ist und zukünftig werden soll, sollte ein gesamtstädtisches Verkehrskonzept erstellt werden. Gerade bei der Ausweisung einer riesigen gewerblichen Fläche von ca. 18 ha kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsauswirkungen in der gesamten Stadt zu spüren sein werden. Ein Konzept sollte hier unbedingt Klarheit schaffen, wohin sich die Stadt entwickeln will und welche Vorkehrungen sie hinsichtlich der</p>	<p>Ein Verkehrskonzept für die Gesamtstadt Ostfildern existiert bereits und wurde den Berechnungen zum Ausbau der K1269 zugrunde gelegt. Ein Mobilitätskonzept ist bereit in Aufstellung. Darin werden alle Verkehrsformen gesamtstädtisch betrachtet. Weiterhin wird ein Energiekonzept für das Gewerbegebiet aufgestellt, welches auf die Förderung alternativer Antriebsformen abzielt. Die Inhalte des Konzepts werden sich im</p>

<p>Verkehrsbelastung treffen wird. Eine Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzepts sollte ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet ermöglichen, in denen nicht ausschließlich die individuelle Mobilität per Pkw gefördert wird. Dieses Konzept sollte Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Begründung (zur dauerhaften Berücksichtigung), in die Kaufverträge oder sonstige städtebaulichen Verträge finden.</p>	<p>Rahmen des Kaufvertrags und der Baugenehmigung auf die sich im Gebiet ansiedelnden Betriebe auswirken.</p> <p>Das Gewerbegebiet fördert nicht ausschließlich die Mobilität per PKW. Durch die Einbindung des Gebiets in das ÖPNV Netz in Form von zwei zusätzlichen Haltestellen, die Ausweisung und den Ausbau von Geh- und Radwegen sowie ein in Aufstellung befindliches Energiekonzept, welches regenerative Energien sowie alternative Mobilitätsformen vorsieht, wird der Fokus klar in Richtung Nachhaltigkeit und weg von bisherigen Antriebs- und Fortbewegungsformen (z.B. Verbrennungsmotoren) gelegt.</p>
<p>Umweltschutz</p> <p>Im weiteren Verfahren sollten die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt werden. Dies wurde im Erörterungstermin nur bedingt getan. Nur wenige Auswirkungen, wie die Verkehrsmehrbelastung entlang der K1269 wurden aufgezeigt. Weitere Belastungen auf das Schutzgut Mensch wurden nur bedingt benannt. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn unterschiedliche Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, innerhalb des Erörterungstermins (wie in § 3 (1) BauGB beschrieben) gezeigt worden wären. Es wurde somit nur ein Lösungsansatz ohne städtebaulichen Rahmenplan gezeigt, der kein Spielraum für unterschiedliche Denkansätze zulassen konnte.</p> <p>Für den Großteil des Geltungsbereichs besteht derzeit bereits eine Gewerbefläche im FNP, diese besitzt einen Umweltbericht, der nach Aussagen der Stadtverwaltung ca. zehn Jahre alt ist. Für die Änderung des FNP und der damit einhergehenden Erweiterung der Gewerbefläche um weitere 3 ha wurde kein neuer Umweltbericht, wie in § 2a BauGB gefordert, erstellt. Das wurde damit begründet, dass die 3 h große Gewerbefläche eine ähnliche Charakteristik wie die bereits bestehende Gewerbefläche besitzt. Zum einen möchte ich anmerken, dass meines Erachtens ein Umweltbericht mit einem Alter von ca. zehn Jahren heute nicht mehr als Grundlage für eine Planänderung herangezogen werden sollte. Zum anderen lag dem Sitzungsdocument für die</p>	<p>Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen sind Bestandteil des Umweltberichts und der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist für ein Gewerbegebiet nicht zwingend erforderlich, da hier die bauliche Entwicklung weniger gezielt gesteuert werden kann, als z.B. in einem neu auszuweisenden Wohngebiet. Eine funktionale Rahmensetzung in Form von Städtebaulichen Essentials ist vorhanden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf wird der zugehörige Umweltbericht in der aktuellen Fassung 2020 ausgelegt. Dem Gemeinderat stehen damit die notwendigen umweltrelevanten Informationen für das Bebauungsplanverfahren zur Verfügung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Dabei handelt es sich um ein getrenntes Verfahren. Auf die in diesem Zusammenhang ausgelegten Unterlagen wird im Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans eingegangen.</p>

öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB der Änderung des FNP dieser alte zehn Jahre Umweltbericht nicht bei. Zumindest war der Umweltbericht nicht online bei den Sitzungsunterlagen abrufbar. Sollte dieser nicht dabei gewesen sein, ist für mich fraglich, wie der Gemeinderat über eine Gewerbefläche von 3 ha entscheiden konnte, ohne alle umweltrelevanten Auswirkungen zu kennen, die in einem Umweltbericht gesondert behandelt werden müssen.

Ich möchte anregen insbesondere das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit im Umweltbericht zu berücksichtigen. Und nicht nur Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, sondern auch die Auswirkungen, die von diesem Plangebiet ausgehen (Lärm- und Schadstoffeintrag in die Umgebung durch eine Verkehrsmehrbelastung etc.) abzuhandeln. Gerade Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sollten kritisch hinterfragt werden. Der sehr fruchtbare Boden ist unwiederbringlich verloren. Es sollte überprüft werden, ob wirklich die gesamte Fläche für eine Gewerbenutzung benötigt werden muss. Ein sparsamer Umgang bzw. ein Verzicht der Inanspruchnahme sollte hier vorgezogen werden. Eine Bodenschutzkonzeption sollte m.E. für das gesamte Stadtgebiet erstellt werden, bevor eine so große Fläche versiegelt wird und als Ackerfläche (Bodengüte, sehr gut, Vorrangfläche der Stufe I) verloren geht. Eine Erarbeitung einer Bodenschutzkonzeption im Zusammenhang mit der Fortschreibung des FNP 2040 ist in meinen Augen zu spät. Unter dem Aspekt, dass unser Boden 80% aller Nahrungsmittel erzeugt, Schadstoffe zurückhält und in ihm mehr Lebewesen als oberhalb der Erde wohnen (Quelle: Umwelt-Bundesamt), sollte dieses Schutzgut einen besonderen Stellenwert erhalten. Die Grundwasserneubildungsrate wird auf dieser Fläche gleich Null werden. Dies sollte im Umweltbericht aufgenommen und dargestellt werden, wie man damit umgeht. Ein Versiegelungsgrad von GRZ = 0,8 ist als enorm anzusehen, auch wenn dies als Obergrenze der Nutzungsziffer vom Gesetzgeber angegeben wird. Diese Obergrenze kann durch ein geringfügiges Ausmaß weiter überschritten werden. Somit entsteht eine Gewerbefläche, die fast zu 90% bebaut werden kann und wird.

Der Umweltbericht betrachtet alle rechtlich vorgegebenen Inhalte.
Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Oberboden wird im Rahmen des Bodenmanagements abgetragen und zur Aufwertung anderer Ostfilderner Ackerflächen verwendet.

Die maximale GRZ von 0,8 kann nicht weiter überschritten werden. Somit können die Gewerbeflächen nicht zu 90% bebaut werden.

<p>Diese riesige versiegelte Fläche wird im Sommer stark aufheizen und es wird kein bzw. nur minimales Regenwasser versickern können. Ein Niederschlagswassermanagement wäre für das Gebiet wünschenswert.</p> <p>Es sollte überprüft werden, ob im Geltungsbereich die Gehölzbestände innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche und entlang der Straßen erhalten bleiben können. Wenn ein Abgang unausweichlich ist, sollte festgesetzt werden, dass nicht kleine Jungbäume gepflanzt, sondern Bäume mit einem gewissen breiteren Stammumfang die abgängigen Bäume ersetzen. Für die extensive Dachbegrünung fände ich sinnvoll, eine Mindesterdüberdeckung von 0,80 m oder mehr festzusetzen. Diese würde die Retentionskapazität erhöhen. Die Fassadenbegrünung sollte ebenso als Festsetzung aufgenommen werden. Durch den hohen Versiegelungsgrad sollte dargestellt werden, inwiefern die Kaltluftentstehung beeinträchtigt wird. Dies sollte im Umweltbericht abgehandelt und dargestellt werden, ob Scharnhausener Bürger dadurch gesundheitliche Einbußen haben werden. In Zeiten der Klimaerwärmung werden diese Bereiche immer wichtiger und sollten auch als solche bewertet werden. Der Schadstoffeintrag (Boden, Luft, Wasser) sollte im Zuge der Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung im Umweltbericht abgehandelt werden. Die Stadt kann heute bei diesem Verfahren etwas für das Schutzgut Boden tun und so einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz und unsere nachfolgenden Generationen leisten. Dieses Gewerbegebiet mag JETZT vielleicht wichtig für die Wirtschaft sein, aber ist es das immer noch in 50-100 Jahren?</p>	<p>Die Bepflanzung innerhalb des Plangebiets wird soweit möglich erhalten und an anderer Stelle ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben für die Dachbegrünung werden aus der FLL „Dachbegrünungsrichtlinie“ Stand 2018 abgeleitet.</p> <p>Fassadenbegrünung wird verbindlich festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stellungnahme vom 10.12.2020</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Ist den Befürwortern zur erneuten Betonierung und Asphaltierung der Filder die ganze Tragweite ihres Handelns bewusst? Ist ihnen klar, dass sie neue Begehrlichkeiten fördern und neue Zwänge und Folgelastender Stadt aufbürden? Ist ihnen klar, dass sie massiv mit beitragen zur Klimaerwärmung, zum Aussterben von Flora und Fauna? Dass sie eine Landschaft wie die Filder ihrer Eigenart berauben? Dass sie die Landwirtschaft auf kleinerer</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf Grundlage der Planungen/ des Bebauungsplans durch ein Fachplanungsbüro ein Umweltbericht sowie eine Spezielle Artschutzprüfung aufgestellt. In diesen werden die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht, rausgearbeitet und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz festgelegt, die zwingend umzusetzen sind um die Folgen des Eingriffs auszugleichen bzw. zu minimieren.</p>

<p>Fläche zu mehr Ernte mit Hilfe umweltschädlicherMethodenauffordern?</p>	<p>Durch das Bodenmanagement werden die hochwertigen Böden im Beriech des Bebauungsplangebiets abgetragen und dazu verwendet, andere Ackerflächen auf der Gemarkung Ostfildern aufzuwerten.</p>
<p>Sie meinen, dasssie den Belangen der Stadt Rechnungtragen, indem sie ein Stück Land nach dem andern verschlingen, ohne zu erkennen, dass diese Handlungsweisegleich einem Moloch nur noch nachimmer mehr schreit. Nach mehr Wohnraum, nach mehr Schulen, nach mehr Kitas, nach mehr Verwaltung, nach mehr Straßen, nach mehr Verkehr, nach noch mehr Industrie, nach noch mehr Zuzug, nach mehr Reparaturen, nach mehr Entsorgungs- und Versorgungseinrichtungen, nach mehr Sport- und Freizeit- und Erholungseinrichtungen, usw. und sofort. Selbst nach Jahren, in denen die Steuergelder flossen wie noch nie, kommt man den wachsenden Bedürfnissen nicht mehr hinterher. Es ist vermutlich schon zu spät, zumindest allerhöchste Zeit, an Konsolidierung zu denken.</p>	<p>Eine durch das Gewerbegebiet verursachte Erhöhung der Verkehrszahlen wurde in der Verkehrsprognose Ostfildern 2017 durch das Büro Modus Consult bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund wird die K1269 zwischen Ortseingang Scharnhausen (Elly-Beinhorn-Straße) und Plieninger Straße ausgebaut, um letztere zu entlasten. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur, Wohnangeboten und Verkehrsinfrastruktur wird durch das Gewerbegebiet zwar steigen, jedoch wird diesem allgemeinen Zuwachs bereits durch die Ausweisung neuer Wohngebiete und die Schaffung neuen Wohnraums begegnet.</p>
<p>Vielleicht ein „Trost“? Die anderen Kommunen machen es allesamt nicht besser. Weil jede Kommune zurecht befürchtet, dass sie, wenn sie dem Flächenfraß sich widersetzt, die Nachbarn sich erfreut die Hände reiben. Hier ist dringend eine Änderung des Systems nötig.</p>	
<p>Die Informationsveranstaltung des Ostfilderner Bauamts mit Frau Bader zeigte den ganzen Umfang des Vorhabens, eine x ha große Ackerfläche entlang der Plieninger Straße in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, wobei Vertreter der Stadt bei den Demos gegen die Flughafenerweiterung vor 10 Jahren selbst die Umwandlung wertvollen Ackerbodens in Betonlandschaften scharf kritisierten und als wesentliches Argument gegen die zweite Startbahn mit zu Felde führte.</p>	
<p>Es waren kaum Interessierte da, einerseits wohl auch eine Folge der zu kurzfristigen Bekanntgabe und des fehlenden Hinweises in der Stadtrundschau. Steckte da Absicht dahinter? Andererseits zeigt es auch, wie wenig bewusst es nicht nur dem Gemeinderat, sondern auch der Bevölkerung</p>	<p>Die Infoveranstaltung wurde ortsüblich und mit dem nötigen Vorlauf in der Stadtrundschau bekannt gegeben. Bei dieser Art der Veranstaltungen handelt es sich nicht um einen rechtlich bindenden Verfahrensschritt, sondern um eine durch die Verwaltung zusätzlich durchgeführte Vorabinformation für die Bürger.</p>

<p>ist, was gerade mit unserer Erde geschieht. Auch die Baubehörde fühlte sich von vorgetragene Bedenken der Anwesenden meist nicht zuständig, denn sie sieht die Entscheidung für das geplante Gewerbegebiet in allererster Linie als Auftrag, die Rahmenbedingungen herzustellen und die Umsetzung in die Wege zu leiten. Aber jedes Amt ist nicht nur Erfüllungsbehörde, sondern muss im Rahmen ihrer Arbeit Bedenken äußern, Bedenken, wie sie besonders im Hinblick auf die Verwaltungs-, Verkehrs- und Umweltsituation zwangsweise massiv zu Tage treten. So ging es also an diesem Abend nicht nur darum, das Procedere und die Planungen vorzustellen und Befürchtungen und Vorschläge zu notieren, wie es sich die Baubehörde der Stadt wohl gewünscht hätte, sondern diese Behörde zu sensibilisieren. Was, so ist zu befürchten aufgrund ihrer Reaktionen, wohl wenig Erfolg versprechend ist.</p>	<p>Auftrag der Behörde/ Verwaltung ist es, das Verfahren einzuleiten, durchzuführen und die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan zu schaffen. Die Beauftragung dafür erfolgt durch den Gemeinderat.</p> <p>Die Verwaltung ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens darauf bedacht, die Auswirkungen der Planungen auf Mensch und Natur möglichst gering zu halten und entsprechend, nach allen rechtlichen Vorgaben, auf diese zu reagieren.</p>
<p>Die Hoffnung, dass man von der beabsichtigten Flächenversiegelung trotz vielfältiger Bedenken und unabsehbarer Konsequenzen absieht, sind gering. Ich weiß, dass die Verantwortlichen nach bestem Wissen und Gewissen handeln, aber sie laden - wissentlich? - auch die Verantwortung für ihr Handeln zukünftigen Generationen auf. Es gibt auch Alternativen, wie sie teilweise auch vorgetragen wurden, aber angesichts des geringen Interesses der Bevölkerung scheinen alternative Wege zu mühsam und langwierig und damit nicht erwünscht und nur lästig. Es fehlt in den kommunalen Gremien m.E. am dringend notwendigen Weitblick, ohne den die Folgen des Handelns unberücksichtigt bleiben und die Verantwortung für die weitere Zukunft nicht erkennbar ist. Da fragt man sich angesichts des Berichts „Experimente zur Landwirtschaft der Zukunft“ in der Stadtrundschau, wie man sich das Mäntelchen der Verantwortlichkeit anzieht und andererseits kontraproduktiv handelt.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens werden alle rechtlich bindenden Vorgaben erfüllt, die einem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegen. Weiterhin werden Festsetzungen und Vorkehrungen auf konzeptioneller Ebene getroffen, die die Nachhaltigkeit des Gewerbegebiets auch in Zukunft- und damit für zukünftige Generationen – gewährleisten.</p>
<p>Ich bin zutiefst beunruhigt und gleichzeitig erschüttert über die fahrlässige Weise, wie man mit unseren Ressourcen und der Schöpfung umgeht nach der Devise: Welche Folgen unser konkretes Handeln in der Zukunft haben wird, ist heute nicht unser</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Problem.	
----------	--

III. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Überlassung der Planunterlagen mit Schreiben vom 15.11.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

A. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

- Ministerium für Infrastruktur Baden-Württemberg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
- Stuttgarter Straßenbahn AG (SSB)
- Deutsche Telekom AG
- Handwerksammer Stuttgart

B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:

- Polizeipräsidium Reutlingen 19.11.2019
- Bodenseewasserversorgung 21.11.2019
- Stadtwerke Esslingen am Neckar 18.11.2019

C. Weiter gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen ein:

Beteiligung Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 19.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung:
Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden:	
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Unter dem Plieningen Weg" möchte die Stadt Ostfildern im Stadtteil Scharnhausen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines 18,1 ha großen Gewerbegebiets am süd-westlichen Ortsrand schaffen. Der Stadt liegen mehrere konkrete Anfragen ortsansässiger Unternehmen, die einen Bedarf an größeren zusammenhängenden Flächen haben, vor. Die Verlagerung der Hochspannungsleitung macht eine entsprechende Erweiterung der Ausweisung um 3 ha möglich. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gewerbegebiet in Planung dargestellt.	

<p>Der Planungsausschuss hat sich bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Unter dem Plieninger Weg“ am 26.04.2017 mit der Sitzungsvorlage Nr. 187/2017 zur Planung geäußert. Hierzu wurde beschlossen, dass der Regionale Grünzug mit der vorliegenden Planung abschließend ausgeformt ist und auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass die Flächen für flächenintensivere Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen, hingewiesen wurde zudem auf die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren einzuhaltenden regionalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel.</p>	<p>Auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen größere, flächenintensivere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dazu wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 4.000 m² haben müssen. Entsprechende Regelungen zum Einzelhandel wurden ebenfalls getroffen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomerationen mit innenstadt- sowie nicht innenstadtrelevantem Sortiment sind am Gewerbegebietsstandort durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen.</p>
<p>Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb des Unterzentrums Ostfildern-Nellingen ist im Zuge der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe oder in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomerationen an diesem Standort entstehen können. Dies betrifft sowohl innenstadtrelevante als auch nicht innenstadtrelevante Sortimente. Entsprechenden Einzelhandelsnutzungen wären regionalplanerisch allenfalls zur Sicherung der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel) denkbar. Vor dem Hintergrund der dezentralen und von Wohngebieten deutlich abgesetzten Lage des Gebietes würden entsprechende Nutzungen jedoch dem Integrationsgebot widersprechen.</p>	<p>Die Auflagen werden entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund sollte das geplante Gewerbegebiet insbesondere angesichts der Gewerbeflächenknappheit in der Region Stuttgart und auch aufgrund seiner lagebedingten besonderen Eignung auch für robuste Nutzungen für gewerblich-industrielle Betriebe gesichert und Einzelhandelsnutzungen daher vermieden werden. Der im Entwurf der Begründung vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird daher aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Allerdings wird in den mit den Planungsunterlagen vorgelegten „Städtebaulichen Essentials“ des Bebauungsplans auf den Ausschluss nur von Einzelhandel mit „zentrumsrelevantem Sortiment“ abgehoben. Dies wäre an diesem Standort aus regionalplanerischer Sicht aus o.g.</p>	<p>Die Auflagen werden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine Steuerung wird durch ein Vergabekonzept privatrechtlich gewährleistet.</p>

<p>Gründen unzureichend und würde Zielen der Raumordnung widersprechen.</p>	
<p>Der Planung stehen unter der Maßgabe keine regionalplanerischen Ziele entgegen, dass entsprechende textliche Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses von innenstadtrelevantem Sortiment, wie auch nicht-innenstadtrelevantem Sortiment hinsichtlich Einzelhandel vorgenommen werden.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen werden in den Textteil übernommen.</p>
<p>Der Regionale Grünzug G35 ist mit der mit der vorliegenden Planung abschließend ausgeformt. Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Böden ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Für die Erhaltung des landwirtschaftlichen Bodens wurde ein Bodenmanagement aufgestellt, im Rahmen dessen die Oberböden bis zu einer Tiefe von 50 cm abgetragen und auf entsprechend niederwertigen Böden auf Ostfilderner Gemarkung wieder aufgetragen werden, um diese Flächen aufzuwerten und die dortigen Erträge langfristig zu verbessern. Hinweis: Siehe Infoveranstaltung</p>
<p>Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p>	<p>Der Verband Region Stuttgart wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 27.12.2019</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>3 Hinweise, Anregungen, Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Baugrundgutachten wurde im Rahmen des Verfahrens erstellt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäner Löss und Lösslehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	<p>Ein geologisches Baugrundgutachten wurde angefertigt.</p>
<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landratsamt Esslingen, Stellungnahme vom 28.01.2020</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen Scharnhausens an. Im Osten grenzt es an die Kreisstraße (K) 1269 an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18,15 ha, wovon ca. 12,68 ha gewerbliche Baufläche darstellen.</p>	

<p>Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.</p> <p>1. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</p> <p>1. Abwasserleitung Regenwasserbehandlung.</p> <p>Hinsichtlich der Entwässerung wird auf den Aktenvermerk „Vorgaben für die Siedlungsentwässerung und den Hochwasserschutz“ vom 29.01.2019 inklusive der vom WBA am 11.02.2019 per E-Mail an die Stadtwerke gesendeten Änderungen verwiesen. Die geforderten Rückhaltevolumina sowie die Drosselwassermengen, sowohl für die Einleitung in den Mischwasserkanal als auch in den Rohrgraben sind darin detailliert beschrieben.</p> <p>Die Einleitung in den Rohrgraben erfordert ein Wasserrechtsverfahren.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Grundwasser</p> <p>Laut den Ergebnissen der Baugrunderkundung zur Erschließung des Plangebiets ist im Filderlehm nicht mit dem Aufschluss von Grundwasser zu rechnen. Bei der Erkundung wurde im darunterliegenden Angulatensandstein ebenfalls kein Grundwasser angetroffen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei tiefreichenden Bauvorhaben grundwasserführende Klüfte im Angulatensandstein angeschnitten werden.</p> <p>Für Bauvorhaben oder Tiefengründungen, die ins Grundwasser eingreifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vorübergehende Grundwasserabsenkung, Einbringen von Stoffen ins Grundwasser, Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit). Geplante Untergeschosse sind dann bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Dieser Bemessungswasserspiegel ist mit dem Landratsamt Esslingen im Wasserrechtsverfahren abzustimmen.</p> <p>Dauerhaftes Ableiten von Grundwasser (zum</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p>

<p>Beispiel durch Drainagen) ist nicht zulässig.</p>	
<p>3. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Im Gebiet befindet sich die Bodentypen Kolluvium über Tschernosem Parabraunerde über Lösslehm und Löss sowie die Parabraunerde aus Löss. Die Bodenfunktionen sind nach dem Kartenviewer der LGRB mit hoch bzw. hoch bis sehr hoch zu bewerten (natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3,5; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3 bis 3,5; Filter und Puffer für Schadstoffe: 3). Die Ackerzahl beträgt größtenteils 80, womit die Böden zu den leistungsfähigsten Böden auf den Fildern zählen.</p> <p>Nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei vorgesehener Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Flächeninanspruchnahme des Projektes bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projektes mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme,2. eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen (siehe Seite 17 im Heft „Planung mit Tiefgang. Vorsorgender Bodenschutz: Wissen für die Praxis“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz),3. eine Nutzung von Baulücken oder4. eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gewerbebebietsfläche ist im FNP 2020 bereits vorgesehen. Um die Ansiedelung größerer Gewerbebetriebe zu sichern, ist ein Gewerbegebiet in dieser Größe notwendig.</p> <p>Derartige Flächen stehen in bereits bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr zur Verfügung.</p> <p>Für die benötigten Flächen gibt es im Stadtgebiet keine entsprechend großen Baulücken.</p> <p>Die Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden ist in diesem Umfang nicht möglich, da viele ähnliche Gebiete/Standorte als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind und daher nicht in Frage kommen.</p> <p>Das Gewerbegebiet liegt Standortgünstig in direkter Anbindung an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Zusammenhängende Flächen in der vorgesehenen Größe gibt es auf Ostfilderner Gemarkung nicht mehr. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgt die Umsetzung eines Bodenmanagements dafür, dass der wertvolle Oberboden abgetragen und zur Aufwertung weniger wertvoller Böden auf Ostfilderner Gemarkung genutzt wird.</p>

<p>Da durch das Vorhaben in das Schutzgut Boden eingegriffen wird, ist dieser Eingriff im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und dem entsprechend zu bilanzieren. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung müssen zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden.</p> <p>Für die Maßnahmen im Gebiet ist bereits im Planungsstadium eine in Bodenschutzfragen fachkundige, externe Person hinzuzuziehen (bodenkundliche Baubegleitung), welche nachweislich über bodenkundlichen Sachverstand (bodenkundliche Aus- oder Fortbildung) verfügt. Diese Fachkraft ist dem WBA zu benennen. Die Fachkraft für bodenkundliche Baubegleitung soll während der Planung und Ausführung der Maßnahme die bodenschutzfachlich richtige Ausführung der Arbeiten überwachen und den Vorhabenträger diesbezüglich beraten. Dadurch soll bodenschonendes Arbeiten gewährleistet sowie eine erfolgreiche Wiederherstellung der Bodenfunktionen erzielt werden.</p>	<p>Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichts, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde und Bestandteil des Bebauungsplans ist.</p> <p>Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffsdefizits durch das B-Plangebiet und der externen Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 3.3.4, Seite 67 des Umweltberichts) wurde festgestellt, dass durch externe Maßnahmen das durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstandene Defizit von 1.324.935 Ökopunkten vollständig kompensiert wird. Es verbleiben 6.262 Ökopunkte, die dem kommunalen Ökokonto der Stadt Ostfildern gutgeschrieben werden können. Der Eingriff gilt somit als vollständig ausgeglichen.</p>
<p>Es ist ein Bodenmanagement-beziehungsweise -verwertungskonzept zu erstellen: Es enthält die bodenkundliche Dokumentation des Bodens, Bodenmengen, Maschinenlisten, Zuwegepläne, technische Durchführung des Bodenabtrags, eventuelle Bodenmieten, Rekultivierung sowie die ausführliche Dokumentation sonstigen Umgangs mit Boden (zum Beispiel im Falle von Verdichtung). Das Konzept ist dem WBA spätestens einen Monat vor Beginn von Baumaßnahmen zuzusenden.</p>	<p>Ein Bodenmanagement wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen durch das Büro GöG erarbeitet. Ein Teil der Maßnahmen wurde in Teilbereichen des Geltungsbereichs bereits genehmigt und umgesetzt. Das Genehmigungsverfahren für den Abtrag der restlichen Flächen läuft.</p> <p>Im Rahmen des Bodenmanagements wird der hochwertige Oberboden bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m abgeschoben und auf weniger wertigen Ackerflächen auf Ostfilderner Gemarkung aufgetragen. Bisher wurde der Boden im Bereich der die für die Verlegung der Kabeltrasse notwendigen Flächen abgetragen. Das gesamte Verfahren wird durch die GöG begleitet und beaufsichtigt.</p>

<p>II. Naturschutz</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf werden aus naturschutzrechtlicher Sicht folgende Anmerkungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet. Durch das beabsichtigte Gewerbegebiet sowie den vierspurigen Ausbau der K 1269 im Osten kommt es zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Der massive Landverbrauch sehr wertvoller landwirtschaftlicher Böden und die Zerstörung der Lebensgemeinschaften dieser Böden ist zu be mängeln. Die Ackerflächen bilden insbesondere Lebensräume für Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>CEF-Maßnahmen zur Vergrämung der dort lebenden Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn wurden bereits umgesetzt.</p>
<p>Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Insbesondere ist nachzuweisen, ob tatsächlich ein Bedarf an Gewerbebaufläche in der vorgesehenen Größenordnung besteht.</p>	<p>Die Betrachtung der in der Abwägung relevanten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht. Dieser wird durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergänzt.</p> <p>Das Gebiet soll der Ansiedelung größerer Gewerbebetriebe dienen, auf Grund dessen ein erhöhter Bedarf an entsprechend großen und zusammenhängenden Gewerbeflächen besteht, die in dieser Weise in bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr nachgewiesen werden können. Im FNP 2020 ist das Gebiet bereits als Gewerbefläche ausgewiesen.</p>
<p>Im Falle einer möglichen Überplanung bestehender Ausgleichsflächen, ist da rauf zu achten, dass der durch eine vorangegangene Planung verursachte Ein griff wieder auszugleichen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Der Umweltbericht einschließlich detaillierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist noch vorzulegen.</p>	<p>Die Betrachtung der in der Abwägung relevanten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht. Dieser wird durch eine Eingriffs-ausgleichsbilanz ergänzt</p>
<p>Bei der weiteren Planung sollte eine großzügige Gebietseingrünung nach Süden und Westen (mindestens 20 m Breite) berücksichtigt werden, welche zumindest teilweise einen Ausgleich im Plangebiet ermöglicht.</p>	<p>Eine Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen ist geplant. Diese gliedert sich im Süden sowie im Westen (Flst. 860, 861, 862) in einen ca. 7-11 m breiten Grünstreifen im Bereich des Leitungsrechts der Netze BW, welcher mit einer standortgerechten Wiese sowie gebietsheimischem Saatgut bepflanzt wird sowie einen 5 m breiten Pflanzstreifen, der mit Feldhecken und Bäumen bepflanzt wird. Am südlichen Gebietsrand kommt zusätzlich ein 3 m breites begrüntes Mulde-Rigole-System dazu. Am oberen westlichen Gebietsrand (Flst. 826)</p>

	<p>ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen, der mit Feldhecken und Bäumen bepflanzt wird vorgesehen.</p>
<p>Der im Süden des Gebietes bislang verlaufende Grasweg sollte nach der Verlegung der Leitungen als solcher wiederhergestellt werden, da unbefestigte Wege bedeutende Lebensräume für die Bodenfauna darstellen. Der Bereich nördlich des bestehenden Grasweges sollte nach der Verlegung der Leitung ebenfalls mit Gras eingesät werden, um dadurch Altgrasbestände zu entwickeln, die wichtige Habitats für Bodenbrüter sind. Unmittelbar nördlich an schließend sollte dann die erforderliche intensive Eingrünung des Gewerbegebiets erfolgen.</p>	<p>Der Weg kann nach der Leitungsverlegung nicht wieder als Grasweg angelegt werden. Es ist eine Minimalbefestigung (z.B. Schotterrasen oder Spurenweg) erforderlich, da die Netze BW auch mit Großgeräten (z.B. Autokran) die neuen Strommasten anfahren können müssen.</p>
<p>Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist zu beachten, dass die Artenerfassung bereits im Jahr 2015 durchgeführt wurde. Daten, die älter als fünf Jahre sind, sind mangels Aktualität nicht ausreichend. Grundsätzlich können die Daten der Artenerfassung für die Maßnahmenplanung mit herangezogen werden, jedoch sind die kartierten Ergebnisse auf Plausibilität zu prüfen und zu aktualisieren.</p>	<p>Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens wurde bereits im Herbst 2019 eine erneute Begehung zur Erörterung der Habitatstrukturen des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Deren Ziel war u.a. eine Plausibilisierung der erhobenen Daten. Es hat sich gezeigt, dass kein Nutzungs- und Strukturwandel stattgefunden hat und somit auch keine wesentlichen Veränderungen der Habitatstrukturen eingetreten sind. Insofern ist derzeit weiterhin von einer Gültigkeit der erhobenen Daten auszugehen.</p>
<p>Hinsichtlich der Erfassung des Rebhuhns wird angemerkt, dass es am effektivsten ist, an mindestens drei Terminen (Anfang März, Ende März und Mitte Juni) in der Abenddämmerung von Sonnenuntergang bis zur völligen Dunkelheit zu erfassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erfassungstermine lagen innerhalb der Wertungsgrenzen für die Erfassung des Rebhuhns und sind als Datengrundlage aussagekräftig.</p>
<p>Gemäß Vorabzug der saP ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist in der saP als eine eigenständige Maßnahme festzusetzen (Formblatt).</p>	<p>Die ökologische Baubegleitung ist im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abstimmung der Einsatzmischung vorgesehen. Eine Notwendigkeit dies als eigenständige Maßnahme festzusetzen wird von fachgutachterlicher Seite nicht gesehen, da im vorliegenden speziellen Fall festgelegt wurde, dass die zu pflanzende Saatgutmischung im Vorfeld mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist. Ergänzend dazu werden bereits Angaben zu der Saatgutmischung gemacht. Insbesondere da es hierbei um eine Detailabstimmung hinsichtlich der Maßnahmengestaltung geht, ergibt sich nicht die Notwendigkeit dazu ein eigenes Formblatt</p>

	anzulegen.
Die Standorte der geplanten Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind flurstückgenau anzugeben. Im Falle einer möglichen Fehlentwicklung oder unzureichenden Maßnahmeneffizienz sind Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen. Es ist noch auszuführen, welche Maßnahmen als Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen umzusetzen sind.	Die Lokalisierung der Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) ist flurstückgenau erfolgt. Eine Ergänzung von potenziellen Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen wird ergänzt.
Die Monitoringberichte sind im ersten, zweiten, dritten und im fünften Jahr und danach alle fünf Jahre unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Monitoring sollte im Frühjahr beginnen.
Die in der saP genannten Maßnahmen sind vollumfänglich verbindlich zu übernehmen und umzusetzen.	Kenntnisnahme
Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Filder“ liegt nur ca. 140 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet, der Art der künftigen Nutzung des Plangebietes und wegen des Vorhabenumfanges ist eine Natura- 2000-Vorprüfung vorzulegen (Formblatt).	Eine Natura 2000-Vorprüfung bezüglich der Lage im Umfeld des Natura 2000-Gebietes Filder (7321-341) wird vor Satzungsbeschluss erstellt.
III. Gewerbeaufsicht Der Planbereich wird von 110/ 120 KV-Versorgungsleitungen überspannt, welche laut dem Aufstellungsbeschluss und der Begründung zum Bebauungsplan zukünftig ins Erdreich verlegt werden sollen.	Kenntnisnahme
Sollte die unterirdische Verlegung der 110/ 120 KV-Versorgungsleitungen im Plangebiet entgegen den aktuellen Planungen ausbleiben, erscheint es aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ratsam, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im geplanten Gewerbegebiet im Bereich der vorhandenen Hochspannungsleitung und einem beidseitigen Schutzstreifen, jeweils gemessen vom äußeren ruhenden Leiter (Schutzabstände für Wohnen gemäß LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer 11.3.1 „Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen und maßgebliche Immissionsorte“) auszuschließen. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.	Die Kabeltrasse der Netze BW wird unterirdisch verlegt. Alle Auflagen seitens der Netze BW werden eingehalten. Die Leitungsrechte werden entsprechend gesichert. Ausnahmsweise zulässiges Wohnen ist im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

<p>IV. Landwirtschaftsamt</p> <p>Die bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens Ostfildern 2020 und der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geäußerten erheblichen Bedenken im Hinblick auf den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben bestehen.</p>	<p>Ein Bodenmanagement wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen durch das Büro GöG erarbeitet. Im Rahmen dessen wird der hochwertige Oberboden bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m abgeschoben und auf weniger wertigen Ackerflächen auf Ostfilderner Gemarkung aufgetragen. Bisher wurde der Boden im Bereich der die für die Verlegung der Kabeltrasse notwendigen Flächen abgetragen. Das gesamte Verfahren wird durch die GöG begleitet und beaufsichtigt.</p>
<p>Der Umfang der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist noch nicht endgültig festgelegt. Sollten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs erforderlich sein, wird auf § 15 Absatz 3 BNatSchG hingewiesen, wonach naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen vermieden werden sollten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes stark befürwortet.</p>	<p>Es wird angestrebt durch eine Vielzahl von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Durchgrünung des Plangebietes) im Geltungsbereich des Bebauungsplans den externen Ausgleichsbedarf möglichst gering zu halten. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bestehen zum einen aus dem o.g. Bodenmanagement, zum anderen aus einer Teilrenaturierung des Bauchverlaufes der Körtsch. Landwirtschaftliche Flächen werden folglich nicht für den Ausgleich zweckentfremdet, sondern bleiben in Ihrer Funktion erhalten bzw. werden deutlich aufgewertet. (vgl. Umweltbericht Eingriffs- Ausgleichbilanzierung)</p>
<p>V. Gesundheitsamt</p>	
<p>1. Altlasten Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt Ostfildern erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p>	<p>Ein Baugrundgutachten sowie eine Untersuchung auf Kampfmittel wurden durchgeführt. Es wurden keine Verunreinigungen durch Altlasten gefunden</p>
<p>2. Abwasserbeseitigung Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden.</p>	
<p>Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil aufgenommen.</p>
<p>3. Lärm Es wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können. Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.</p>	
VI. Amt für Geoinformation und Vermessung	
<p>Die Flurstück-Nummern 860 und 3700 sind durch Planzeichen überdeckt. Bei den Flurstücken 659/8, 650/2 und 638 fehlen die Flurstück-Nummern. Die Lagebezeichnung „Nagelstraße“ fehlt bei Flurstück 638. Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens Scharnhausen.</p> <p>Die Klassifizierungen L 1192 und K 1269 sind anzugeben.</p> <p>Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.</p>	<p>Die Ergänzungen und Darstellungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. geändert.</p> <p>Die Klassifizierungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Quellenangabe und der Copyrightvermerk wurden entsprechend angepasst.</p>
VII. Straßenbauamt	
<p>Das Plangebiet befindet sich jeweils an der Außenstrecke der jetzigen K 1269 und der jetzigen Landesstraße (L) 1192 der Stadt Ostfildern Scharnhausen.</p> <p>Vom Straßenbauamt werden keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten.

An der Außenstrecke von Kreisstraßen ist gemäß § 22 StrG mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Es wird daher gebeten, diesen geforderten gesetzlichen Mindestabstand mit der Baugrenze zur K1269 einzuhalten.

Die Erschließung des Plangebietes soll über zwei neue Anschlüsse jeweils gegenüber den beiden bestehenden Einmündungen an der K 1269 sowie an der L 1192 erfolgen.

Zum einen ist es vorgesehen, die K 1269 hinsichtlich der zunehmenden Verkehrsbelastung von derzeit zwei auf vier Spuren auszubauen. Es soll für die neu geplante Zufahrt zum künftigen Gewerbegebiet (auf Höhe der OVM Tankstelle) aus beiden Fahrtrichtungen eine Abbiegespur beidseitig vorgesehen werden. Es ist beabsichtigt, den Verkehr dann über eine Lichtsignalanlage zu regeln. Mittelfristig soll die K 1269 ferner zur L 1192 aufgestuft werden (vergleiche hierzu das „Klassifizierungskonzept Nordfildern“). Darüber hinaus soll im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der K 1269 ein Grünstreifen für die Retentionsfläche des Oberflächenwassers mit Ortsrandeingrünung entstehen.

Zum anderen soll von der L 1192 eine Einmündung ins Gewerbegebiet „Unter dem Plieninger Weg“, ebenfalls mit einer Linksabbiegespur und einer Fußgängersignalanlage im Bereich einer geplanten Querungshilfe, auf Höhe des **DHL** Gebäudes, ausgebaut werden. An dieser Einfahrt sollen auch beidseitig neue Bushaltestellen für die Linien 122 und 131 entstehen. Für die Haltebuchten muss die Stadt Ostfildern noch von den anliegenden Firmen Flächen erwerben. Die L 1192 soll mittelfristig zur K 1217 abgestuft werden (vergleiche auch hierzu das „Klassifizierungskonzept Nordfildern“).

Ergänzend zu den vorgesehenen Baumaßnahmen für beide neuen Anschlüsse

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Verkehrsgutachten und ein Sicherheitsaudit wurden erstellt.

<p>möchte das Straßenbauamt darauf hinweisen, dass ein Verkehrsgutachten und ein Sicherheitsaudit vorzuweisen sind.</p> <p>Im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebiets soll, auch auf Wunsch der dort bereits Beschäftigten, der Geh- und Radweg entlang der nördlichen Seite der Plieninger Straße (in Richtung Plieningen) verlängert werden. Mit Hilfe der geplanten Querungshilfe soll der Geh- und Radverkehr in das neue Industrie gebiet gelangen. Das Straßenbauamt empfiehlt in Hinblick auf die betrieblichen Unterhaltungsmaßnahmen eine Mindestbreite der Fahrbahn im Bereich des Fußgängerüberwegs von 3,75 m.</p> <p>Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der K 1269, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Der Nutzungsvertrag ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51 - Straßenbauamt, Osianderstraße 6 in 73230 Kirchheim unter Teck, mit entsprechenden Planunterlagen (4-fach) zu beantragen.</p> <p>Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K 1269 nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten neuen Baumbepflanzung entlang der K 1269 die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (Regierungspräsidium Stuttgart) einzuhalten sowie das Lichtraumprofil über Geh- und Radwegen auf eine Höhe von 2,50 m freizuhalten sind. Die Bäume sind künftig von der Stadt Ostfildern zu pflegen.</p> <p>Die Kosten für das gesamte Bauvorhaben sind nach dem Verursacherprinzip voll von der Stadt Ostfildern zu tragen.</p> <p>Die Verkehrssicherheit muss auch während der Bauarbeiten auf der K 1269 stets gewährleistet sein.</p> <p>Lärmschutzvorkehrungen sind allein Sache des Antragstellers.</p>	<p>Im Bereich der signalgeregelten Überwege gibt es keine Verkehrsteiler. Die Fahrbahnbreite wird daher mit 3,25 m geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Oberflächenwasser der K1269 wird wie bisher auch (über das RKB 40) behandelt und in den Rohrgrabenbach geleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Abschließend wurde von Seiten der Stadt Ostfildern angeregt, hinsichtlich der geplanten beidseitigen Bebauung der L 1192 „Plieninger Straße“ die ODV Grenze in Richtung ortsauswärts nach dem Kreuzungsbereich des neu geplanten Anschlusses zu verlegen. Ebenso wäre es schlüssig, die ODV-Grenze entlang der K 1269 im Zuge des Anlegens der neuen Zufahrt zum Neubaugebiet nach dem Kreuzungsbereich der Gemeindestraße „Elly-Beinhorn-Straße“ in Richtung ortsauswärts zu verschieben.</p> <p>Durch die Verlegung der beiden ODV-Grenzen geht die Baulast der jeweils tangierenden Straßenabschnitte an die Stadt Ostfildern über.</p> <p>Die baulichen Veränderungen an der K 1269 durch den geplanten neuen Anschluss zum Baugebiet, nähere Einzelheiten der Baudurchführung, der späteren Eigentumsverhältnisse etc. sind vor Baubeginn im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Stadt Ostfildern und dem Landkreis Esslingen zu regeln.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.3 (Herr Lohrmann) hat eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme per E-Mail erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>VIII. Öffentlicher Personennahverkehr</p> <p>Es bestehen keine Einwände. Es wird angeregt, das betroffene Verkehrsunternehmen GR Omnibus zu beteiligen.</p>	
<p>Stuttgart Airport GmbH, Stellungnahme vom 19.11.2019</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Mit der oben genannten E-Mail informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Unter dem Plieninger Weg" in Ostfildern Gemarkung Scharnhausen. Die Flughafen Stuttgart GmbH gibt zur Neuaufstellung des Bebauungsplans folgende Stellungnahme ab.</p>	
<p>1. Bauschutzbereich Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart. Wir bitten Sie, das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wird am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>

<p>Luftfahrtbehörde im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	
<p>2. Lärmschutzbereich Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Ob wohl das Bebauungsplangebiet nicht im Lärmschutzbereich des Flughafens Stuttgart liegt, empfehlen wir die Ergänzung des Textteils um den folgenden Hinweis: „Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.“</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden Württemberg mit Schreiben vom 07.08.2015 den Trägern der Bauleitplanung eine Beurteilungsgrundlage für den Schutz vor Fluglärm zur Verfügung gestellt hat. Die Planungskonturen-Fluglärm, als Hin weise für die Bauleitplanung, finden Sie im Internet unter folgendem Link unter „Hinweise zur Bauleitplanung“:</p> <p>https:// www.lubw.baden-wuerttemberg.de/aerm-und-erschuetterungen/fluglaerm</p> <p>Gemäß unserer Prüfung liegt das Plangebiet zwischen der SSdB(A) und der 58 dB(A) Isophone der Planungskontur-Fluglärm Tag sowie außerhalb der Planungskontur-Fluglärm Nacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 18.11.2019</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich ca. 2,4 km nordöstlich des Verkehrsflughafens Stuttgart. Somit liegt das Gebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart jedoch unterhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Der Bauschutzbereich liegt hier bei einer Höhe von 485,00 m ü NN. Ebenso liegt das Gebiet im Anlagenschutzbereich gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Gegen die Planungen werden grundsätzlich keine Einwendungen erhoben, da mit einer Höhenbeschränkung von 18 m ü. Grund der Bauschutzbereich nicht tangiert wird. Diese festgelegten Höhen gelten auch für technische Gebäudeausrichtung. Es muss jedoch nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) geprüft werden, ob durch die Bauwerke Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Flughafen Stuttgart wurden keine derartigen Bedenken oder Einwände vorgebracht.</p>
<p>Es wird gebeten folgende luftrechtliche Auflage in den Textteil aufzunehmen.</p> <p>„Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.“</p> <p>Wir bitten um Beteiligung beim Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Auflage ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wird weiter am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Landeshauptstadt Stuttgart, Stellungnahme vom 18.12.2019</p>	<p>Abwägung:</p>
<p>Ich gehe davon aus, dass der Bebauungsplanentwurf, der insgesamt eine Fläche von 18,15 ha umfasst, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern entwickelt ist.</p> <p>Die geplante Realisierung einer 12,68 ha großen gewerblichen Baufläche zur Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe mit einer hohen Anzahl von Arbeitsplätzen, wird zu einem nicht unerheblichen Verkehrszuwachs im nachgeordneten Netz führen. Im weiteren Verfahren ist daher gutachterlich nachzuweisen, wie das Gebiet</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern entwickelt.</p> <p>Der durch das Gewerbegebiet entstehende Verkehrszuwachs wird zum größten Teil über die K1269 in das Gebiet fließen. Es ist davon auszugehen, dass die Scharnhäuser Straße künftig zurückgebaut und nur noch für den ÖPNV genutzt wird. Durch den Ausbau der K1269 und den Ausbau der Autobahnparallele wird auf die zukünftig steigenden Verkehrszahlen reagiert.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten (Stand 2019) liegt bereits vor. Darin wird durch die Schließung der</p>

<p>erschlossen werden kann, ohne dass es zu einer zusätzlichen Belastung in Plieningen kommt. Gegebenenfalls müssen diesbezüglich Festsetzungen zur Stellplatzbeschränkung und weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden, um die Belastung durch Ziel- und Quellverkehr des geplanten Gewerbegebietes so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>L1192 keine Betroffenheit Plieningens durch ein Mehr an Verkehr gesehen (siehe auch Unterlagen Planfeststellung S21). Durch zwei zusätzliche Bushaltestellen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein zusätzliches ÖPNV-Angebot für Berufspendler geschaffen. Weiterhin ist im Gebiet ein gemeinsamer Geh- und Radweg, anschließend an das Radwegenetz, geplant, der das Pendeln mit dem Rad zur Arbeit attraktiver macht. Alle Stellplätze mit Ausnahme von Betriebsleiter- und Kundenstellplätzen sind in einem zentralen Quartiersparkhaus nachzuweisen. In diesem wird es künftig Infrastrukturen zur Förderung alternativer Antriebsarten (z.B. Elektromobilität) geben, um diesen eine Bevorzugung gegenüber Fossilen Brennstoffantrieben zu ermöglichen. Eine Stellplatzbeschränkung ist daher nur auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen. Aus baurechtlicher Sicht kann der Stellplatzschlüssel nicht geändert werden, jedoch wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf geachtet, dass die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze auf den Grundstücken in angemessener Zahl hergestellt und somit die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 23.01.2020</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Sehr geehrte Frau Rapp, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung in dem oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße L 1192. Dem oben aufgeführten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.</p>	
<p>Entlang der Landesstraße L 1192 gilt der Anbauabstand von 20 m nach § 22 StrG. Der Anbauabstand nach § 22 Abs. 5 StrG gilt auch für Werbeanlagen jeglicher Art, wie z. B. Fahnenmasten, Pylone usw. Wir möchten Sie bitten, dies in den schriftlichen sowie in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anbauabstand wird auf Grund der Verlegung der OD-Grenze in Richtung West, wodurch die L1192 zu einer innerörtlichen Kreisstraße wird, auf ca. 7,5 m reduziert.</p>
<p>Da bauliche Veränderungen an der</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis</p>

<p>Landesstraße L 1192 notwendig sind, gilt der Einführungserslass des damaligen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Baden-Württemberg vom 15.12.2010. Gemäß diesem Erlass ist bei allen Planungen von Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen an Bundesfernstraßen und Landstraßen ein Straßenverkehrssicherheitsaudit durchzuführen. Dieses ist in den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen“, Ausgabe 2002, (ESAS 2002) der FGSV geregelt (siehe auch ARS Nr. 26/2010 des BMVBS). Straßenverkehrssicherheitsaudits sind in allen Planungs- und Bauphasen (Vorplanung, Vorentwurf, Planfeststellungsentwurf, Ausführungsentwurf und Verkehrsfreigabe) erforderlich und erfolgen durch einen zertifizierten und unabhängigen Gutachter. Neben der Qualitätsbeurteilung der Knotenpunkte durch einen Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS sind für das Straßenverkehrssicherheitsaudit u.a. auch Lage - und Höhenpläne mit Darstellung der Sichtfelder und eine Überprüfung der Befahrbarkeit des Knotenpunktes erforderlich. Des Weiteren sind der höhenmäßige Anschluss, sowie die geplante Entwässerung von Bedeutung. Da das Straßenverkehrssicherheitsaudit Auswirkungen auf die weiterführende Straßenplanung und damit auch auf die Flächen im Plan- gebiet haben kann, ist es frühzeitig aufzustellen und dem Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 47.3 - samt Planungsunterlagen zur weiteren Beurteilung einzureichen.</p>	<p>genommen.</p>
<p>Beim Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS ist eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vorzusehen.</p>	<p>Dem Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS wurde die Verkehrsprognose Ostfildern 2030 (Modus Consult) aus dem Jahr 2019 zugrunde gelegt.</p>
<p>Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über eine Anbindung im Norden an die Landesstraße L 1192 und eine Anbindung im Osten an die Kreißstraße K 1296 geplant. Weitere Anschlüsse auch in Form von Feuerwehruzufahrten sind entlang der Landesstraße L 1192 nicht zulässig. Für die geplanten Anbindungen ist jeweils ein Anschluss nach RAL 2012 vorzusehen.</p>	<p>Es sind keine weiteren Anschlüsse außer der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebieterschließung an der L1192 vorgesehen. Da die OD-Grenzen versetzt werden, um das neue Gebiet in den Ortsteil Scharnhausen zu integrieren, werden die Anschlüsse nach RaSt geplant.</p>

<p>Die erforderlichen Anpassungen an die Landesstraße L 1192 sind im dem Baulastträger abzustimmen. Weiter ist mit dem Baulastträger, dem Referat 47.3 - Baureferat Süd - eine Vereinbarung abzuschließen. Es wird Straßenkreuzungsrechtlich von einer einseitigen Veranlassung durch die Stadt Ostfildern ausgegangen. Kostenträger der gesamten Maßnahme ist daher die Stadt Ostfildern. Weiter ist der Unterhaltungsmehraufwand von der Stadt Ostfildern an den Baulastträger abzulösen.</p> <p>Durch den neuen Anschluss regen wir die Prüfung zur Verlegung der OD-Grenze an. Ein entsprechender Antrag zur Verlegung der OD-Grenze wäre durch die Stadt Ostfildern an das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 42 - zu richten.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die OD-Grenzen werden verlegt. Ein entsprechender Antrag wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 42 – gestellt.</p>
<p>Ferner sind für den neugeplanten Anschluss die Sichtfelder nach RAL 2012 zu beachten. Die Sichtfelder müssen im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans dargestellt werden.</p>	<p>Die Straßenplanung wird nach RaSt ausgeführt. Die Darstellung von Sichtfeldern ist auf Grund einer Regelung des Verkehrs durch Lichtsignalanlagen am Knoten DHL/Raumtechnik-Zufahrt sowie separater Abbiegespuren nicht nötig.</p>
<p>Bei einer geplanten Außenbeleuchtung ist eine Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer sicherzustellen.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen zur Regelung der Außenbeleuchtung wurden in den Textteil aufgenommen.</p>
<p>Lärmschutzmaßnahmen sind allein Sache des Antragstellers.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nach Abschluss der Maßnahme Neubau der Autobahnparallel L 1204 / L 1192 wird die bestehende Landesstraße L 1192 Plieninger Straße im Bereich des oben genannten Bebauungsplans zur Kreisstraße umgestuft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nachdem im oben aufgeführten Bebauungsplan die K 1269 und die spätere K 1217 betroffen sind, ist das Landratsamt Esslingen, Amt 51 - Straßenbauamt - ebenfalls anzuhören.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt – wird im Rahmen des Verfahrens angehört.</p>
<p>Netze BW, Herr Marks, Tel. 071128948419, Stellungnahme vom 29.07.2020 (Berichtigung der Stellungnahme vom 09.12.2019)</p>	<p>Abwägung:</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten und planen wir elektrischen</p>	

<p>Anlagen und Gasversorgungsanlagen.</p> <p>110-kV-Hochspannungsfreileitungen und -kabel</p> <p>Vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Netze BW von der Stadt Ostfildern beauftragt, eine Planung für die Verkabelung der beiden 110-kV-Freileitungen, welche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen, zu erstellen. Diese Planung sieht vor, am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Verkabelungen der Freileitungen vier sogenannte Kabelendmaste (Kabelabführungsmaste) zu errichten. Die Verkabelungen der 110-kV-Leitungen sollen am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen.</p> <p>Bei der Ausarbeitung des Planteils des Bebauungsplanes bitten wir – sofern noch nicht geschehen, unsere 110-kV-Leitungsanlagen einschließlich der Schutzstreifen nach Ziffer 8 und 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) darzustellen. Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im Plan- als auch im Textteil ein Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Netze BW festzusetzen.</p> <p>Die Lage unsere 110-kV-Leitungsanlagen geht aus beigefügtem Lageplan „110-kV-Leitungen_Netze_BW_20200728.pdf“ hervor.</p> <p>Die Leitungsachsen der 110-kV-Freileitungen und 110-kV-Verkabelungen sind lagerichtig im Bebauungsplan darzustellen. Die Schutzstreifen und deren Breiten unserer 110-kV-Leitungen sind aus beigefügtem Lageplan ersichtlich. Wir bitten, die Schutzstreifen im Bebauungsplanentwurf entsprechend darzustellen.</p>	<p>Die Leitungsanlagen einschließlich der Leitungsrechte werden entsprechend dargestellt. Es wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Leitungsachsen sowie die Leitungsrechte werden im Bebauungsplan lagerichtig dargestellt.</p>
--	---

<p>Bei den vier geplanten Kabelmasten darf die Höhenlage des bestehenden Geländes auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden. Sollten diese verändert werden, so hat dies zur Folge, dass die geplanten Kabelendmaste neu geplant, die Mast- und Fundamentstatiken neu berechnet und die Werkstattzeichnungen entsprechend neu erstellt werden müssen, dies zusätzliche Kosten und eine entsprechende Zeitverzögerung zur Umsetzung der Verkabelungsmaßnahmen bedeutet.</p> <p>Die Schutzstreifen der 110-kV-Kabeleitungen der Leitungsanlagen 0306 und 9223 sind von Orten zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV freizuhalten.</p> <p>Orte zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV sind Orte zum bestimmungsgemäßen Aufenthalt von Personen mit einer möglichen Aufenthaltsdauer von zwei Stunden oder mehr (LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.2). Die tatsächliche Aufenthaltsdauer spielt hierbei keine Rolle.</p> <p>Unter o.g. Definition zählen u.a.: Spielplätze, Sportstätten, Sitzbänke (z.B. in Parkanlagen), LKW-Stellplätze - die für die Ruhezeiten von Fernfahrern genutzt werden können, etc.</p> <p>Nicht unter o.g. Definition fallen beispielsweise: Parkplätze, öffentliche Wege, Straßen und Gehwege, etc.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand sind Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Einer Ausweisung von Gewerbegebietsflächen können wir nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voraussetzung für eine Genehmigung eines Bauvorhabens ist die Neuregelung der einer Dienstbarkeit, in der die Art und das Maß des Baukörpers unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Leitungen und Anlagen sowie evtl. Nutzungsbeschränkungen auf dem betroffenen Flurstück zu regeln sind. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgesetzt.</p>

<p>alle Arbeiten zu gewährleisten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.• Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem parallelen Abstand von 1,60 m um den Sicherheitszaun der 110-kV-Maste nicht bebaut werden. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen und Mobilkrane möglich ist.• Einer Darstellung von Baugrenzen können wir nur zustimmen, wenn sich diese außerhalb der Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungen befinden.• Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u. ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung geplant sind, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.• Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden.• Bei einer Parallelführung langer metallener Strukturen (z.B. Zaun, Metalldach) zur 110-kV-Leitung kann es zu Beeinflussungsspannungen auf dieser kommen. Lange metallene Strukturen sind mit isolierenden Elementen zu unterbrechen und zu erden, um die Schleifenwirkung und damit die Induktion zu vermindern.• Wir weisen darauf hin, dass es im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür wir keine Haftung übernehmen.	
---	--

<p>10-kV-Mittelspannungskabel</p> <p>In dem ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 10-kV-Mittelspannungskabel.</p> <p>Sollten durch bebauungsplanmäßige Nutzungsänderungen oder durch den Verkauf eines Straßenbereichs die Mittelspannungskabel betroffen sein, muss zuvor die Leitung durch Eintragung einer dinglichen Sicherung zu Gunsten der Netze BW GmbH im Grundbuch gesichert werden. Zur Übersicht haben wir diesbezüglich ein Übersichtsplan „10-kV-Kabel_Netze_BW.pdf“ beigelegt, in dem die betroffenen Wege/Flurstücke „hellgrün“ hinterlegt sind.</p> <p>Mit Bezug auf den ersten Abstimmungstermin der betroffenen Leitungsträger am 07.07.2020, wurde u.A. der Bedarf der Netze BW an Umspannstationen zur elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes kommuniziert. Können diese zwei Standorte in der weiteren Abstimmung realisiert werden, würde aufgrund der resultierenden Einbindung derer, die betroffenen 10-kV-Mittelspannungskabel seitens der Netze BW entsprechend umgelegt. Im Zuge dessen würde ein Leitungsrecht bzw. eine dingliche Sicherung des aktuellen Trassenverlaufs entfallen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan werden zwei Standorte für Umspannstationen durch entsprechende Flächen und Festsetzungen gesichert. Die 10kV Leitung kann somit in den Straßenkörper der K1269 verlegt werden und muss nicht mehr dinglich (innerhalb der Gewerbegebietsfläche) gesichert werden.</p>
---	---

<p>Gasversorgungsanlagen</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nur an den „Anschlusspunkten am Bestand“ des Bebauungsplanes in der Elly-Beinhornstr. und Siemensstr. Gasversorgungsleitungen. Im geplanten Gewerbegebiet selber sind keine Gasversorgungsleitungen der Netze BW vorhanden.</p> <p>Für die Versorgung des geplanten Gewerbegebiets „Unter dem Plieninger Weg“ mit Gas ist die Erweiterung unseres Erdgasnetzes erforderlich.</p> <p>Ein möglicher Anschluss des Gewerbegebietes an die Gasversorgung könnte aus der vorhandenen Gasleitung in der Liebigstr. Ecke Nagoldstr. erfolgen. Die Gasleitung müsste dann über die Nagoldstr. und K 1269 der Erschließungsstr. zugeführt werden.</p> <p>Die Netze BW GmbH wird jedoch erst nach interner Prüfung und unter Beachtung der wirtschaftlichen Kriterien über eine Erweiterung des Gasnetzes entscheiden.</p> <p>Wir haben daher zum Bebauungsplans keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgang-Nr. an.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Versorgung des Gebiets mit Gas vorgesehen.</p> <p>Die Netze BW wird über das Abwägungsergebnis und das Inkrafttreten informiert. Die endgültige Fassung des Bebauungsplans wird an die angegebene Adresse geschickt.</p> <p>Die Netze BW wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
---	--

IV. Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss dargestellten Geltungsbereich geringfügig vergrößert. Für die planungsrechtliche Sicherung einer zusätzlichen Bushaltestelle mit entsprechenden Kreuzungsmöglichkeiten für Fußgänger wurden Teilflächen der ansässigen Firma (Flst. 659/7) in Anspruch genommen. Die hier festgesetzten Gewerbeflächen werden in Verkehrsflächen umgewidmet. Weiterhin wurden Anpassungen im nordöstlichen Bereich des Gebiets (Plieninger Straße) vorgenommen. Hier wurde der Geltungsbereich entlang der Plieninger Straße nach Osten ausgeweitet und die Einmündungen in die Hans-Klemm-Straße sowie die Elly-Beinhorn-Straße mitaufgenommen. Dabei handelt es sich städtische Flächen, die auf Grund der Infrastrukturplanungen zum Ausbau der Plieninger Straße und der K1269 in Anspruch genommen werden müssen. Die zum Teil auf städtischen Flächen hergestellten privaten (baurechtlich notwendigen) PKW-Stellplätze entlang der Siemensstraße wurden im Bebauungsplan durch die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche (GE 4, Siehe zeichnerischer Teil, Textteil) gesichert. Die privaten Flurstücke 618 und 619 sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Im Bereich der Nagelstraße wurde der Geltungsbereich nach Norden erweitert. Diese Erweiterung resultiert ebenfalls aus der Infrastrukturplanung zu, Ausbau der Plieninger Straße sowie der K1269.

V. Überarbeitung der Planinhalte

Die Planinhalte wurden gemäß der städtebaulichen Essentials, (siehe Vorlage 110/2019 Anlage: städtebauliche Essentials) ausformuliert und vertieft. Die textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung sind den Anlagern dieser Vorlag zu entnehmen.

VI. Abwägung vorgezogener Erschließungsarbeiten § 125 Abs. 2 BauGB

Abwägungsentscheidung über die in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB genannten Belange hinsichtlich der beabsichtigten vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen (Bodenabtragung im Bereich der künftigen Erschließungsstraße):

Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist ein umfangreiches Bodenmanagement vorgesehen. Hierbei soll der gesamte hochwertige Oberboden (65.000 - 70.000 m³) aus dem Gebiet verwertet und durch Auffüllungen minderwertige Böden mit einer Fläche von ca. 29 ha deutliche Bodenverbesserungen erreicht werden.

In Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsarbeiten würden ca. 10.000 m³ Oberboden anfallen. Dieses Bodenmaterial müsste vor Baubeginn der Erschließungsstraße abgetragen werden.

Für vorgezogene Erschließungsmaßnahmen, wozu auch der hier beabsichtigte Bodenabtrag als Vorbereitung zählt, ist § 125 Abs. 2 BauGB einschlägig. Danach dürfen Erschließungsmaßnahmen ohne Bebauungsplan hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen.

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 teilweise als bestehende Gewerbegebietsfläche und teilweise als geplante Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2-4 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind beachtet.

Bei den Flächen, für die ein vorgezogener Bodenabtrag vorgenommen werden muss, handelt es sich um Erschließungsflächen, welche gegenüber dem Gesamtgebiet eine sehr untergeordnete Rolle einnehmen.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 5) geforderten Artenschutzrechtlichen Vorabmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vergrämung der im Gebiet nistenden Vogelarten (Feldlerche) sowie die Anlage eines Ersatzhabitats auf dem nahegelegenen Flurstück 3749 wurden bereits im Frühjahr 2020 umgesetzt.

Weiterhin ist der Bodenabtrag im Bebauungsplangebiet sowie der darauffolgende Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen nur mit einer längeren vorhergehenden Trockenperiode möglich, um eine

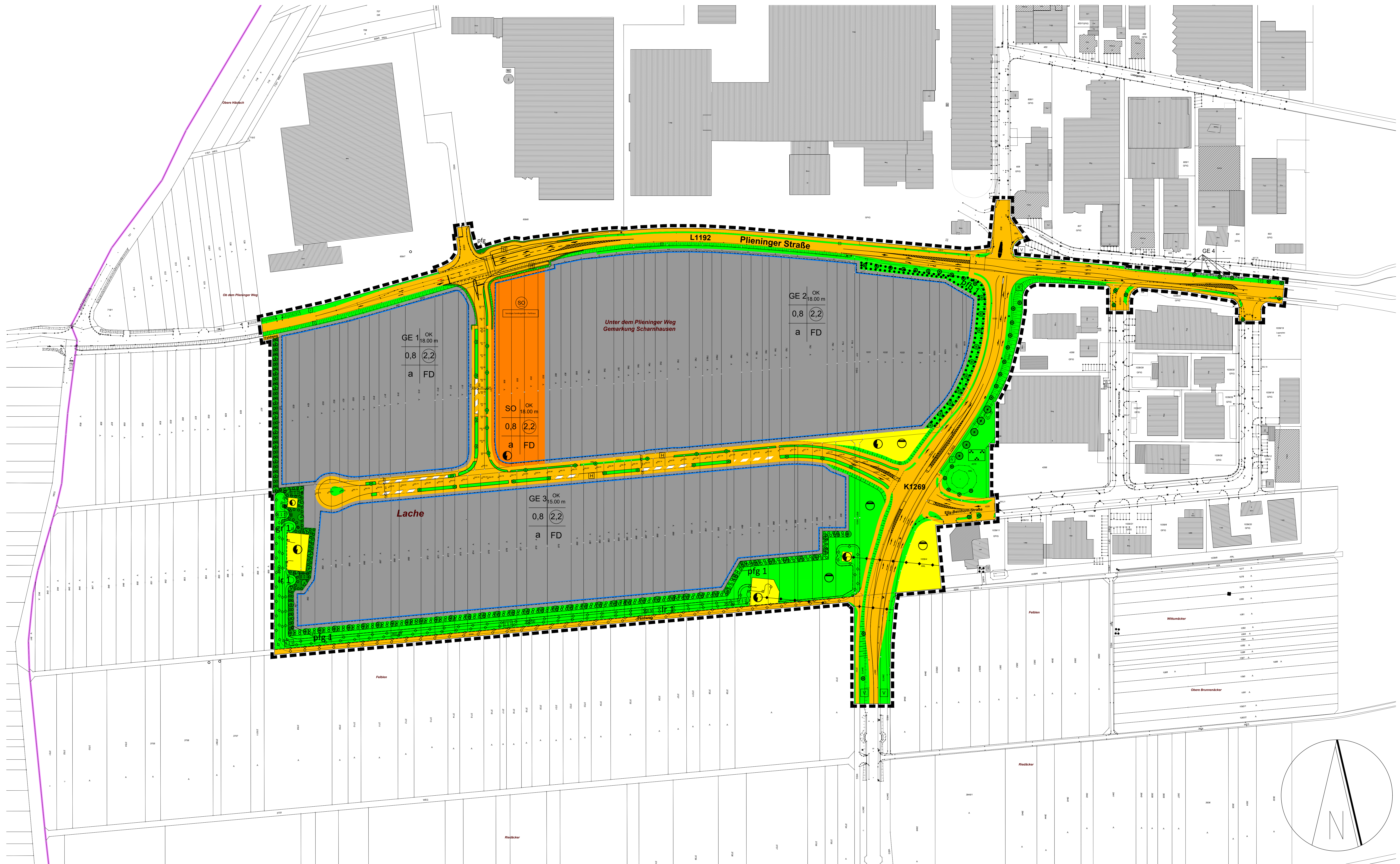
zu starke Verdichtung des Bodens zu vermeiden. Somit muss ein entsprechend großes Zeitfenster schon vor Beginn der Arbeiten eingerechnet werden, um geeignete Bedingungen zu gewährleisten. Bei dem Bodenabtrag handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme der zu erwartenden Eingriffe. Das bedeutet, dass der abgetragene Boden, der eine sehr hohe Wertigkeit aufweist (Bodenzahl > 80) nicht auf einer Deponie eingelagert wird, sondern direkt zur Aufwertung schlechterer Böden genutzt wird. Die Aufwertung der Böden findet ausschließlich auf der Gemarkung Ostfildern statt. Des Weiteren wurden durch die Verwaltung ein Baugrundgutachten, eine Kampfmitteluntersuchung, ein Verkehrsgutachten (gesamstädtische Betrachtung) sowie Untersuchungen und Grabungen zum Denkmalschutz in Auftrag gegeben. Allen Prüfbelangen wurde Rechnung getragen. In keinem der Gutachten bzw. Untersuchungen wurden Gründe festgestellt, die gegen die geplanten Maßnahmen sprechen. Die Ergebnisberichte dazu sind dieser Vorlage angehängt. Den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Bedenken und Einwendungen wurden wie unter Ziffer II. und III. dargestellt berücksichtigt bzw. abgewogen.

Der vorgezogene Beginn der Erschließungsarbeiten ist unter Beachtung der vorher genannten Ausführungen zulässig und ist angesichts des zeitnah beabsichtigten Satzungsbeschlusses im März 2021 vertretbar.

Anlagen

1. Lageplan vom 02.10.2020
2. Legende Bebauungsplan "Scharnhausen West"
3. Textteil zum Bebauungsplan "Scharnhausen West" mit örtlichen Bauvorschriften 02.10.2020
4. Begründung des Bebauungsplans "Scharnhausen West" und der örtlichen Bauvorschriften vom 02.10.2020
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Stand September 2015 mit Änderungen Oktober 2020
6. Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten Stand Oktober 2020
7. Fachbeitrag Verkehr, Modus Consult vom 19.07.2019
8. Vergnügungstättenkonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 03.07.2013
9. Einzelhandelskonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 12.10.2012
10. Geologische Gutachten vom 07.02.2019
11. Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung vom 10.12.2019
12. Denkmalschutzgutachten
13. Abschlussbericht Kampfmitteluntersuchung vom 05.12.2017
14. Anschriftenliste (nichtöffentlich)

Finanzielle Auswirkungen



Legende Bebauungsplan "Scharnhausen West"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE 1	OK	Nutzungsschablone Art der Festsetzung: GE 1 Oberkante als Höchstmaß: OK 18.00 m
	18.00 m	
0,8	(2,2)	GRZ, dezimal: 0,8 GFZ dezimal, Kreis, Höchstmaß: 2,2
a	FD	Bauweise: a Dachform: FD

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge



Haltestelle für Bus/Bahn

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Abwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Schutzgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsgrün



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Stadt Ostfildern

Kreis Esslingen

Bebauungsplan

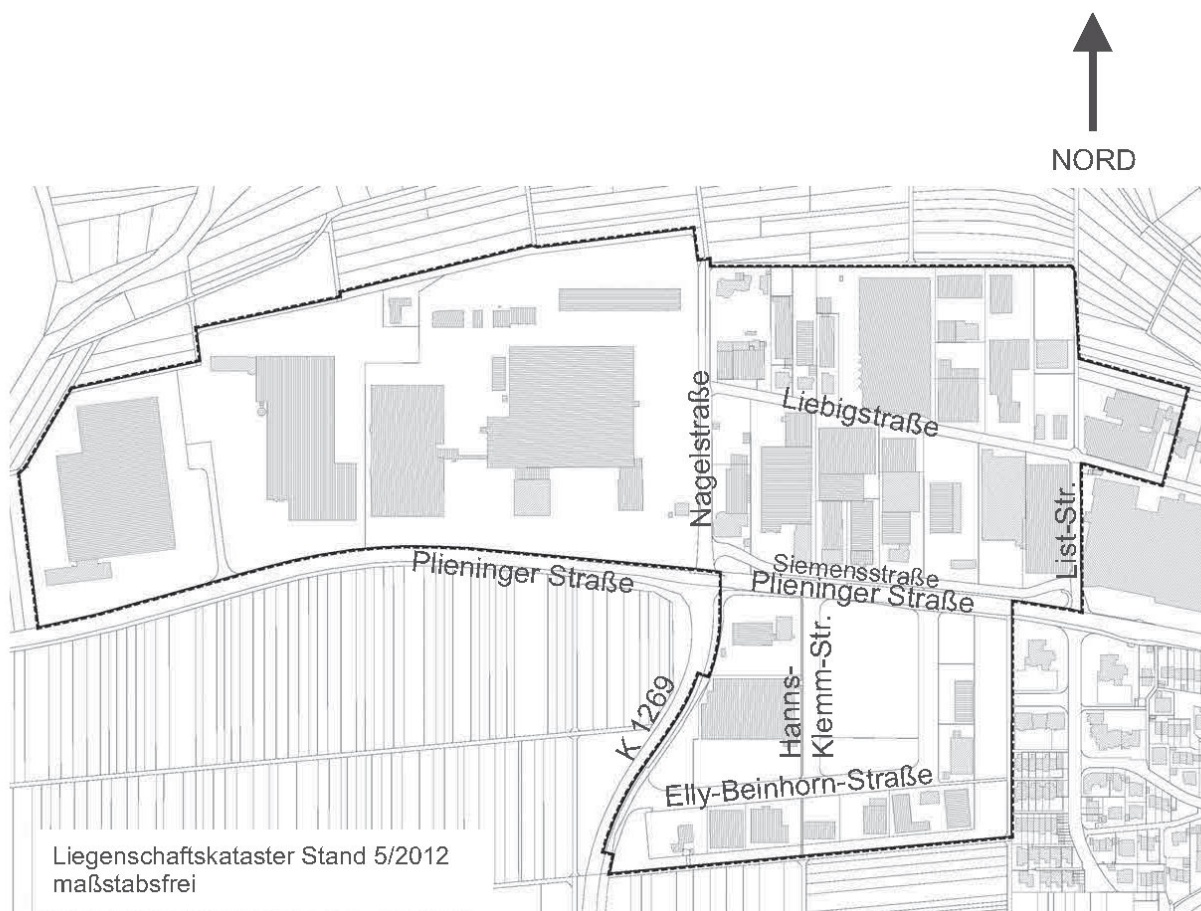
„Scharnhausen West“

In einem Bereich dieses Bebauungsplans gilt gleichzeitig der Textbebauungsplan:

Einzelhandel – Gewerbegebiet Scharnhausen

Dieser Bebauungsplan ist seit 18.09.2014 rechtsgültig.

Der Bebauungsplan „Einzelhandel-Gewerbegebiet Scharnhausen“ gilt in folgendem Bereich:



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scharnhausen West“	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Gewerbegebiet (GE):	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
Im GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind die in § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4, Abs. 3 Nrn. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Im GE 1, GE 2, GE 3 und SO Parkhaus sind Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung unzulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2 Unzulässig sind:	§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
<p>Innerhalb der GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, und SO Parkhaus:</p> <p>Einzelhandelsbetriebe, die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Babyausstattung - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung aller Art - Briefmarken, Münzen - Bücher - Campingartikel - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrogroßgeräte - Elektrokleingeräte - Foto, Video - Gardinen und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/ Bestecke - Hörgeräte - Kosmetika und Parfümartikel - Kunstgewerbe, Bilder und –rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Leder- und Kürschnerwaren - Musikinstrumente und –zubehör - Nähmaschinen - Optik - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Sanitätswaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel, Sportbekleidung und Sportgeräte - Tonträger - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen, Jagdbedarf 	

<ul style="list-style-type: none"> - Arzneimittel - (Schnitt-) Blumen - Drogeriewaren - Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Zeitungen/ Zeitschriften - Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör <p>Im Sortiment führen, sowie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autohöfe sowie Rastanlagen - Logistik- und Lagerzentren - Wettannahmestellen - Betriebe des Lebensmittelhandwerks - Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften 	<p>§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO</p>
<p>1.3 Unzulässig sind:</p>	<p>§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO</p>
<p>Innerhalb der GE 1, GE 2 und GE 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze, Garagen 	
<p>1.4 Ausnahmsweise zulässig sind:</p>	<p>§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO</p>
<p>Innerhalb der GE 1, GE 2, und GE 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze für Betriebsinhaber sowie Kunden und Besucher 	
<p>1.5 Gewerbegebiet 4 (GE 4)</p> <p>Im GE 4 sind ausschließlich offene PKW-Stellplätze zulässig.</p>	<p>§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO</p>
<p>1.6 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Parkhaus</p> <p>Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.</p> <p>Im Sondergebiet Parkhaus sind alle Stellplätze der Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 nachzuweisen.</p>	<p>§ 11 BauNVO i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 4 LBO</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die entsprechenden Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m.</p>
<p>2.1 Grundflächenzahl</p> <p>Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone</p>	<p>§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO</p>
<p>2.2 Höhe der baulichen Anlagen</p> <p>Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.</p>	<p>§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO</p>

<p>Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe darf von der Höhe zumindest einer der angrenzenden Erschließungsflächen max. 0,50 m abweichen. Dabei ist die Straßenhöhe in der Mitte der maßgebenden Fassade zu Grunde zu legen. Ausgenommen sind hierbei die Plieninger Straße und die Westumfahrung Scharnhausen.</p> <p>Technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Klimaanlage usw.) dürfen die angegebene Gesamthöhen der Gebäude bis zu einer Höhe von 3,0 m überschreiten. Photovoltaikanlagen dürfen die angegebenen Gesamthöhen bis zu einer Höhe von 1,0 m überschreiten. Technische Aufbauten sind mit einer Einhausung zu versehen.</p>	
<p>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.</p>
<p>3.1 Bauweise</p> <p>a = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig</p>	<p>§ 22 Abs. 1 u. 4 BauNVO</p>
<p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.</p>	<p>§ 23 Abs. 3 BauNVO</p>
<p>3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke</p> <p>Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 4.000 m² festgesetzt. Abweichungen davon können in begründeten Fällen zugelassen werden.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB</p>
<p>4. Verkehrsflächen</p> <p>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Diese dürfen durch Ein- und Ausfahrten zu gewerblichen Betrieben unterbrochen werden.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
<p>5. Versorgungsflächen</p> <p>Regenwasserrückhaltebecken Mischwasserrückhaltebecken und Trafostation</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p>
<p>6. Regenwasserretention</p> <p>Anfallendes Regenwasser ist grundsätzlich zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückzuführen und darf nicht in die öffentliche Mischwasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet werden. Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort in geeigneter Form zu speichern (z.B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts (z.B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss) ist zu sorgen, sodass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p>

<p>Evtl. anfallendes überschüssiges Regenwasser von den Baugrundstücken ist, anstelle einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation, oberflächlich sichtbar von den Grundstücken über die im Plan vorgesehene Gräben und Rinnen, in nachgeschaltete Mulden-Rigolen-Elemente und Retentionsflächen zu leiten und dort zu filtern und zu speichern, bevor es gedrosselt der natürlichen Vorflut zugeleitet wird. Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung oder Ableitung des Oberflächenwassers erteilt Fachbereich 4 SWO.</p>	
<p>7. Errichtung von Photovoltaikanlagen</p> <p>Die Gebäudedächer in den GE 1, GE 2, GE 3 sowie im SO Parkhaus sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB</p>
<p>8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB und Abs. 6 BauGB</p>
<p>8.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung)</p> <p>In der Pflanzgebotsfläche 1/ Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gebietsheimische Gehölze (gem. C. Pflanzliste, Gehölze im Übergang zur freien Landschaft) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
<p>8.2 Pflanzbindung 1 (pfb 1) (Eingrünung entlang Plieninger Straße und K1269)</p> <p>In der Pflanzbindungsfläche 1 sowie an den durch Erhalt von Bäumen gekennzeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Kirschbäume (gem. C. Pflanzliste, Straßenbegleitgrün Plieninger Straße, best. Grünfläche entlang K1269) zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>
<p>8.3 Sonstige Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze/ Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>
<p>8.4 Bepflanzung des Leitungsrechts 1 (Lr 1) zu Gunsten den Netze BW</p> <p>Die Fläche ist mit gebietsheimischen Saatgut zu begrünen und als artenreiche Wiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (extensive Pflege, 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes).</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB</p>

<p>8.5 Durchgrünung der Baugrundstücke (pfg 2)</p> <p>Je (angefangene) 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum (gem. C. Pflanzliste, Großkronige Bäume) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
<p>8.6 Durchgrünung Kunden- und Besucherstellplätze (pfg 3)</p> <p>Pro 5 angefangene Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger, hochstämmiger Baum (gem. C. Pflanzliste, Durchgrünung Kunden- und Besucherstellplätze) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.</p> <p>Zusätzlich ist eine Baumgrube mit 9 m³ überbaubarem Substrat nach FLL Richtlinie für Baumpflanzungen auszuführen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
<p>8.7 Straßenbäume Erschließungsstraße</p> <p>Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Einzelbäume sind (gem. C. Pflanzliste – Großkronige Bäume) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.</p>	
<p>8.8 Extensive Dachbegrünung</p> <p>Die Gebäudedächer der GE 1, GE 2 und GE 3 sind nach der FLL „Dachbegrünungsrichtlinie“ Stand 2018 auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau muss die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 70 % der Gesamtdachfläche betragen. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>
<p>9. Bodenschutz (Maßnahmen zum Schutz des Bodens)</p> <p>Der Oberboden im Bereich der Verkehrsfläche und der Flächen GE 1, GE 2, GE3 und SO ist fachgerecht zu sichern und gemäß Bodenschutzkonzept (GÖG 2020) wieder zu verwerten.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>
<p>10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>Lr 1 = Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW Regional AG zur Einlegung von Stromleitungen</p> <p>Gr 1= Gehrecht zu Gunsten der Leitungsträger.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>

B. Örtliche Bauvorschriften	
10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO B-W
10.1 Dächer: Dächer der Hauptgebäude sind im GE 1, GE 2 und GE3 als Flachdächer auszuführen.	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO B-W
10.2 Fassaden: Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß-, Beige- oder Grautönen (RAL-Farbtöne 6013, 6019, 6021, 7000 – 7015, 7023, 7030, 7031 – 7042, 7044, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018) auszuführen. Geschlossene Fassaden sind zu mindestens 50% zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Ausführung der Fassadenbegrünung nach FLL – Fassadenrichtlinie.	
11. Werbeanlagen	§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
11.1 Werbeanlagen nur an den Fassaden – nicht über Dach – angebracht werden.	
11.2 Unzulässig sind: - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht	
11.3 Für die Beleuchtung der Werbeanlagen sind eine insektenverträgliche Beleuchtung mit LED´s in warmweiß zu verwenden.	
11.4 Pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage mit maximal 10 m Höhe zulässig. Dabei sind maximal an drei Stellen Werbeflächen mit je 3m ² Größe zulässig.	
12. Gestaltung der unüberbaubaren Flächen der Grundstücke:	§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
12.1 Kundenparkplätze für Personenkraftwagen sowie deren Zufahrten auf Privatgrundstücken sind mit offenporigen Belagsarten (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen) zu befestigen.	
12.2 Unüberbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Kunden- und Besucherstellplätze sowie als Stellplätze für Betriebsinhaber oder als Zufahrten ausgestaltet sind, sind zu begrünen.	
12.3 Bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, Trennwände und Zäune, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 2,0 m, nicht blickdicht und in metallener oder grauer Farbe zulässig. Müllplätze sind durch Hecken oder Rankgehölze einzugrünen.	

C. Pflanzliste

Gehölze im Übergang zur freien Landschaft, Ortsrandeingrünung (pfg 1):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	Acer campestre (zu 50% Anteil)	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, (mDB), StU 14 – 16, gemessen 1,0 m über Gelände, Pflanzabstand 12 m
Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Hänge-Birke	Betula pendula	
Obstbäume:		
Apfel, Pflaume / Zwetschge	Malus, Prunus	
Sträucher:		
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europeaeus	
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	
Schlehe	Prunus spinosa	
Echte Hundsrose	Rosa Canina	

Straßenbegleitgrün Plieninger Straße, best. Grünfläche entlang K1269 (pfb 1):

Dt. Name	Wiss. Name	Sorten	Bemerkung
Bäume:			
Alle StU 18 – 20, gemessen 1,0 m über Gelände, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum			
Kirsche	Prunus avium		keine Früchte

Großkronige Bäume (pfg 2):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 18-20 cm, gemessen 1 m über Gelände
Schneeball-Ahorn	Acer opalus	
Herzblättrige Erle	Alnus Cordata	
Purpur-Erle	Alnus X spaethii	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium "Plena"	
Zerreiche	Quercus cerris	
Traubeneiche	Quercus petraea	
Stadt-Linde	Tilia cordata "Green Spire"	
Silber-Linde	Tilia tomentosa "Brabant"	
Ungarische Silber-Linde	Tilia tomentosa "Szeleste"	
Krim-Linde	Tilia euchlora	

Durchgrünung Kunden- und Besucherstellplätze (pfg 3):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Pyramiden-Hainbuche, Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	StU 18-20 cm, gemessen 1 m über Gelände
Hainbuche	Carpinus betulus "Lucas"	
Kegel-Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
Apfeldorn, Lederblättriger Weißdorn	Crataegus lavalleyi "Carrierei"	
	Zelkova serrata "Green vase"	
Ulme	Ulmus "Columella"	

D. Hinweise

1. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
2. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung sowie der Zustimmung der Stadtwerke Ostfildern.
3. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
4. Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und die zugehörigen Verordnungen wird hingewiesen.
5. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten oder Bodenverunreinigungen aufgefunden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz), sowie das Gesundheitsamt in Kenntnis zu setzen.
6. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Auffüllungen mit Abbruchmaterial oder sonstigen Abfällen sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei Funden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Auf § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Entfernung von Bodendenkmalen gem. § 8 DSchG wird hingewiesen.
8. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
9. Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebietes notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,5 m zu dulden.
10. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen und Stützmauern sowie Fundamente für die Straßenbeleuchtungsmasten und Randsteinhinterbeton sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.

11. Die Entwässerung des Baugebiets ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Unbelastetes Dachflächen- und Oberflächenwasser ist in geplante Regenwasserkanäle und vorhandene Wassergräben einzuleiten, während Schmutz- und Oberflächenwasser aus Grundstückszufahrten und Straßen in die Mischwasserkanalisation einzuleiten ist. Die Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Bei der Planung der Gebäude ist je nach Lage auch eine Versickerungsmöglichkeit über belebte Bodenschichten zu untersuchen.
12. Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist das Landratsamt Esslingen hinzuzuziehen.
13. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafens Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.
14. Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einbeziehung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhen am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.
15. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten zu verwenden, die nach den allgemeinen Regeln der Technik insektenfreundlich sind. Das heißt insbesondere die Verwendung von Lichtquellen ohne UV-Licht und mit geringem Blaulichtanteil (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. Hochdrucklampen oder LED-Lampen), vollständige Abschirmung der Lampe (sog. Full-cutoff Lampen), Ausschluss von Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale, bedarfsgerechte Steuerung der Beleuchtung durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren, Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten, Einsatz staubdichter Gehäuse, Wahl geringer Lichtpunkthöhen, Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-) Sicherheit) und Einsatz geschlossener Leuchtgehäuse.
16. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Freileitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Die andere Nutzung in beschränkter Weise dürfen nur Grün-, Verkehrs- und Parkflächen sein. Wobei im Bereich der Leitungsrechte der 110-kV-Kabel keine Parkflächen für einen längeren Aufenthalt (z.B. Übernachtungen) ausgewiesen werden dürfen. Als Bodenbelag darf kein Stahlbeton verwendet werden.

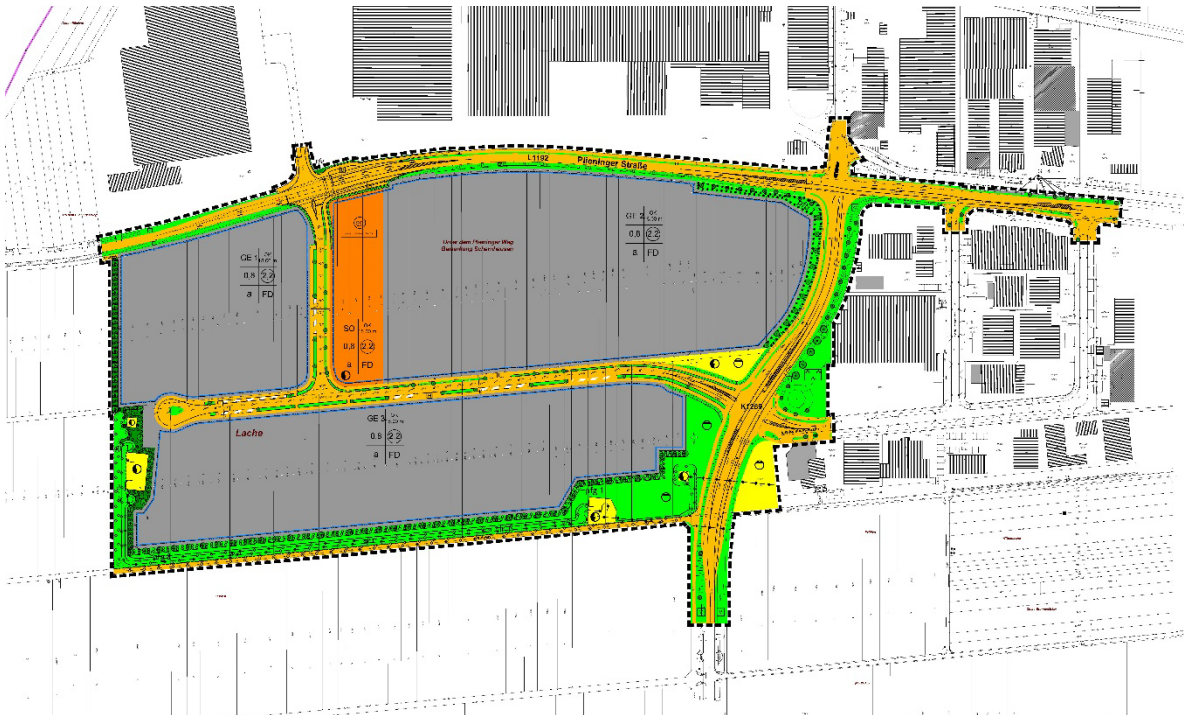
Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen im Abstand von 30 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsachsen und im Abstand von 10 m rechts und links der 110-kV-Erdkabelleitungsachsen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen und -Kabel ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauf- oder abtrag sowie Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet, die eine Gefährdung der Leitungsanlagen darstellen oder die Unterhaltung und die Betriebssicherheit der Leitungsanlagen gefährden.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019.
5. die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

**BEBAUUNGSPLAN
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„SCHARNHAUSEN WEST“**

BEGRÜNDUNG vom 02.10.2020



1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen im nordöstlichen Teil Scharnhausens an.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die Flurstücke 650/1, 777, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789/2, 789/3, 790, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 902/1, 1030, 1030/1, 1030/2, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 4270 jeweils ganz und Teilflächen der Flurstücke 600, , 638, 650, 650/2, 659, 659/7, 659/8, 659/9, 789, 807, 1039, 1039/4 1039/24, 1039/25, 3700, 3732, 3947, 3947/2, 3947/3, 3958 mit einer Größe von insgesamt ca. 18,56 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2-4 BauGB

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 teilweise als bestehende Gewerbegebietsfläche und teilweise als geplante Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Scharnhausen West“ überlagert bzw. beinhaltet in Teilen eine Änderung der Bebauungspläne „Westumfahrung Scharnhausen“ (Plan 2), in Kraft getreten am 21.10.1994, „Einzelhandel – Gewerbe Scharnhausen“, in Kraft getreten am 18.09.2014, „Wittumäcker“, in Kraft getreten am 16.03.2006 und „Ob dem Plieninger Weg 1. Änderung“, in Kraft getreten am 08.07.2010 und „Vordere und Hintere Hassenäcker“, in Kraft getreten am 17.01.1964.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen in Richtung Süden. Dadurch soll der zusätzliche Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen in Ostfildern, der über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht, zukünftig gedeckt werden. Ortsansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern, was in den bisherigen Gewerbegebieten Ostfilderns nicht mehr möglich ist. Weiterhin soll die Ansiedlung größerer Betriebe, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf möglichst geringer Fläche bieten, gefördert werden.

Eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche dieser Größe ist in Ostfildern an kaum einer anderen Stelle mehr möglich. Des Weiteren wird eine zusätzliche Erschließung innerhalb des Plangebiets angelegt, um das entstehende Gewerbegebiet zukünftig an die Plieninger Straße im Norden und die Kreisstraße 1269 im Westen anzuschließen. Um die durch die geschaffenen Arbeitsplätze entstehende höhere Verkehrsbelastung zu kompensieren ist der Ausbau der Verkehrsknotenpunkte sowie der K1269 und der Plieninger Straße vorgesehen. Weiterhin werden im Bereich des Knotens Plieninger Straße / DHL / Raumtechnik sowie innerhalb des Gewerbegebiets zwei Bushaltestellen errichtet, um das ÖPNV Angebot zu verbessern und die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu ermöglichen. Durch den Ausbau des Geh- und Radwegs entlang der Plieninger Straße sowie die Errichtung eines Gewerbegebietsinternen Geh- und Radwegs, der an die Elly-Beinhorn-Straße sowie die K1269 angeschlossen ist, wird sichergestellt, dass das Gebiet auch mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Neben den baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätzen wird ein zusätzliches Angebot an Abstellplätzen innerhalb des Quartiersparkhauses (siehe unten) geschaffen.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen – Änderungen der bestehenden Bebauungspläne

Die durch den Bebauungsplan „Scharnhausen West“ überlagert Verkehrsflächen des Bebauungsplans „Westumfahrung Scharnhausen“ (Plan 2), werden teilweise übernommen und in Teilen überplant. Die Verkehrsflächen werden durch den Ausbau der Knoten K1269/ Elly-Beinhorn-Straße, K1269/ Plieninger Straße sowie der K1269 von zwei auf vier Spuren, vergrößert. Das Verkehrsgrün westlich der Verkehrsfläche entfällt teilweise durch den Ausbau der Gebietserschließung, wird jedoch in großen Teilen erhalten. Am östlichen Rand der K1269 entfällt durch den Straßenausbau ein Teil der Verkehrsgrünfläche. Die dort wachsenden Bäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert.

Der östliche Bereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ überlagern Teile des qualifizierten Bebauungsplans „Wittumäcker“. Die Verkehrs-, Pflanzgebots- und öffentlichen Grünflächen werden in großen Teilen durch den neuen Bebauungsplan übernommen.

Das Verkehrsgrün sowie die öffentliche Grünfläche (Flst. 4270) östlich der K1269, nördlich der Elly-Beinhorn-Straße bleiben erhalten. Die dort stehenden Bäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der Elly-Beinhorn-Straße (Flst. 1039/4) wird eine Ausweichfläche für die Regenwasserretention festgesetzt. Der Bereich bleibt unversiegelt. Im Bereich südlich der Plieninger Straße entfällt der festgesetzte (aber nicht hergestellte) Gehweg zu Gunsten des Ausbaus der Verkehrsflächen. Die Restflächen bleiben als Verkehrsgrün erhalten.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird der durch den qualifizierten Bebauungsplan „Vordere und hintere Hassen“ festgesetzte Straßenbegleitenden Grünstreifens durch den Ausbau des Knotens K1269 und Plieninger Straße zu Verkehrsfläche. Die dort bereits im Bestand auf öffentlichen Flächen vorhandenen Stellplätze (durch Baulasten gesichert) werden planungsrechtlich durch die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE 4) gesichert. Diese sichern die bestehenden Stellplätze und dürfen nicht durch andere Nutzungen, wie z.B. Gebäude überbaut werden.

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Einzelhandel – Gewerbegebiet Scharnhausen“ wird in Teilen zwar überlappt, die textlichen Festsetzungen behalten in den überlappten Bereichen jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ überlagert Teile des qualifizierten Bebauungsplans „Ob dem Plieninger Weg 1. Änderung“. Im Bereich des Knotens Plieninger Straße (L1192), Zufahrt DHL Global Forwarding und Raumtechnik Messebau & Event Services entsteht eine neue Bushaltestelle. Entlang der Plieninger Straße wird der bestehende Geh- und Radweg aus Richtung Scharnhausen kommend, bis zu dem angesprochenen Knoten ausgebaut. Auf Grund der Um- und Ausbaumaßnahmen die dazu nötig sind, werden Teile der Flurstücke 659/7 (DHL) und 659/8 (Firma Raumtechnik) in Anspruch genommen. Die hier festgesetzten Pflanzgebots- und Gewerbeflächen werden in Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünfläche umgewidmet.

3.1 Erläuterung der Planfestsetzungen

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem sowie dienstleistendem Gewerbe dienen.

Deshalb werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt (vgl. „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern“ Dr. Donato Acocella, 03.07.2013)

Ebenfalls im gesamten Gebiet unzulässig sind Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung.

Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe, die die innenstadtrelevanten sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente hinsichtlich Einzelhandel, wie Babyausstattung, Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Briefmarken, Münzen, Bücher, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren/ Bestecke, Hörgeräte, Kosmetika und Parfümartikel, Kunstgewerbe, Bilder und –rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle-, Leder- und Küschnerwaren, Musikinstrumente und –zubehör, Nähmaschinen, Optik, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Sanitätswaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung und Sportgeräte, Tonträger, Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Arzneimittel, (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Zeitungen/ Zeitschriften und Zooartikel/ Tiernahrung und –zubehör im Sortiment führen ausgeschlossen.

Diese Nutzungsarten sollen schwerpunktmäßig im Bereich des Zentrums Scharnhausens zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt untergebracht

werden (vgl. „Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern“, Dr. Donato Acocella, 12.10.2012).

Unzulässig sind außerdem auch Autohöfe sowie Rastanlagen, Logistik- und Lagerzentren, Wettannahmestellen, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Einrichtungen für Schank- und Speisewirtschaften, sofern es sich dabei nicht um betriebsinterne Kantinen oder Versorgungseinrichtungen handelt.

Im GE1, GE2 und GE3 sind betriebsbezogene Wohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig.

Das Sondergebiet Parkhaus gem. § 11 BauNVO dient der Errichtung eines Quartierparkhauses. Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in diesem Parkhaus nachzuweisen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den Baugrundstücken so wenig Flächen wie möglich für Stellplätze in Anspruch genommen werden, um diese dann einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten.

Ausnahmsweise dürfen das Mindestmaß an Kunden- und Besucherstellplätzen sowie Stellplätze für Betriebsleiter auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden. Demzufolge sind in den GE 1, GE2 und GE 3 gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Parkhäuser, Sammelgaragen, Sammelstellplätze und öffentliche Stellplätze nicht zulässig.

Auf Grund der Ortsrandlage und des nach Süden leicht abfallenden Geländes, wird das Gewerbegebiet in zwei Teile gegliedert. GE 1, GE 2 und SO - Parkhaus nördlich und GE 3, südlich der Gebietserschließung. In GE 1, GE 2 und SO – Parkhaus werden maximale Gebäudehöhen von 16-18 m, im GE 3 von maximal 12-15 m. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen mit dem fallenden Gelände fügt sich die Bebauung besser in das äußere Erscheinungsbild Scharnhausens ein. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Aufbauten oder Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) um bis zu 3,0 m ist ausnahmsweise zulässig, so lange diese Aufbauten (ausgenommen PV-Anlagen) entsprechend eingehaust/ verkleidet werden.

Als Bezugspunkte für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude gelten die im Lageplan eingetragenen Höhen der gebietsinternen Erschließung. Die Höhenlage der EFH darf von der Höhe zumindest einer der angrenzenden Erschließungsflächen max. 0,50 m abweichen. Dabei ist die Straßenhöhe in der Mitte der maßgebenden Fassade zu Grunde zu legen. Ausgenommen sind hierbei die Plieninger Straße und die Westumfahrung Scharnhausen.

In den Gewerbegebietsflächen und der Sonderbaufläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,2 festgesetzt. Diese Nutzungsziffern sind für Gewerbegebiete und Sonderbauflächen üblich und gewährleisten eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden, dürfen aber länger als 50 m sein. Auf diese Weise soll die Ansiedelung größerer Betriebe, mit platzintensiven Produktionsflächen ermöglicht werden. Um die Ansiedelung größerer Betriebe zu begünstigen werden außerdem Mindestgrößen der Grundstücke von 4.000 m² festgesetzt.

Ausnahmen hiervon können in begründeten Fällen zugelassen werden. Die Baugrenzen werden durch die Baufenster bestimmt, welche so angelegt sind, dass die Flächen bestmöglich ausgenutzt werden können.

Um innerhalb des Gewerbegebiets einen möglichst großen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen umsetzen zu können, werden verschiedene Maßnahmen in Form von Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen vorgesehen.

Die bereits angelegten Grünflächen im östlichen Bereich des Gewerbegebiets (westlich der K1269), die als Ausgleichsflächen für die damals angelegte K1269 dienen (siehe Begründung Bebauungsplan „Westumfahrung Scharnhausen Plan 2“) werden zu großen Teilen erhalten und durch eine entsprechende Ausweisung zur Pflanzbindungsfläche (pfb 1) belegt. Die entlang der Plieninger Straße bereits gepflanzten Bäume werden größtenteils erhalten und sind bei Abgang zu ersetzen. Daran

anschließend sind in der Pflanzbindungsfläche 1 weitere Baumpflanzungen entlang der K1269 vorgesehen, um die durch den Straßenausbau entfallenden Bestandsbäume zu ersetzen. Entlang der südlichen und westlichen Gebietskanten verläuft eine 5 m breite Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot 1, pfg 1), die verschiedene Pflanzvorgaben festsetzt, um das Gebiet bestmöglich einzugrünen und somit das äußere Erscheinungsbild Scharnhausens nicht zu stören. Die mit einem Leitungsrechts (lr 1) zu Gunsten der Netze BW belegte Fläche südlich und westlich des Geltungsbereichs bleiben unversiegelt und wird als Standortgerechte Wiese mit gebietsheimischem Saatgut angelegt.

Im südlichen Bereich verläuft zwischen Ortsrandeingrünung und Leitungsrecht ein ca. 3 m breites offenes Mulden-Rigole-System welches in die offenen Becken zur Regenwasserretention westlich der K1269 mündet. Hinzu kommt ein weiterer offener Entwässerungsgraben entlang der Plieninger Straße, der ebenfalls in die angesprochenen Retentionsflächen mündet. Diese Flächen sind begrünt und bleiben unversiegelt.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebiets ist je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (pfg 2) sowie das Pflanzen eines Baumes pro 5 angefangene Kundenstellplätze (pfg 3) vorgesehen.

Die Gebäudedächer der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 70 % der Gesamtdachfläche betragen. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Auf diese Weise wird das Gebiet zusätzlich durchgrünt und weitere Retentionsflächen für Regenwasser geschaffen.

In allen Gewerbegebieten wie auch im Sondergebiet sind auf den Gebäudedächern Photovoltaikanlagen zu errichten. Auf diese Weise wird ein Teil der im Gebiet benötigten Energiemenge direkt im Gebiet erzeugt.

Südliche und westlich des Gebietsrandes wird, wie oben erwähnt, ein Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW festgesetzt, um den Zugang zu den dort verlaufenden Leitungstrassen zu sichern. Weiterhin wird im Bereich des Leitungsrechts auf dem Flurstück 860 ein Gehrecht zu Gunsten der Netze BW festgesetzt um die Zugänglichkeit der Kabeltrasse und der Strommasten zu gewährleisten.

Im Bereich der Kreuzung K1269 und Gebietserschließung wird eine Versorgungsfläche zu Gunsten der Stadtwerke Ostfildern festgesetzt, um das dort unterirdisch angelegte Mischwasserrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche wird weiterhin als Versorgungsfläche für ein Trafohäuschen definiert, welches zur Gebietsversorgung auf dem Rückhaltebecken errichtet wird.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen tragen zu einer gewissen Homogenität der Bebauung bei.

Es werden Flachdächer festgesetzt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass das äußere Erscheinungsbild der Gebäude einheitlich ist und weiterhin eine verbindliche Dachbegrünung als Ausgleichs- und Minimierungs- und Retentionsmaßnahme innerhalb des Gebietes umgesetzt werden kann (s.o.).

Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß-, Beige- oder hellen Grautönen auszuführen, um grelle und leuchtende Farben zu vermeiden.

Alle geschlossenen Fassadenflächen sind zu mindestens 50% zu begrünen. Diese Maßnahme trägt wiederum zu einer besseren Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild bei.

Alternativ dazu ist das Anbringen von Photovoltaikanlagen an den Fassaden möglich wodurch gewährleistet werden kann, dass die für das Gebiet nötige Energie teilweise bereits am Ort des Verbrauchs hergestellt werden kann.

Um Insekten und Zugvögel nicht zu beeinflussen bzw. nicht zu irritieren, sind für Außen- und Werbeanlagenbeleuchtungen insektenverträgliche und streulichtarme Beleuchtungen mit LED's in warmweiß, zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin gilt für Werbeanlagen, dass diese nur an den Fassaden, nicht über Dach angebracht werden dürfen, um zu hohe und Ortsbildschädigende Dachaufbauten zu vermeiden. Pro Grundstück ist lediglich eine freistehende Werbeanlage mit maximal 10 m Höhe und maximal an drei Stellen Werbeflächen mit je 3m² Größe zulässig.

Um den Grad der Versiegelung durch Kundenparkplätze und deren Zufahrten möglichst gering zu halten und Versickerungsmöglichkeiten auf Privatgrundstücken zu schaffen, sind diese mit offenporigen Belagsarten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen) zu befestigen. Weiterhin sind die unüberbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster), die nicht als Kunden- und Besucherstellplätze sowie als Stellplätze für Betriebsinhaber oder als Zufahrten ausgestaltet sind, zu begrünen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass zusätzliche Retentionsflächen auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, Trennwände und Zäune, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 2,0 m, nicht blickdicht und in metallener oder grauer Farbe zulässig. Müllplätze sind durch Hecken oder Rankgehölze einzugrünen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die im Norden an die Plieninger Straße sowie im Osten an die K1269 anschließt und im Westen einen Stich mit Wendehammer hat. Die Interne Erschließung wird eine Bruttobreite von 15,5 – 16,0 m haben.

Die Entwässerung des Baugebiets ist im modifizierten Mischwassersystem vorgesehen, dessen Kanal in der neu anzulegenden internen Erschließung verlaufen wird. Eine Zwischenpufferung erfolgt in einem unterirdisch angelegten Rückhaltebecken, welches im Kreuzungsbereich K1269 und Gebietserschließung hergestellt wird (s.o).

Unbelastetes Dachflächen- und Oberflächenwasser ist in geplante Regenwasserkanäle und das Mulden-Rigolen-System sowie die Retentionsflächen westlich der K1269 einzuleiten.

Schmutz- oder Oberflächenwasser aus Gebäuden, Grundstückszufahrten und Straßen ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Bei der Planung der Gebäude ist je nach Lage auch eine Versickerungsmöglichkeit über belebte Bodenschichten zu untersuchen.

Die Regenwasserretention muss somit in Teilen auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

5. Flächenberechnung

Gewerbeflächen:	115.598 m²
Sondergebietsfläche:	6.734 m²
Öffentliche Grünfläche:	19.942 m²
Flächen für Erschließung:	31.922 m²
Verkehrsgrün:	9.025 m²
Versorgungsflächen:	2.412 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich: **185.633 m²**

6. Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Ostfildern außer Verfahrenskosten insbesondere Kosten für die Erschließung (Kanal, Straßenbau, Trassenverlegung, Wasserversorgung). Diese können durch Einnahmen aus Anliegerbeiträgen teilweise refinanziert werden.

7. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht des Ingenieurbüros „Gruppe für ökologische Gutachten“ (GöG), Stuttgart, vom DATUM werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange berücksichtigt. Hierbei werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Dazu zählen u.a. die Pflanzgebote, Ortsrandeingrünung und Dachbegrünung. Zudem sind externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation erforderlich. Dazu zählt der Auftrag von Oberboden im Bereich von aufwertungsfähigen Böden auf der Gemarkung Ostfildern, die artenschutzrechtliche Maßnahme (Anlage einer Buntbrache) und die Renaturierung eines Altarms der Körsch. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

8. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung arbeitet den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ab. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Vogelarten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober bis Februar zur Umgehung einer Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel. Für Feldlerche Rebhuhn und Schafstelze werden Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) im Sinne § 44 (5) BNatSchG vermieden.

9. Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Für das nahe gelegene FFH-Gebiet Filder (732-1341) wurden im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung keine relevanten Beeinträchtigungen ermittelt.

10. Hochwasserschutz

Laut maßgeblicher Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwasserflächen.

Ostfildern, den 02.10.2020

– Fachbereich 3 Planung und Baurecht –

Im Auftrag
Schmidt

Vorentwurf des Bebauungsplans *Scharnhausen West*

**Spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung**



Stuttgart, 23. September 2015 mit redaktionellen Änderungen (Vorhabenbeschreibung, Geltungsbereich des Bebauungsplans, Bezeichnung des Bebauungsplans) Oktober 2020

Auftraggeber: **Stadt Ostfildern**
Otto-Vatter-Straße 12
73760 Ostfildern

Auftragnehmer: **Gruppe für ökologische Gutachten**
Detzel & Matthäus
Dreifelderstraße 31
70599 Stuttgart
www.goeg.de

Projektleitung: Dr. Gunther Matthäus (Diplom Biologe)

Bearbeitung: Lukas von der Au (M.Sc. Umweltplanung und Recht)
Fabian Moser (Diplom Forstwirt)

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG.....	6
1.1	Rahmenbedingungen	6
1.2	Ziele und Aufgaben	6
1.3	Vorgehensweise	6
1.4	Grundlagensichtung	6
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	8
2.1	Begriffsbestimmung.....	8
2.2	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 (1) BNATSCHG	12
2.3	Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Überwindung der Verbote des § 44 (1) BNatSchG	15
3	UNTERSUCHUNGSGEBIET.....	17
3.1	Lage im Raum	17
3.2	Gebietsbeschreibung.....	17
4	VORPRÜFUNG	18
5	VORHABEN	36
5.1	Vorhabensbeschreibung.....	36
5.2	Vorhabenswirkungen.....	39
5.3	Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Kompensationsmassnahmen	40
6	MASSNAHMEN.....	41
6.1	Massnahmen zur Vermeidung und Minderung	41
6.2	Massnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich.....	41
6.3	Sicherung der Massnahmen	43
6.4	Risikomanagement.....	43
7	ZUSAMMENFASSUNG.....	45
8	QUELLEN UND LITERATUR	46
9	ANHANG	50
9.1	Erfassungsmethoden.....	50
9.2	Formblätter nach RLBP	52

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG (Quelle: MATTHÄUS 2009, verändert 2012).....	14
Abbildung 2:	Übersicht zur Lage des Untersuchungsgebietes.....	17
Abbildung 3:	Bebauungsplans (Vorentwurf) <i>Scharnhausen West</i> (Stadt Ostfildern 2020)....	37
Abbildung 4:	Legende – Bebauungsplans (Vorentwurf) <i>Scharnhausen West</i> (STADT OSTFILDERN 2020).....	38

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht zur Abschichtung und zur Erfassung der Vögel (in Anlehnung an RLBP 2011).....	20
Tabelle 2:	Erfassungstermine Brutvögel.....	50

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1:	Brutvögel Bestand.....	75
----------	------------------------	----

1 EINFÜHRUNG

1.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Ostfildern plant die Aufstellung eines Bebauungsplan zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen. Hierbei ist auch der Besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG abzuarbeiten. Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ableiten.

1.2 ZIELE UND AUFGABEN

Gegenstand dieser Aufgabenstellung ist es, zu erwartende artenschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Vorhaben zu ermitteln und zu beschreiben. Der Untersuchungsansatz fokussiert dabei auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Nur national geschützte Arten sind nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG.

Auf der Grundlage von Artkartierungen werden die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen beschrieben, um anschließend sich daraus ergebende Rechtsfolgen bzw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bewerten sowie ihre planerischen und genehmigungsrelevanten Konsequenzen darstellen und kommentieren zu können. Außerdem werden Möglichkeiten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bzw. die Voraussetzungen einer Ausnahmegenehmigung skizziert und fachbehördlich erörtert.

1.3 VORGEHENSWEISE

Auf Basis des vorgefundenen Habitatpotenzials und einer Abschichtung wurden Datenerhebungen zu Vögeln und Reptilien durchgeführt.

Die Begehungen fanden zwischen Anfang Mai und Anfang Juli 2015 statt. Nähere Ausführungen zu den Erfassungsmethoden finden sich im Anhang.

Die Bearbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags orientiert sich an der Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP) von 2011.

1.4 GRUNDLAGENSICHTUNG

Die Anfrage bei der zuständigen Naturschutzbehörde (Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Esslingen) ergab keine Ergebnisse hinsichtlich auswertbarer Daten. Gleiches gilt für die Anfrage bei den Naturschutzverbänden.

Ergänzend wird auf die Erfassungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum PFA 1.3 - Filderbereich mit Flughafenanbindung - des Projekts Stuttgart 21 (GÖG 2013) zurückgegriffen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 BEGRIFFSBESTIMMUNG

Einige zentrale Begriffe des BNatSchG sind vom Gesetzgeber nicht abschließend definiert worden, so dass eine fachliche Interpretation und Definition der fraglichen Begrifflichkeiten zur Bewertung der rechtlichen Konsequenzen erforderlich wird. Die Verwendung dieser Begrifflichkeiten im vorliegenden Fachgutachten orientiert sich an den in der Fachliteratur vorgeschlagenen und diskutierten Definitionen. Auf eine umfassende Darstellung der verschiedenen Interpretationen wird mit Verweis auf die jeweilige Literatur verzichtet.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Laut GUIDANCE DOCUMENT (2007) dienen Fortpflanzungsstätten v.a. der Balz/Werbung, der Paarung, dem Nestbau, der Eiablage sowie der Geburt bzw. Produktion von Nachkommenschaft (bei ungeschlechtlicher Fortpflanzung), Eientwicklung und -bebrütung. Einen Sonderfall stellen die europäischen Vogelarten dar, bei denen sich das Schutzregime der Vogelschutz-Richtlinie gemäß Art. 5 b) VRL zunächst allein auf deren Nester beschränkt. Vor dem Hintergrund des ökologisch-funktionalen Ansatzes geht der in § 44 BNatSchG verwendete Begriff der Fortpflanzungsstätte jedoch deutlich über den nur punktuell zu verstehenden „Nest“-Begriff der Vogelschutz-Richtlinie hinaus. Hier ist vielmehr auch die für die Funktionserfüllung des Nestes notwendige Umgebung mit einzubeziehen.

Ruhestätten umfassen Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich sind. Sie können auch Strukturen beinhalten, die von den Tieren selbst geschaffen wurden (GUIDANCE DOCUMENT 2007). Zu den Ruhestätten zählen beispielsweise Schlaf-, Mauser- und Rastplätze, Sonnplätze, Verstecke und Schutzbauten sowie Sommer- und Winterquartiere. Wichtig ist hierbei eine Unterscheidung zwischen regelmäßig wieder genutzten bzw. nur in einer Fortpflanzungsperiode genutzten Stätten.

Das Schutzregime des § 44 BNatSchG gilt auch dann, wenn eine Lebensstätte außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten vorübergehend nicht genutzt wird. Solche regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen nach dem EU-Leitfaden auch dann dem Artenschutzregime, wenn sie nicht besetzt sind (vgl. GUIDANCE DOCUMENT (2007)). Dies gilt zum Beispiel für Winterquartiere von Fledermäusen im Sommer. Ebenso sind regelmäßig genutzte Horst- und Höhlenbäume oder Brutreviere von standorttreuen Vogelarten sowie Sommerquartiere von Fledermäusen auch im Winter geschützt (KIEL 2007).

Lokale Population

Die LANA (2009) definiert eine lokale Population als Gruppe von Individuen einer Art, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Lebensraum gemeinsam bewohnen. Im Allgemeinen sind Fortpflanzungsinteraktionen oder andere Verhaltensbeziehungen zwischen diesen Individuen häufiger als zwischen ihnen und Mitgliedern anderer lokaler Populationen derselben Art.

Hinsichtlich der Abgrenzung von lokalen Populationen wird auf die Hinweise der LANA (2009) verwiesen, welche lokale Populationen „anhand pragmatischer Kriterien als lokale Bestände in einem störungsrelevanten Zusammenhang“ definiert. Dies ist für Arten mit klar umgrenzten, kleinräumigen Aktionsräumen praktikabel (KIEL 2007). Für Arten mit einer flächigen Verbreitung (z.B. Feldlerche) sowie bei revierbildenden Arten mit großen Aktionsräumen (z.B. Rotmilan) ist eine Abgrenzung der lokalen Population mitunter nicht möglich.

Das MLR (2009) empfiehlt, als Abgrenzungskriterium für die Betrachtung lokaler Populationen solcher Arten auf die Naturräume 4. Ordnung abzustellen. Wenn ein Vorhaben auf zwei (oder mehrere) benachbarte Naturräume 4. Ordnung einwirken kann, sollten beide (alle) betroffenen Naturräume 4. Ordnung als Bezugsraum für die "lokale Population" der beeinträchtigten Art betrachtet werden.

Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang

Die Legalausnahme nach § 44 (5) BNatSchG für das Zerstörungsverbot (§ 44 (1) 3) setzt voraus, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Maßgeblich für die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist, dass es zu einer Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten für das Individuum oder die Individuengruppe der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte kommt (LOUIS 2009). Das Individuum ist somit die Bezugsgröße für die Erfüllung des Verbots. Nach LOUIS ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die der lokalen Individuengemeinschaft (hier: Bezugsgröße zur lokalen Population) zur Verfügung stehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch den betroffenen Individuen oder Individuengruppen zur Verfügung stehen. Es ist also im Einzelnen zu prüfen, ob die verbleibenden Strukturen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch für die vom Vorhaben betroffenen Individuen noch ein ausreichendes Angebot solcher Stätten zur Verfügung stellen können.

Ist dies nicht der Fall, so ist zu prüfen, ob der Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch CEF-Maßnahmen zu erreichen ist.

Nach Gesetzeslage sind die Legalausnahmen des § 44 (5) BNatSchG nicht für das Störungsverbot vorgesehen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass sich bei einem vorgezogenen Funktionsausgleich auch der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern dürfte (LOUIS 2009). Damit wären auch die Verbote nach § 44 (1) 2 BNatSchG nicht erfüllt.

Tötungsverbot

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt die Legalausnahme für das Tötungsverbot gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG, solange die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (s.o.) weiterhin erfüllt bleibt und es sich um unvermeidbare Beeinträchtigungen handelt.

Nach dem Beschluss des BVerwG vom 14. 7. 2011 (9 A 12.10, 'OU Freiberg') kann der im BNatSchG enthaltene Passus der Zulässigkeit von 'unvermeidbaren' Tötungen allerdings nicht aus der FFH-Richtlinie abgeleitet werden und ist damit nicht anwendbar. Als Bewertungsmaßstab ist dem zu Folge die Tötung/Verletzung des jeweiligen Individuums heranzuziehen, und unabhängig von Vermeidungsmaßnahmen als Verwirklichung des Verbotstatbestandes zu betrachten. Für das im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermittelnde Tötungsrisiko gilt, dass erst eine signifikante Erhöhung desselben den Verbotstatbestand verwirklicht.

Für die Anwendung des o.g. Urteils in der Praxis hat das MLR (2012) am Beispiel der Zauneidechse Hinweise zur Bewältigung dieses Konfliktes gegeben. Hiernach kann durch die Realisierung geeigneter Maßnahmenkonzepte, eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos vermieden werden, so dass keine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Der Beschluss des BVerwG vom 08.01.2014 (9 A 4.13, 'BAB A14 Colbitz') konkretisiert den Sachverhalt dahingehend, dass als Maßstab hinsichtlich der Verbotsverwirklichung das allgemeine Lebensrisiko des Individuum der jeweiligen Art herangezogen werden kann, unabhängig davon, ob es sich um betriebsbedingte (Kollision mit Fahrzeugen) oder baubedingte Wirkungen handelt (vgl. RN 99). Wird durch gezielte Maßnahmen das für den jeweiligen Einzelfall ermittelte Tötungsrisiko bereits bis zur Schwelle des allgemeinen Lebensrisikos gesenkt, besteht danach keine weitergehende artenschutzrechtliche Verantwortlichkeit und somit kein Ausnahmeerfordernis für den Tötungstatbestand. Gleichwohl bleibt das Erfordernis bestehen, die konkrete Konfliktlage im Einzelfall mit der genehmigenden Behörde abzustimmen.

Tötungsverbot im Falle von Kollisionen

Nach LANA (2009) führen betriebsbedingte Tötungen, die nicht im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten stehen, nicht in jedem Fall zur

Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1 BNatSchG. Eine unvermeidbare Tötung einzelner Individuen (durch Kollision mit Fahrzeugen) reicht hierfür nicht aus. Vielmehr muss das Tötungsrisiko durch ein Vorhaben signifikant erhöht sein. Dies muss wiederum im Einzelfall der jeweiligen betroffenen Art überprüft werden.

Bezugsmaßstab bei Erfüllung von Verboten, Individuum oder lokale Population

Die jeweilige Bezugsgröße für die Erfüllung von Verbotstatbeständen ist der Grafik in Abbildung 1, Seite 14 zu entnehmen. Die Grundlage für diese Zuweisungen bilden die Arbeiten von GELLERMANN 2007, TRAUTNER et al. 2006 und LOUIS 2009.

Erheblichkeit einer Störung nach § 44 (1) 2 BNatSchG

Auch bezüglich der von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfassten Störungshandlungen stellt sich die Frage, ab wann die Verbote tatbeständlich sind. Anders als beim Tötungsverbot und beim Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten ist eine Störung von vornherein (d.h. ohne nachträgliche Freistellung durch eine Legalausnahme) nur dann vom Verbot erfasst, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Art verschlechtert. Damit dürften beispielsweise Störungen von ubiquitär verbreiteten Vogelarten durch Bau- oder Straßenlärm, auch wenn sie die Tiere im Einzelfall zur Flucht veranlassen, in der Regel nicht tatbeständlich sein.

Der Bundesgesetzgeber hat sich damit am Wortlaut des Störungsverbotes in Art. 5 lit d) EG-Vogelschutzrichtlinie orientiert, welches nur dann gilt, „*sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt*“. Zugleich wird in der Begründung zum BNatSchG auch auf den sich aus dem GUIDANCE DOCUMENT (2007) ergebenden Interpretationsspielraum verwiesen, nach dem nur solche Störungen vom Verbot des Art. 12 Abs. 1 lit. b) FFH-RL erfasst sind, die sich nachteilig auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population, beispielsweise durch Verringerung der Überlebenschancen oder des Reproduktionserfolges der beteiligten Tiere auswirken.

Abgrenzung des Störungsverbots (§ 44 (1) 2 BNatSchG) gegen das Schädigungsverbot (§ 44 (1) 3 BNatSchG)

Es wird der prägnanten Abgrenzung der Störung gegenüber den anderen Zugriffsverboten nach LOUIS (2009) gefolgt. Eine Störung beeinträchtigt immer das Tier selbst, was sich z.B. in einer Verhaltensänderung bemerkbar macht (Flucht- und Meideverhalten). Die Störung lässt die Fortpflanzungs- und Ruhestätten physisch unverändert. Eine Beschädigung oder Zerstörung setzt hingegen Auswirkungen auf die Lebensstätte voraus, wobei hier die gesamte Fläche des Habitats betrachtet werden muss. Eine Störung entsteht nach LOUIS (2009) durch bau- oder betriebsbedingte Wirkungen und führt i.d.R. zu Flucht- oder Unruhereaktionen.

Es werden zwei Komponenten von Störungen unterschieden, die an Hand ihres zeitlichen Wirkens differenziert werden. So kann eine Störung durch temporär begrenzt auftretende Wirkungen verursacht werden und dadurch eine spontane Verhaltensänderung, bspw. im Sinne einer Scheuchwirkung, hervorrufen. Sie kann aber auch von in regelmäßigen Abständen auftretenden Ereignissen erzeugt werden (z.B. Straßenverkehr einer vielbefahrenen Straße) und damit anhaltend wirken, was zu einer beständigen, andauernden Verhaltensänderung (Stresswirkungen) führen kann. Ggf. führt dies zu einer erhöhten Prädation (z.B. durch Maskierung von Warnrufen durch Lärm) oder einem verminderten Bruterfolg.

Führen die andauernden vorhabensbedingten Wirkungen zu einer Meidung betroffener Habitatflächen, muss dies auch als Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte angesehen werden.

Bewertung des Erhaltungszustandes

Europäische Vogelarten

Das MLR (2009) empfiehlt „... auf die Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten in Baden-Württemberg“ (LUBW) zurückzugreifen, wobei bei einer Einstufung in einer Gefährdungskategorie zwischen 0 und 3 sowie bei Arten der Vorwarnliste von einem ungünstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Sonstige Vogelarten sind bis zum Vorliegen gegenteiliger Erkenntnisse als "günstig" einzustufen.“ Dieser Empfehlung wird gefolgt, wobei im Falle eines ungünstigen Erhaltungszustandes zwischen den Kategorien "ungünstig/unzureichend" (Arten der Vorwarnliste) und "ungünstig/schlecht" (Gefährdungskategorie 0 bis 3) unterschieden wird.

Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie

Die Informationen über die aktuellen Erhaltungszustände von FFH Anhang IV Arten in Baden-Württemberg sind der Homepage der LUBW entnommen.

2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE NACH §44 (1) BNATSCHG

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

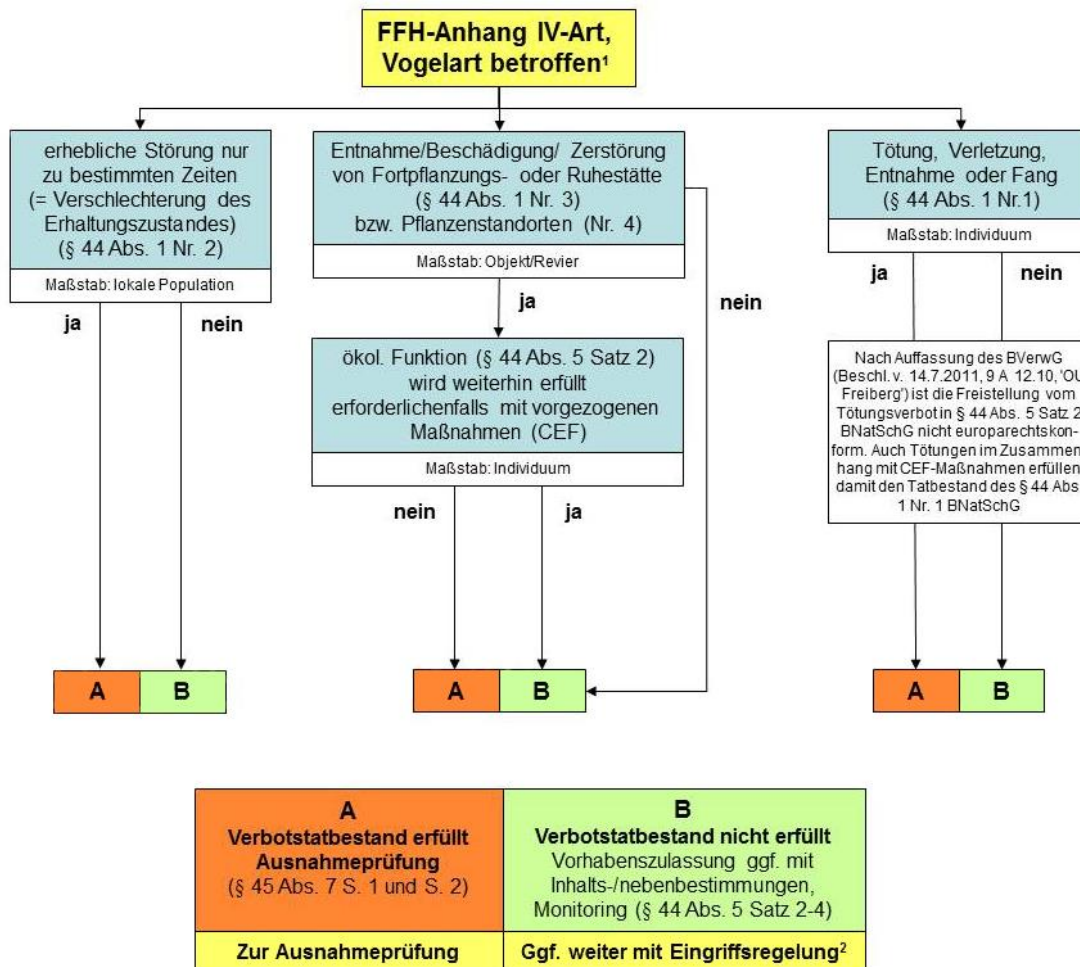
Im nationalen deutschen Naturschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 [BGBl. IA. 2542], seit 01. März 2010 in Kraft) ist der Artenschutz in den Bestimmungen

der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützte Arten).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für diese relevanten Arten zunächst untersucht, ob nachfolgende Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind (vgl. auch Prüfschema in Abbildung 1):

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten **nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten **aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören**.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen **aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören**.

Eine schematische Darstellung der zu prüfenden artenschutzrechtlichen Sachverhalte gemäß § 44 BNatSchG gibt Abbildung 1.



¹ Arten, für die eine nationale Verantwortung besteht, können den europarechtlich geschützten Arten gleich gestellt werden (§54 (1) 2 BNatSchG).

² Die Aspekte, die nicht von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 erfasst sind (z.B. Nahrungshabitate) sind ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung zu prüfen.

© Kratsch, D., Matthäus, G., Frosch, M. (November 2012)

Abbildung 1: Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG (Quelle: MATTHÄUS 2009, verändert 2012)

In den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar¹ sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bei Gewährleistung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben

¹ Nach dem Beschluss des BVerwG vom 14. 7. 2011 (9 A 12.10, 'OU Freiberg') kann der im BNatSchG enthaltene Passus der Zulässigkeit von 'unvermeidbaren' Tötungen nicht aus der FFH-Richtlinie abgeleitet werden und ist damit nichtig. Aufgrund der weitreichenden Auswirkungen dieses Beschlusses auf die Praxis hat das MLR (2012) am Beispiel der Zauneidechse Hinweise gegeben, unter welchen Umständen eine Vorhabenrealisierung ohne Ausnahme möglich ist. Gleichwohl bleibt das Erfordernis bestehen, die konkrete Konfliktlage im Einzelfall mit der genehmigenden Behörde abzustimmen.

betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist auch § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht gegenständlich. Ggf. kann die ökologische Funktion vorab durch sogenannte CEF-Maßnahmen gesichert werden.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG gilt nach § 69 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit, welche gemäß § 71 BNatSchG mit bis zu fünf Jahren Freiheitsstrafe oder mit Geldstrafe bestraft werden kann.

2.3 MÖGLICHKEITEN ZUR VERMEIDUNG BZW. ÜBERWINDUNG DER VERBOTE DES § 44 (1) BNATSchG

Wenn trotz Berücksichtigung der üblichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Verbotstatbestände erfüllt werden, ist zu prüfen, inwieweit Möglichkeiten des vorgezogenen Funktionsausgleichs (CEF-Maßnahmen) bestehen bzw. die Voraussetzungen für eine Ausnahmeprüfung zur Überwindung der Verbote gegeben sind.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Vermeidungsmaßnahmen dienen dem Zweck die zu erwartende Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Hierbei kann es sich sowohl um zeitliche Beschränkung wie den Eingriff in Gehölzbiotop außerhalb der Brutzeit als auch um technische Maßnahmen wie eine veränderte Bauweise zur Reduktion von Emissionen oder eine Trassenverlegung in aus artenschutzrechtlicher Sicht weniger empfindliche Bereiche handeln. Der Verbotstatbestand gilt dann als vermieden, wenn im Sinne der Zumutbarkeit keine vermeidbaren¹ Tötungen durch ein Vorhaben stattfinden, der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art nicht verschlechtert wird, oder die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

MASSNAHMEN ZUM VORGEZOGENEN FUNKTIONSAUSGLEICH

Sofern der Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bei Realisierung von Eingriffen nicht mehr gegeben ist, können nach § 44 (5) BNatSchG bei Bedarf auch Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen, '*continuous ecological functionality*') durchgeführt werden. Der vorgezogene Funktionsausgleich ist nur dann gegeben, wenn vor Umsetzung des geplanten Eingriffs ein für die betroffenen Arten äquivalentes Ersatzhabitat geschaffen und von diesen besiedelt wurde. Diese Ersatzlebensräume müssen sich im räumlich funktionalen Zusammenhang befinden, so dass sie von den betroffenen Individuen eigenständig besiedelt werden können.

Nach dem GUIDANCE DOCUMENT (2007) der EU-Kommission müssen die Maßnahmen mit großer Sicherheit ausreichen, um Beschädigungen oder Zerstörungen zu vermeiden. Die Beurteilung der Erfolgsaussichten muss sich auf objektive Informationen stützen und

den Besonderheiten und spezifischen Umweltbedingungen der betreffenden Lebensstätte Rechnung tragen. Darüber hinaus ist bei der Durchführung von funktionserhaltenden Maßnahmen der Erhaltungszustand der betreffenden Art zu berücksichtigen. So muss beispielsweise bei seltenen Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand die Sicherheit, dass die Maßnahmen ihren Zweck erfüllen werden, größer sein als bei verbreiteten Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand (GUIDANCE DOCUMENT 2007).

Wenn davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen bleibt und der Verbleib der betroffenen Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand gewährleistet ist, wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt. Somit ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG nicht mehr erforderlich.

AUSNAHMEPRÜFUNG

Bei Vorliegen von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können die artenschutzrechtlichen Verbote im Wege einer Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG überwunden werden. Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG kann von den Verboten des § 44 BNatSchG Ausnahme u. a. erteilt werden, wenn

- der Nachweis erbracht werden kann, dass es zum Vorhaben keine zumutbare Alternative gibt, was technische wie standörtliche Alternativen umfasst und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- bei europäischen Vogelarten sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Die Ausnahmeerteilung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann gegebenenfalls mit Nebenbestimmungen, wie z.B. einem Monitoring oder einer ökologischen Baubegleitung, versehen werden.

3 UNTERSUCHUNGSGBIET

3.1 LAGE IM RAUM

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Scharnhausen der Stadt Ostfildern und liegt somit im Naturraum ‚Filder‘ und hier in der Untereinheit ‚Innere Fildermulde‘ HUTTENLOCHER & DONGUS (1967).

3.2 GEBIETSBESCHREIBUNG

Unter Berücksichtigung der Einschätzung des Raumanpruches der zu erwartenden Arten und potentiellen Vorhabenwirkungen wurde das Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Hierbei wurde aufgrund bekannter Empfindlichkeiten einiger sensibler Arten (Feldlerche und Rebhuhn) ein Puffer von 300 m berücksichtigt.

Das Eingriffsgebiet wird von ackerbaulicher Nutzung geprägt. Es finden sich dort vornehmlich weiträumige Ackerfluren. Als kleinflächige Gehölzstrukturen sind vor allem Einzelbäume entlang der Plieninger Straße und K1269 und eine Feldhecke im östlichen Teil des Eingriffsbereichs zu nennen. Das Untersuchungsgebiet wird von einer Stromtrasse von Osten nach Westen gequert. Am nördlichen sowie östlichen Rand des Eingriffsgebietes schließt sich gewerbliche Nutzung an.

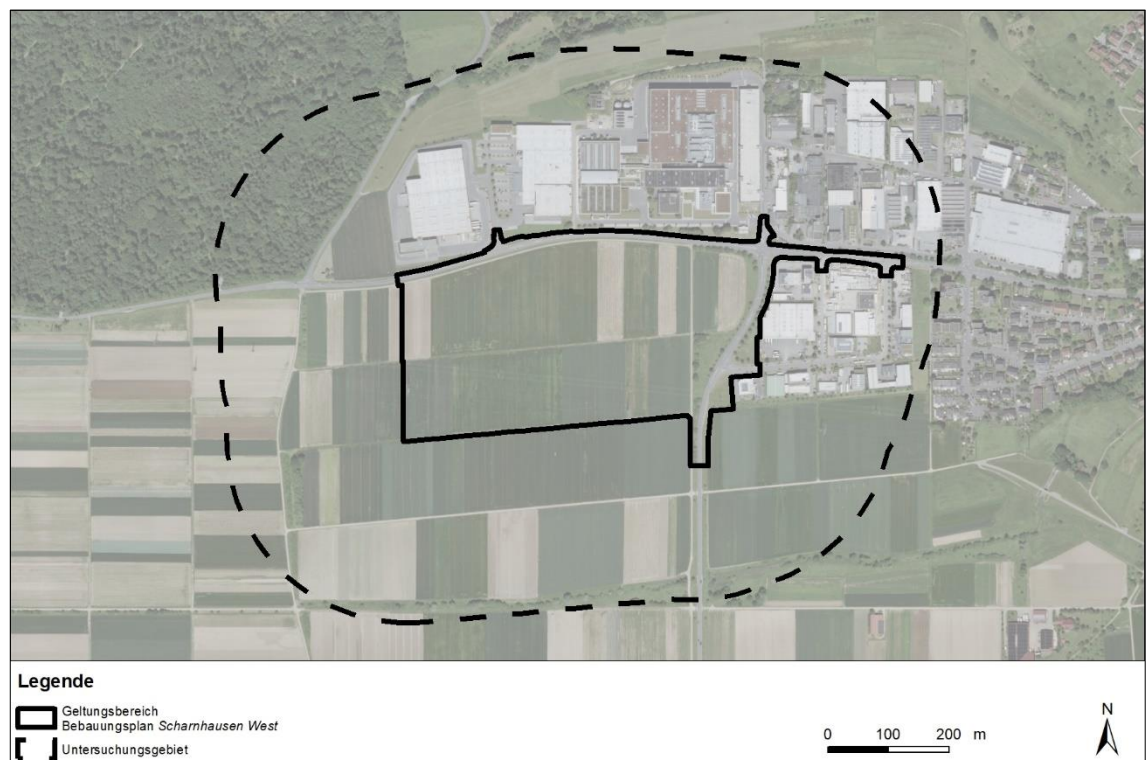


Abbildung 2: Übersicht zur Lage des Untersuchungsgebietes

4 VORPRÜFUNG

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten bewertungsrelevant. Zur Ermittlung des Untersuchungsumfanges und eines vertiefenden Prüferfordernisses für die einzelnen Arten kann im Vorfeld eine Abschichtung anhand der Verbreitung der Arten und der vorhandenen Habitatausstattung erfolgen. Die Abschichtung beschränkt sich hierbei auf die in Baden-Württemberg vorkommenden Arten. Zur Abschichtung werden auch die für den Planungsraum bekannten und verfügbaren Grundlagendaten herangezogen, wobei davon auszugehen ist, dass Daten, die älter als fünf Jahre sind, über keine hinreichende Aktualität verfügen, so dass keine Aussagekraft bezüglich der aktuellen Planung gegeben ist. In die Bewertung fließen damit Daten aus dem Zeitraum 2010 bis 2015 ein.

Im Folgenden finden sich die ausgewerteten Gutachten:

- GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (GÖG) (2013): Projekt Stuttgart 21 Umgestaltung des Bahnknotens Stuttgart Ausbau- und Neubaustrecke Stuttgart – Augsburg Bereich Stuttgart – Wendlingen mit Flughafenbindung Planfeststellungsunterlagen PFA 1.3 Filderbereich mit Flughafenbindung, Fachbeitrag Fauna zum Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Auf Basis des vorhandenen Habitatpotenzials wurden Primärdatenerfassungen zu der Artengruppe Vögel als erforderlich erachtet und durchgeführt. Im Falle dieser Artengruppe wird auf eine Bewertung der Abschichtungskriterien 'Verbreitung' und 'Habitatpotenzial' verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass ein Vorkommen im Zuge der Erfassung nachgewiesen wird. Für alle anderen Arten sind die Gründe der Abschichtung der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Nahrungshabitate unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, vorausgesetzt sie stellen keinen essenziellen Habitatbestandteil dar. Dies bedeutet, dass nicht essentielle Nahrungshabitate in der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht berücksichtigt werden. Gleiches gilt für auf dem Durchzug genutzte Flächen, welche über keine besondere Bedeutung als Rasthabitat verfügen. Für die nachgewiesenen Nahrungsgäste Eichelhäher, Elster, Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauschschwalbe und Rotmilan stellt das Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der geringen Nutzungsintensität und der als Nahrungshabitat gut geeigneten Ausstattung der Umgebung keinen essentiellen Habitatbestandteil dar.

Um im Falle der Artengruppe der Vögel den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu genügen aber gleichzeitig unnötige Doppelungen zu vermeiden, werden im Folgenden häufige und anspruchsarme Vogelarten mit ähnlichen ökologischen Ansprüchen und somit ähnlichen Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen in Anlehnung an in neststandortbezogene Gilden zusammengefasst. Die Gilden werden wie folgt definiert:

- Bodenbrüter (Nest am Boden oder dicht darüber)

- Felsbrüter (Nest an natürlichen Felsen)
- Gebäudebrüter (Nest überwiegend in oder an Gebäuden und Bauwerken)
- Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Nest in Nischen oder Halbhöhlen)
- Höhlenbrüter (Nest in Baumhöhlen)
- Röhricht-/Staudenbrüter (Nest in Röhrichten und Hochstauden)
- Zweigbrüter (Nest in Gehölzen deutlich über dem Boden)

Eine Zuordnung der einzelnen Vogelarten zu den Gilden, ist der Abschichtungstabelle (siehe Tabelle 1) zu entnehmen. Arten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung werden keiner Gilde zugeordnet, sondern einzeln abgehandelt. Folgende Kriterien führen zu einer Einstufung als Vogelart mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung:

- gefährdete Art
- eng an das Habitat gebundene Art
- streng geschützte Art
- seltene Art
- in Kolonien brütende Art
- Art nach Anhang I bzw. Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Arten der Vorwarnliste verfügen i.d.R. nicht über eine hervorgehobene naturschutzfachliche Bedeutung, jedoch wird ihnen im Rahmen der saP auf Grund ihres negativen Bestandstrends eine besondere Gewichtung zuerkannt. Sie werden im Folgenden als Charakterarten der Gilden berücksichtigt.

Tabelle 1: Übersicht zur Abschichtung und zur Erfassung der Vögel (in Anlehnung an RLBP 2011)

Artnamen	Kürzel	Gilde	Nachweis	Rote Liste		Trend	Quelle Nachweis [Jahr der Erfassung]	VSR	BNatSchG	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung	Vertiefende Behandlung
				B.-W.	BRD						
Amsel	A	zw	B			0	GÖG (2015)		b	-	G: zw
Auerhuhn	Ah		-	1		-2	-	l	s	FD=500m ¹ , kritischer Schallpegel 52dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Bachstelze	Ba	h/n	B			0	GÖG (2015)		b	FD=<5-10m ²	G: h/n
Baumfalke*	Bf		-	3	3	0	-	Z	s	FD=200m ¹ , FD=>50-200m ²	kein Vorkommen
Baumpieper*	Bp		-	3	V	-2	-		b	-	kein Vorkommen
Blässhuhn*	Br	r/s, zw	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Blaumeise	Bm	h	B			0	GÖG (2015)		b	-	G: h
Braunkehlchen*	Bk		D	1	3	2	GÖG (2015)	Z	b	FD=20-40m ²	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Buchfink	B	zw	B			0	GÖG (2015)		b	-	G: zw
Buntspecht	Bs	h	-			0	-		b	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Dohle*	D		-	3		-1	-		b	FD=<10-20m ²	kein Vorkommen
Dorngrasmücke	Dg	zw	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Drosselrohrsänger*	Drs		-	1	V	-1	-		s	FD=30m ¹ FD=10-30m ² kritischer Schallpegel 52dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Eichelhäher	Ei	zw	N			0	GÖG (2015)		b	-	Nein: Nachweis eines nicht essentiellen Nahrungshabitats
Eisvogel*	Ev		-	V		0	-	l	s	-	kein Vorkommen
Elster	E	zw	N			0	GÖG (2015)		b	FD=50m ²	Nein: Nachweis eines nicht essentiellen Nahrungshabitats

Artnamen	Kürzel	Gilde	Nachweis	Rote Liste		Trend	Quelle Nachweis [Jahr der Erfassung]	VSR	BNatSchG	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung	Vertiefende Behandlung
				B.-W.	BRD						
Erlenzeisig	Ez	zw	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Fasan	Fa	b	-				-		b	-	kein Vorkommen
Feldlerche*	Fl		B	3	3	-2	GÖG (2015)		b	FD=20m ² Kulissenwirkung	A
Feldschwirl	Fs	b	-	V	V	-1	-		b	-	kein Vorkommen
Feldsperling	Fe	h	B	V	V	-1	GÖG (2015)		b	FD=10m ²	G: h
Fichtenkreuzschnabel	Fk	zw	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Fitis	F	b	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Flussregenpfeifer*	Frp		-	V		0	-		s	-	kein Vorkommen
Flusseeeschwalbe*	Fss		-	V	2	+2	-		s	-	kein Vorkommen
Flussuferläufer*	Ful		-	1	2	-2	-	Z	s	-	kein Vorkommen
Gänsesäger*	Gäs		-	R	2	◇	-	Z	b	FD=300m ¹	kein Vorkommen
Gartenbaumläufer	Gb	h/n	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Gartengrasmücke	Gg	zw	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Gartenrotschwanz	Gr	h	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Gebirgsstelze*	Ge		-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Gelbspötter	Gp	zw	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Gimpel	Gim	zw	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Girlitz	Gi	zw	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Goldammer	G	b(zw)	B	V		-1	GÖG (2015)		b	-	G: zw
Graumammer*	Ga		-	2	3	-2	-	Z	s	-	kein Vorkommen
Graugans	Gra		-			+2	-		b	-	kein Vorkommen
Graureiher*	Grr		-			+2	-		b	Störradius der Kolonie=200m ¹	kein Vorkommen

Artnamen	Kürzel	Gilde	Nachweis	Rote Liste		Trend	Quelle Nachweis [Jahr der Erfassung]	VSR	BNatSchG	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung	Vertiefende Behandlung
				B.-W.	BRD						
Grauschnäpper	Gs	h/n	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Grauspecht*	Gsp		-	V	2	-1	-	l	s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Grünfink	Gf	zw	B			0	GÖG (2015)		b	FD=60m ²	G: zw
Grünspecht*	Gü		B			0	GÖG (2015)		s	FD=60m ²	Nein: Vorkommen (1 Brutrevier) liegt außerhalb der planerisch zu berücksichtigen Fluchtdistanz, wodurch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.
Habicht *	Ha		-			0	-		s	FD=200m ¹	kein Vorkommen
Halsbandschnäpper*	Hb		-	3	3	-1	-	l	s	-	kein Vorkommen
Hänfling	Hä	zw	D	V	V	-1	GÖG (2015)		b	FD=20m ²	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Haubenlerche*	Hl		-	1	1	-2	-		s	-	kein Vorkommen
Haubenmeise	Hm	h	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Haubentaucher*	Ht		-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Hausrotschwanz	Hr	g	B			0	GÖG (2015)		b	FD=15m ²	G: g
Hausperling	H	g	B	V	V	-1	GÖG (2015)		b	FD=5m ²	G: g
Heckenbraunelle	He	zw	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Heidelerche*	Hei		-	1	V	-2	-	l	s	-	kein Vorkommen
Höckerschwan*	Hö		-			+1	-		b	-	kein Vorkommen
Hohltaube*	Hot		-	V		-1	-	Z	b	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Kernbeißer	Kb	zw	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Kiebitz*	Ki		-	2	2	-2	-	Z	s	kritischer Schallpegel 55dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Klappergrasmücke	Kg	zw	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Kleiber	Kl	h	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Kleinspecht	Ks	h	-	V	V	-1	-		b	-	kein Vorkommen
Kohlmeise	K	h	B			0	GÖG (2015)		b	-	G: h
Kolkrabe	Kra	f	-			+2	-		b	FD=500m ¹	kein Vorkommen

Artnamen	Kürzel	Gilde	Nachweis	Rote Liste		Trend	Quelle Nachweis [Jahr der Erfassung]	VSR	BNatSchG	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung	Vertiefende Behandlung
				B.-W.	BRD						
Kormoran*	Ko		-			+2	-		b	Störradius der Kolonie=200m ¹	kein Vorkommen
Kornweihe*	Kw		-	1	2	0	-	l	s	FD=150m ¹	kein Vorkommen
Krickente*	Kr		-	1	3	-2	-	Z	b	FD=150m ¹	kein Vorkommen
Kuckuck*	Ku		-	3	V	-2	-		b	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Lachmöwe*	Lm		-	3		-2	-		b	Störradius der Kolonie=200m ¹	kein Vorkommen
Löffelente	Lö		-	2	3	0	-	Z	b	FD=150m ¹	kein Vorkommen
Mauersegler*	Ms	g	N	V		-1	GÖG (2015)		b	FD=10m ²	Nein: Nachweis eines nicht essentiellen Nahrungshabitats
Mäusebussard*	Mb		N			0	GÖG (2015)		s	FD=200m ¹ , Kollisionsgefahr	Nein: Nachweis eines nicht essentiellen Nahrungshabitats
Mehlschwalbe*	M		N	3	V	-2	GÖG (2015)		b	FD=20m ²	Nein: Nachweis eines nicht essentiellen Nahrungshabitats
Misteldrossel	Md	zw	D			0	GÖG (2015)		b	FD=50m ²	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Mittelspecht*	Msp		-	V		0	-	l	s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Mönchsgrasmücke	Mg	zw	B			+1	GÖG (2015)		b	-	G: zw
Nachtigall	N	b	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Nachtreier	Nr		-	R	1	-	-		s	Störradius der Kolonie=200m ¹	kein Vorkommen
Neuntöter*	Nt		-	V		-1	-	l	b	-	kein Vorkommen
Nilgans	Nig		-			-	-			-	kein Vorkommen
Pfeifente	Pfe		-		R	-	-		b		kein Vorkommen
Pirol	P	zw	D	V	V	-1	GÖG (2015)		b	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³ FD=40m ²	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Rabenkrähe	Ak	zw	B			0	GÖG (2015)		b	FD=200m ¹	G: zw
Raubwürger*	Rw		-	1	2	-2	-	Z	s	-	kein Vorkommen
Rauchschwalbe*	Rs		N	3	V	-2	GÖG (2015)		b	FD=10m ²	Nein: Nachweis eines nicht essentiellen Nahrungshabitats

Artnamen	Kürzel	Gilde	Nachweis	Rote Liste		Trend	Quelle Nachweis [Jahr der Erfassung]	VSR	BNatSchG	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung	Vertiefende Behandlung
				B.-W.	BRD						
Raufußkauz*	Rfk		-	V		+1	-	I	s	FD=20m ¹ , kritischer Schallpegel 47dB(A) _{nachts} ³	kein Vorkommen
Rebhuhn*	Re		B	2	2	-2	GÖG (2015)		b	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³ FD=100m ²	A
Reiherente*	Rei	b	-			+1	-		b	-	kein Vorkommen
Ringeltaube	Rt	zw	B			+1	GÖG (2015)		b	-	G: zw
Rohrammer	Ro	b(zw)	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Rohrweihe*	Row		-	3		0	-	I	s	FD=300m ¹	kein Vorkommen
Rotkehlchen	R	b	B			0	GÖG (2015)		b	-	G: b
Rotmilan*	Rm		N			+1	GÖG (2015)	I	s	FD=300m ¹	Nein: Nachweis eines nicht essentiellen Nahrungshabitats
Saatkrähe*	Sa		-			+2	-		b	FD=50m ¹	kein Vorkommen
Schafstelze*	St		B			0	GÖG (2015)	Z	b	FD=30m ²	A
Schleiereule*	Se		-			+2	-		s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Schwanzmeise	Sm	zw	D			+1	GÖG (2015)		b	FD=20m ²	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Schwarzkehlchen	Swk	b	-		V	+1	-		b	-	kein Vorkommen
Schwarzmilan*	Swm		-			+1	-	I	s	FD=300m ¹	kein Vorkommen
Schwarzspecht*	Ssp		-			0	-	I	s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Schwarzstorch*	Sst		-	2		1-2	-		s	FD=500m ¹	kein Vorkommen
Singdrossel	Sd	zw	D			0	GÖG (2015)		b	-	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Sommergoldhähnchen	Sg	zw	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Sperber*	Sp		D			0	GÖG (2015)		s	FD=150m ¹	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Sperlingskauz*	Spk		-			+2	-	I	s	-	kein Vorkommen
Star	S	h	B	V		-1	GÖG (2015)		b	-	G: g, h

Artnamen	Kürzel	Gilde	Nachweis	Rote Liste		Trend	Quelle Nachweis [Jahr der Erfassung]	VSR	BNatSchG	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung	Vertiefende Behandlung
				B.-W.	BRD						
Steinkauz*	Stk		-	V	2	+2	-		s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Steinschmätzer*	Sts		-	1	1	-2	-	Z	b	-	kein Vorkommen
Stieglitz	Sti	zw	B			0	GÖG (2015)		b	FD=20m ²	G: zw
Stockente	Sto	b	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Straßentaube/Haustaube	Stt/Ht	g	B			0	GÖG (2015)				nicht bewertungsrelevant, da keine wild-lebende europäische Art
Sumpfmeise	Sum	h	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Sumpfrohrsänger	Su	r/s	B	V		-1	GÖG (2015)		b	-	Nein: Nachweise und Lebensstätte der Art liegen in ausreichender Entfernung zum Eingriffsbereich, sodass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
Tafelente*	Ta		-	2		-1	-	Z	b	FD=150m ¹	kein Vorkommen
Tannenhäher	Th	zw	-			+1	-		b	-	kein Vorkommen
Tannenmeise	Tm	h	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Teichhuhn*	Tr		-	3	V	-2	-		s	-	kein Vorkommen
Teichrohrsänger	T	r/s	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Trauerschnäpper	Ts	h	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Türkentaube	Tt	zw	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Turmfalke*	Tf		B	V		-1	GÖG (2015)		s	FD=100m ¹	A
Turteltaube*	Tut		-		3	0	-		s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Uferschwalbe*	U		-	V		0	-		s	Störradius der Kolonie=200m ¹	kein Vorkommen
Uhu*	Uh		-			+2	-		s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Wacholderdrossel	Wd	zw	D	V		-1	GÖG (2015)		b	-	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.

Artnamen	Kürzel	Gilde	Nachweis	Rote Liste		Trend	Quelle Nachweis [Jahr der Erfassung]	VSR	BNatSchG	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung	Vertiefende Behandlung
				B.-W.	BRD						
Wachtel*	Wa		-			0	-	Z	b	FD=50m ¹ , kritischer Schallpegel 52dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Waldbaumläufer	Wb	h/n	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Waldkauz*	Wz		-			0	-		s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Waldlaubsänger*	Wls		-	2		-2	-		b	-	kein Vorkommen
Waldohreule*	Wo		-	V		-1	-		s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Wanderfalke *	Wf		D			+2	GÖG (2015)	I	s	FD=200m ¹	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Wasseramsel*	Waa		-			+1	-		b	-	kein Vorkommen
Weidenmeise	Wm	h	-	V		-1	-		b	-	kein Vorkommen
Weißstorch*	Ws		-	V	3	+2	-	I	s	-	kein Vorkommen
Wendehals*	Wh		-	2	2	-2	-	Z	s	-	kein Vorkommen
Wespenbussard*	Wsb		-	3	V	-1	-	I	s	FD=200m ¹	kein Vorkommen
Wiedehopf*	Wi		-	2	2	+2	-	Z	s	kritischer Schallpegel 58dB(A) _{tags} ³	kein Vorkommen
Wiesenpieper	W	b	-		V	0	-		b	-	kein Vorkommen
Wiesenweihe*	Ww		-	2	2	◇	-	I	s	FD=300m ¹	kein Vorkommen
Wintergoldhähnchen	Wg	zw	-			0	-		b	-	kein Vorkommen
Zaunkönig	Z	h/n	B			0	GÖG (2015)		b	-	G: h/n
Zilpzalp	Zi	b	D			0	GÖG (2015)		b	-	Nein: Art wurde nur als Durchzügler nachgewiesen.
Zwergtaucher*	Zt		-	2		-2	-	Z	b	-	kein Vorkommen

*: Arten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung

ErläuterungenStatus:

B = Brutvogel
 Bv = Brutverdacht
 N = Nahrungsgast
 D = Durchzügler, Überflieger

Rote Liste:

B.-W. = Baden-Württemberg; BRD = Deutschland
 (HÖLZINGER et al. 2007; BfN 2009)
 1 = vom Erlöschen bedroht
 2 = stark gefährdet
 3 = gefährdet
 V = Arten der Vorwarnliste
 R = Arten mit geographischer Restriktion

BNatSchG: Schutzstatus nach den Bestimmungen
 des Bundesnaturschutzgesetzes
 b = besonders geschützt
 s = streng geschützt

vertiefende Behandlung: weiter Betrachtung im Rahmen
 der artenschutzrechtlichen Prüfung
 A: artbezogene Betrachtung
 G: gildenbezogene Betrachtung

Gilde: Zugehörigkeit der Arten ohne hervorgehobene naturschutzfachliche Bedeutung und der Arten der Vorwarnliste
 b: Bodenbrüter, f: Felsbrüter, g: Gebäudebrüter, h/n: Halbhöhlen-/Nischenbrüter, h: Höhlenbrüter,
 r/s: Röhricht-/Staudenbrüter, zw: Zweigbrüter

VSR: Schutz nach EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie des Rates 2009/147/EG vom 30. November 2009 über die
 Erhaltung wildlebenden Vogelarten):

Art. 1 = wildlebende Vogelarten nach Artikel 1
 I = Arten des Anhang I
 Z = Zugvogelarten nach Artikel 4 Abs. 2

Trend: Bestandsentwicklung in B.-W. im Zeitraum 1980-2004 (HÖLZINGER et al. 2007)

+2 = Bestandszunahme größer als 50 %
 +1 = Bestandszunahme zwischen 20 und 50 %
 0 = Bestandsveränderung kleiner als 20 %
 -1 = Abnahme zwischen 20 und 50 %
 -2 = Abnahme größer als 50 %
 ◇ = Wiederansiedlung
 - = ohne Angabe

Empfindlichkeit Vorhabenwirkung: über den reinen Lebensraumverlust hinausgehende Empfindlichkeiten

ED: Effektdistanz

FD: Fluchtdistanz

¹: Empfindlichkeit gemäß FLADE (1994)

²: Empfindlichkeit gemäß GASSNER & WINKELBRANDT (2010)

³: Empfindlichkeit gemäß GARNIEL & MIERWALD (2010)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftl.	Rote Liste		Quelle Nachweis	BNatSchG	FFH	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung*	Vertiefende Behandlung
		B.-W.	BRD					
Säugetiere (ohne Fledermäuse)								
Biber	<i>Castor fiber</i>	2	V	-	s	II, IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	1	1	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	G	G	-	s	IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Luchs	<i>Lynx lynx</i>	0	2	-	s	II, IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Wildkatze	<i>Felis silvestris</i>	0	3	-	s	II		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Fledermäuse								
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	2	-	s	II, IV	Kollisionsrisiko: hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: hoch, Maskierung von Beutetiergeräuschen ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V	-	s	IV	Kollisionsrisiko: hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: hoch, Maskierung von Beutetiergeräuschen ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	-	s	IV	Kollisionsrisiko: gering Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	*	-	s	IV	Kollisionsrisiko: hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	1	2	-	s	IV	Kollisionsrisiko: hoch - sehr hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: hoch, Maskierung von Beutetiergeräuschen ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	3	V	-	s	IV	Kollisionsrisiko: hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftl.	Rote Liste		Quelle Nachweis	BNatSchG	FFH	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung*	Vertiefende Behandlung
		B.-W.	BRD					
Große Hufeisennase	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1	1	-	s	II, IV	-	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Kleine Hufeisennase	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	0	0	-	s	II, IV	Kollisionsrisiko: sehr hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	i	V	-	s	IV	Kollisionsrisiko: sehr gering Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	2	V	-	s	II, IV	Kollisionsrisiko: vorhanden Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: hoch, Maskierung von Beutetiergeräuschen ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	3	V	-	s	IV	Kollisionsrisiko: hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	-	s	IV	Kollisionsrisiko: sehr gering Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Langflügelfledermaus	<i>Miniopterus schreibersii</i>						-	nein, Art konnte nicht nachgewiesen werden.
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	1	2	-	s	II, IV	Kollisionsrisiko: vorhanden Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	G	D	-	s	IV	Kollisionsrisiko: vorhanden Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	2	G	-	s	IV	Kollisionsrisiko: gering Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Nymphenfledermaus	<i>Myotis alcathoe</i>		1	-	s	IV	Kollisionsrisiko: sehr hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	i	*	-	s	IV	Kollisionsrisiko: vorhanden Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftl.	Rote Liste		Quelle Nachweis	BNatSchG	FFH	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung*	Vertiefende Behandlung
		B.-W.	BRD					
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>						Kollisionsrisiko: sehr hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	*	-	s	IV	Kollisionsrisiko: hoch Lichtemissionen: hoch Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	D	*	-	s	IV	-	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Wimperfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	R	2	-	s	II, IV	-	nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Zweifarbfloderm Maus	<i>Vespertilio murinus</i>	i	D	-	s	IV	Kollisionsrisiko: sehr gering Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	-	s	IV	Kollisionsrisiko: vorhanden Lichtemissionen: gering Lärmemissionen: gering ¹	nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Reptilien								
Äskulapnatter	<i>Zamenis longissima</i>	1	2	-		IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	1	1	-		II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	2	V	-		IV		nein, Art nicht im Gebiet verbreitet.
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	3	3	-		IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Westliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta bilineata*</i>	1	2	-		IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftl.	Rote Liste		Quelle Nachweis	BNatSchG	FFH	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung*	Vertiefende Behandlung
		B.-W.	BRD					
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	V	-		IV		Nein: Der Eingriffsbereich enthält lediglich kleinflächig Habitatflächen (Straßenböschungsbereiche) mit geringer Eignung als Habitat für Zauneichsen. Bei der Erfassung der Reptilien konnten keine Nachweise erbracht werden. Infolgedessen kann eine Besiedlung des relevanter Strukturen ausgeschlossen werden.
Amphibien								
Alpensalamander	<i>Salamandra atra</i>	*	*	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Gelbbauch-Unke	<i>Bombina variegata</i>	2	2	-	s	II/IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	2	3	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	2	3	-	s	IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	2	3	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	2	V	-	s	IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	2	V	-	s	II/IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2	3	-	s	IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	1	3	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	3	*	-	s	IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	G	G	-	s	IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Schmetterlinge								
Apollofalter	<i>Parnassius apollo</i>	1	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.

Artname deutsch	Artname wissenschaftl.	Rote Liste		Quelle Nachweis	BNatSchG	FFH	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung*	Vertiefende Behandlung
		B.-W.	BRD					
Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	1	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	3	V		s	II/IV		Nein: Kein Vorkommen der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) im Eingriffsbereich.
Eschen-Scheckenfalter	<i>Euphydryas maturna</i>	1	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Gelbringfalter	<i>Lopinga achine</i>	1	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	3	3	-	s	II/IV		Nein: Keine Vorkommen oxalatarmer Ampferarten (<i>Rumex hydrolapathum</i> , <i>Rumex crispus</i> , <i>Rumex obtusifolius</i>) als Raupenfutterpflanzen im Eingriffsbereich.
Haarstrangwurzeleule	<i>Gortyna borelii lunata</i>	1	1	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea teleius</i>	1	2	-	s	II/IV		Nein: Kein Vorkommen der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) im Eingriffsbereich
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	V	*	-	s	IV		Nein: Keine Vorkommen von Nachtkerzen- u. Weidenröschenarten (<i>Oenothera spec.</i> , <i>Epilobium spec.</i>) als Raupenfutterpflanzen im Eingriffsbereich
Quendel-Ameisenbläuling	<i>Maculinea arion</i>	2	3	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Schwarzer Apollofalter	<i>Parnassius mnemosyne</i>	1	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	1	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Käfer								

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftl.	Rote Liste		Quelle Nachweis	BNatSchG	FFH	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung*	Vertiefende Behandlung
		B.-W.	BRD					
Vierzähliger Mistkäfer ²	<i>Bolbelasmus unicornis</i>		1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Alpenbock	<i>Rosalia alpina</i>	2	2	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Eremit, Juchtenkäfer	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	-	s	II/IV		nein, es wurden keine geeigneten Mulmhöhlen im Gebiet vorgefunden.
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Schmalbindiger Breitflügel-Taumelkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	2	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Libellen								
Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	2	G	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	1	2	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Grüne Flussjungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	3	2	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca</i>	2	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	1	1	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Weichtiere								
Gemeine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	1	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	2	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Pflanzen								
Biegsames Nixkraut ³	<i>Najas flexilis</i>	1	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.

² Die Art wurde seit 1967 nicht mehr nachgewiesen. Quelle: LUBW 2008

³ Die Art wurde seit 1973 nicht mehr in Baden-Württemberg nachgewiesen. Quelle: LUBW 2011

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftl.	Rote Liste		Quelle Nachweis	BNatSchG	FFH	Empfindlichkeit Vorhabenwirkung*	Vertiefende Behandlung
		B.-W.	BRD					
Bodensee-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis rehsteineri</i>	1	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Dicke Trespe	<i>Bromus grossus</i>	2	1	-	s	II/IV		Nein: Im Eingriffsgebiet ist vor allem intensive landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden. Aufgrund dessen besteht geringe Eignung als Habitat dieser Art. Zudem wurde im Rahmen der Biotoptypenerfassung wurde kein Nachweis der Art erbracht (GÖG 2015).
Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	3	3	-	s	II/IV		nein, keine geeigneten Habitate vorhanden.
Kleefarn	<i>Marsilea quadrifolia</i>	1	0	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Kriechender Scheiberich ⁴	<i>Apium repens</i>	1	1	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Liegendes Büchsenkraut	<i>Lindernia procumbens</i>	2	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Prächtiger Dünnfarn	<i>Trichomanes speciosum</i>	*		-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	1	2	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Sommer-Drehwurz	<i>Spiranthes aestivalis</i>	1	2	-	s	IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Sumpf-Gladiole	<i>Gladiolus palustris</i>	1	2	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.
Sumpf-Glanzkräuter	<i>Liparis loeselii</i>	2	2	-	s	II/IV		nein, Art im Gebiet nicht verbreitet.

⁴ Die Art wurde seit 1970 nicht mehr in Baden-Württemberg nachgewiesen, ein Nachweis neueren Datums erwies sich als Falschmeldung. Quelle: LUBW 2011.

ErläuterungenRote Liste Säugetiere:

B-W = Baden-Württemberg (BRAUN & DIETERLEN 2003);

BRD = Deutschland (BFN 2009)

Rote Liste Reptilien:

B-W = Baden-Württemberg (LAUFER 1999); BRD =

Deutschland (BFN 2009)

Rote Liste Amphibien:

B-W = Baden-Württemberg (LAUFER 1999); BRD =

Deutschland (BFN 2009)

Rote Liste Insekten:

B-W = Baden-Württemberg (EBERT et al. 2005, BENSE

2001, HUNGER & SCHIEL 2006); BRD = Deutschland

(BFN 1998, PRETSCHER 1998, BFN 2011)

Rote Liste Mollusken:

B-W = Baden-Württemberg (LUBW 2008); BRD =

Deutschland (BFN 2011)

Rote Liste Pflanzen:

B-W = Baden-Württemberg (BREUNIG & DEMUTH 1999);

BRD = Deutschland (BFN 1996)

BNatSchG: Schutzstatus nach den Bestimmungen
des Bundesnaturschutzgesetzes

b = besonders geschützt

s = streng geschützt

0 = ausgestorben, verschollen

1 = vom Aussterben bedroht;

2 = stark gefährdet;

3 = gefährdet; V = Vorwarnliste;

D = Daten defizitär, Einstufung unmöglich;

G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, aber Status unbekannt;

R = extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion;

- = nicht gefährdet/nicht geschützt;

* = ungefährdet

V = Vorwarnliste

Empfindlichkeit Vorhabenwirkung: über den reinen Lebensraumverlust hinausgehende Empfindlichkeiten

ED: Effektdistanz

FD: Fluchtdistanz

¹: Empfindlichkeit gemäß BRINKMANN ET AL. (2008)²: Empfindlichkeit gemäß Flade (1994)³: Empfindlichkeit gemäß GASSNER & WINKELBRANDT (2005)

*: Kurze Erläuterung zu Erfassung hinsichtlich Vorhabenwirkung

FFH:

FFH: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: II, IV - Art des Anhangs II bzw. IV der FFH-Richtlinie

5 VORHABEN

5.1 VORHABENSDESCHEIBUNG

Das B-Plangebiet liegt auf Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen im nordöstlichen Teil Scharnhausens an.

Der B-Plan *Scharnhausen West* sieht die Einrichtung von großflächigen Gewerbeflächen sowie einem Parkhaus (Sondergebiet) vor. Die planerischen und textlichen Festsetzungen sind an den entsprechenden Stellen im B-Plan zu finden.

Nachrichtlich aus der Begründung zu dem Bebauungsplan Scharnhausen West entnommen (STADT OSTFILDERN 2020):

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen in Richtung Süden. Dadurch soll der zusätzliche Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen in Ostfildern, der über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht, zukünftig gedeckt werden. Ortsansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern, was in den bisherigen Gewerbegebieten Ostfilderns nicht mehr möglich ist. Weiterhin soll die Ansiedlung größerer Betriebe, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf möglichst geringer Fläche bieten, gefördert werden.

Eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche dieser Größe ist in Ostfildern an kaum einer anderen Stelle mehr möglich. Des Weiteren wird eine zusätzliche Erschließung innerhalb des Plangebiets angelegt, um das entstehende Gewerbegebiet zukünftig an die Plieninger Straße im Norden und die Kreisstraße 1269 im Westen anzuschließen. Um die durch die geschaffenen Arbeitsplätze entstehende höhere Verkehrsbelastung zu kompensieren ist der Ausbau der Verkehrsknotenpunkte sowie der K1269 und der Plieninger Straße vorgesehen. Weiterhin werden im Bereich des Knotens Plieninger Straße / DHL / Raumtechnik sowie innerhalb des Gewerbegebiets zwei Bushaltestellen errichtet, um das ÖPNV Angebot zu verbessern und die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu ermöglichen. Durch den Ausbau des Geh- und Radwegs entlang der Plieninger Straße sowie die Errichtung eines Gewerbegebietsinternen Geh- und Radwegs, der an die Elly-Beinhorn-Straße sowie die K1269 angeschlossen ist, wird sichergestellt, dass das Gebiet auch mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Neben den baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätzen wird ein zusätzliches Angebot an Abstellplätzen innerhalb des Quartiersparkhauses geschaffen.

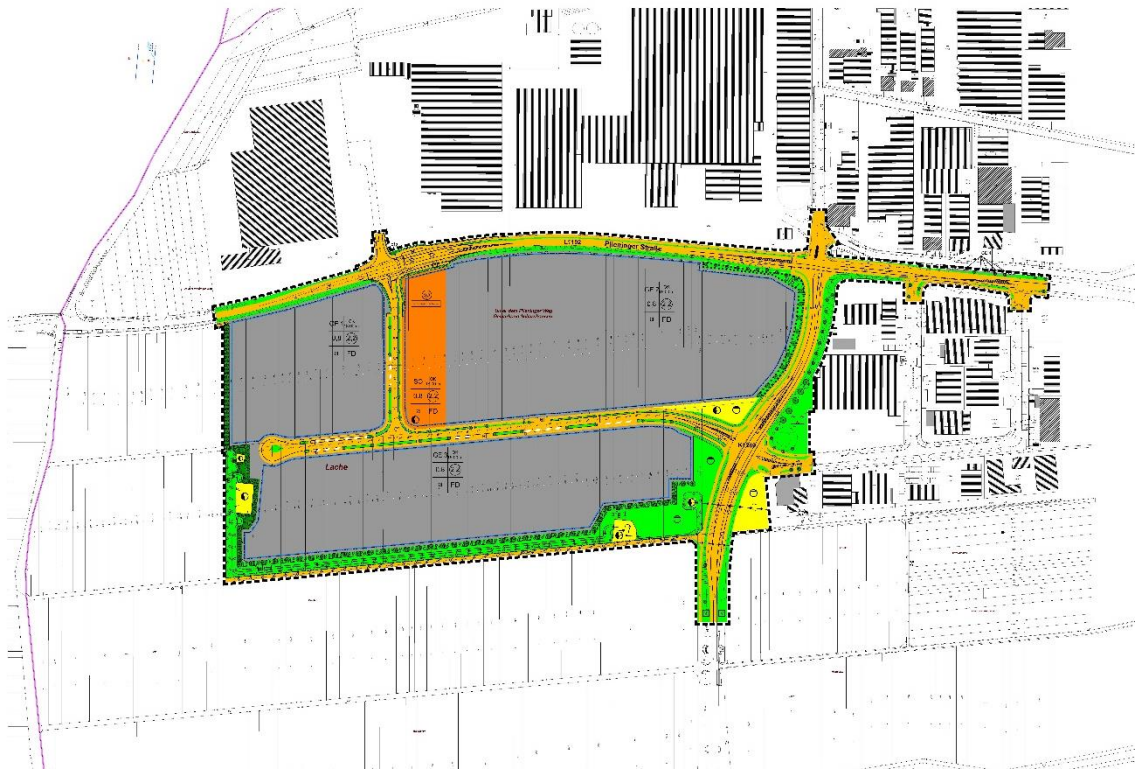


Abbildung 3: Bebauungsplans (Vorentwurf) *Scharnhausen West* (Stadt Ostfildern 2020)


1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

-  Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
-  Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE 1	OK 18,00 m	Nutzungsschablone Art der Festsetzung: GE 1 Oberkante als Höchstmaß: OK 18,00 m GRZ, dezimal: 0,8 GFZ dezimal, Kreis, Höchstmaß: 2,2 Bauweise: a	FD
0,8			
a			



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

-  Haltestelle für Bus/Bahn

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
-  Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)





7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
-  Schutzgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
-  Verkehrsgrün
-  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
-  Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
-  Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Abbildung 4: Legende – Bebauungsplans (Vorentwurf) *Scharnhausen West* (STADT OSTFILDERN 2020)

5.2 VORHABENSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren auf die betroffene Artengruppen ausgeführt, die sich aus dem geplanten Vorhaben ergeben und in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Arten verursachen können. Dabei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen zu unterscheiden.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkung	Betroffene Arten/ Artengruppen
akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen durch Personen und Baufahrzeuge	Funktionsverlust von (Teil-)habitaten durch Beunruhigung von Individuen, Flucht- und Meidereaktionen	• Vögel
Staub-, Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen	Funktionsverlust von (Teil-)habitaten durch Beeinträchtigung von Individuen	• Vögel
Baufeldbereinigung	Individuenverluste	• Vögel

Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkung	Betroffene Arten/ Artengruppen
Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung, Bebauung sowie Bodenab- und -auftrag	dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten	• Vögel
	dauerhafter Verlust von Nahrungshabitaten	• Vögel
Silhouettenbildung	Funktionsverlust von Fortpflanzungsstätten in den angrenzenden Flächen	• Vögel

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkung	Betroffene Arten/ Artengruppen
akustische Störreize z.B. durch Gewerbelärm	Auslösen von Vertreibungseffekten und Fluchtreaktionen	• Vögel
visuelle Störreize z.B. Beleuchtung im Gewerbegebiet	Auslösen von Vertreibungseffekten und Fluchtreaktionen	• Vögel

5.3 BERÜCKSICHTIGUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Im Zusammenhang mit dem eigentlichen Eingriffsvorhaben entsteht aus der Umweltprüfung der Schutzgüter (Umweltbericht) ggf. ein Bedarf für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen. Damit verbundene Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dieser Maßnahmen kann erst auf Basis einer hinreichenden Konkretisierung dieser Maßnahmen (Verortung, Quantifizierung) im Rahmen einer Ausführungsplanung erfolgen, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens noch nicht vorlag.

6 MASSNAHMEN

6.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um Gefährdungen von europarechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

Maßnahme:	V 1
ERFÜLLUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 (1) 1 BNATSCHG: Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen der im Eingriffsbereich nachgewiesenen Brutvögel im Zuge der Baufeldfreimachung	
MASSNAHME: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung	MASSNAHMENTYP: <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahme (vorgezogener Funktionsausgleich) <input type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (auch als CEF realisierbar)
ZIEL/BEGRÜNDUNG: Vermeidung von Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen	
ZEITRAUM: Oktober – Februar	
BESCHREIBUNG: Die Baufeldbereinigung ist auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken. Dazu zählt auch die Entnahme von als Nistplatz geeigneten Strukturen wie bspw. Hecken und Strommasten.	

6.2 MASSNAHMEN ZUM VORGEZOGENEN FUNKTIONSAUSGLEICH

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 (1) BNatSchG, zu vermeiden:

Maßnahme:	C 1
ERFÜLLUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 (1) 3 BNATSCHG: Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für 2 Reviere der Feldlerche, 1 Revier des Rebhuhn und 1 Revier der Schafstelze	
MASSNAHME: Entwicklung von Buntbrachen	MASSNAHMENTYP: <input type="checkbox"/> Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahme (vorgezogener Funktionsausgleich) <input type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (als CEF-Maßnahme zu realisieren)
ZIEL/BEGRÜNDUNG: Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche, des Rebhuhns und der Schafstelze im räumlichen Zusammenhang	

FLÄCHENBEDARF GESAMT: 2.500 m² Buntbrache

Zur Herleitung des Flächenbedarf (Feldlerche): Im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung konnten Bestandsdichten von 4-5 Brutpaaren der Feldlerche pro 10 ha nachgewiesen werden (GÖG 2013). Es besteht somit Steigerungspotenzial, da als sehr hohe Siedlungsdichten auf Buntbrachen 7,1 Brutpaar pro ha angegeben werden (TOEPFER & STUBBE 2001). Nach HSLV (2010) kann durch geeignete Maßnahmen wie die Anlage von Blühstreifen das vorhandene Steigerungspotenzial ausgenutzt werden. Bei ausreichender Dimensionierung ist von einer Verdopplung der Bestände auszugehen.

Demnach ist, da Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze ähnliche Ansprüche an ihre Nistplätze haben (vgl. HÖLZINGER 1999 und RUNGE et al. 2009) und nicht in Konkurrenz zueinander stehen, die Maßnahmenplanung von zwei Buntbrachestreifen auch in bereits von den Arten besiedelten Flächen zur Kompensation des Verlustes der Lebensstätten ausreichend.

BESCHREIBUNG:

Für eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit müssen nach RUNGE et al. (2009) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Nähe eines besiedelten Rebhuhnreviers realisiert werden, wobei Entfernungen bis zu 500 m als optimal eingeschätzt werden. Eine Maßnahmenrealisierung im Umfeld der betroffenen Reviere würde auch die dortige Feldlerchen- und Schafstelzenpopulation stützen.

Entwicklung von zwei mosaikförmig in der Feldflur verteilten mehrjährigen blüten- und nektarreichen Buntbrachen von mindestens 10 m Breite (GOTTSCHALK & BEEKE o.J.) und mindestens 150 m Länge. Zu empfehlen ist eine Einsaat als Buntbrache (GOTTSCHALK & BEEKE o.J.). Die Saatgutmischung sollte dabei u.a. Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Weißer und Gelber Steinklee (*Melilotus albus*, *Melilotus officinalis*) und Karde (*Dipsacus fullonum*) enthalten. Des Weiteren sind Lein (*Linum usitatissimum*), Sonnenblume (*Helianthus annuus*), Buchweizen (*Fagopyrum esculentum*), Erbse (*Pisum sativum*), Fenchel (*Foeniculum officinale*), Schwarzkümmel (*Nigella sativa*) in das Saatgut aufzunehmen. Die Saatgutmischung ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Ansaatstärken sind nicht zu hoch zu wählen (ca. 1,5 g/m²), um möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände zu erhalten. Die Mahd ist etwa ab dem dritten Jahr im Herbst abschnittsweise durchzuführen. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten. Die Anlage kann, vorzugsweise in Kuppenlage, sowohl am Rand einer Ackerfläche als auch im Feld selbst erfolgen. Ein Mindestabstand von 150-200 m zu Waldrändern, Feldhecken und Siedlungen ist einzuhalten. Stark befahrene Straßen sind in einem Umkreis von 300 m zu meiden. Zu wenig befahrenen Straßen ist ein Abstand von 50 m einzuhalten. Alle vier Jahre ist die Buntbrache durch eine Neueinsaat zu erneuern. Die Buntbrachen dürfen nicht unterhalb oder im Umfeld von 100 m zu Freileitungen angelegt werden (ALTEMÜLLER & REICH 1997).

ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG:

Etwa 1 Jahr vor Eingriffsbeginn

Unterhaltungspflege:

gestaffelter, später Pflegeschnitt (etwa ab dem dritten Jahr im September mit Abtransport des Schnittguts), wobei Teilbereiche der Fläche immer stehen gelassen werden sollten. Umbruch nach vier Jahren

Maßnahme:	C 2
ERFÜLLUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 (1) 3 BNATSCHG: Sicherung ökologischer Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Schafstelze	
MASSNAHME: Schaffung von Singwarten	MASSNAHMENTYP: <input type="checkbox"/> Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahme (vorgezogener Funktionsausgleich) <input type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (auch als CEF realisierbar)
ZIEL/BEGRÜNDUNG: Verbesserung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Schafstelze im räumlichen Zusammenhang	
BEDARF: Drei Pfähle	
BESCHREIBUNG: Aufstellen von Pfählen (3 Stück) im näheren Umfeld der Buntbrachen. Alternativ können drei gebietsheimische Einzelsträucher im engen räumlichen Zusammenhang zu Maßnahme C 1 gepflanzt werden (Hinweis: keine Kulissenbildenden Strukturen!).	
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG: Anpflanzung von Sträuchern mindestens 1 Jahr vor Baubeginn; bei künstlichen Singwarten vor der Baufeldbereinigung.	
Unterhaltungspflege: Bei Einzelsträuchern ist ein regelmäßiger Rückschnitt durchzuführen.	

6.3 SICHERUNG DER MASSNAHMEN

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag.

6.4 RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.

Durch eine **ökologische Baubegleitung** wird sichergestellt, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen durchgeführt, unnötige Beeinträchtigungen und Beschädigungen vermieden werden und die ökologische Funktionalität weiterhin erfüllt wird. Auf diese Weise soll eine hohe Maßnahmeneffizienz erreicht werden.

Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten wird im Rahmen des Artenschutzes ein 3- bis 5-jähriges **Monitoring** durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche

Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten.

Als Referenzwert werden Daten zur Ausgangsbesiedlungsdichte herangezogen. Sofern diese nicht vorliegen, sind sie vor Maßnahmenumsetzung zu ermitteln. Die Ergebnisse werden in einem Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde vorgestellt.

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende **Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen** vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans *Scharnhausen West* wurde eine bewertungsrelevante Artengruppe (Vögel) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Vogelarten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober bis Februar zur Umgehung einer Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel.

Für Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze werden Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) im Sinne § 44 (5) BNatSchG vermieden. Diese beinhalten die Anlage von Buntbrachen und Schaffung von Singwarten.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten Ausführung erfolgt eine ökologische Baubegleitung. Die Maßnahmen sind rechtlich zu sichern und durch ein Risikomanagement zu begleiten.

8 QUELLEN UND LITERATUR

- ALTEMÜLLER, M.J. & REICH, M. (1997): Einfluß von Hochspannungsfreileitungen auf Brutvögel des Grünlands. Vogel und Umwelt 9, Sonderheft: 111-127.
- BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & W. FIEDLER (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Aula Verlag, Wiesbaden, 1430 S.
- BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie – Bestandserfassung in der Praxis. Neumann Verlag, Radebeul. 270 S.
- BRAUN, M. & DIETERLEN, F. (HRSG.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs - Band 1. Ulmer-Verlag, Stuttgart.
- BRINKMANN, R., BIEDERMANN, M., BONTADINA, F., DIETZ, M., HINTEMANN, G., KARST, I., SCHMIDT, C., SCHORCHT, W. (2008): Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse. – Ein Leitfaden für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen (Entwurf). Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit, 134 Seiten.
- BREUNIG, T. & DEMUTH, S. (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 2.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (HRSG.) (2011): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands - Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1), BfN-Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster, 716 Seiten.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (HRSG.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands - Band 1: Wirbeltiere, in Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70(1), Bonn Bad Godesberg.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (HRSG.) (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands, Schriftenreihe Vegetationskunde Heft 28, BfN-Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster, 434 Seiten.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (HRSG.) (1996): Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 55, BfN-Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup, 744 Seiten.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG ABTEILUNG STRAßENBAU (2011): Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP), Ausgabe 2011, erarbeitet durch einen Bund-/Länder-Arbeitskreis auf der Grundlage der Ergebnisse des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.233/2003/LR „Entwicklung von Methodiken zur Umsetzung der Eingriffsregelung und Entwicklung von Musterplänen zur landschaftspflegerischen Begleitplanung (Musterkarten LBP)“.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching, IHW-Verlag. 879 S
- GARNIEL, A. & U. MIERWALD (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.
- GASSNER, E. & WINKELBRANDT, A. (2010): Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung, 476 Seiten

- GEDEON, K., GRÜNEBERG, C. MITSCHKE, A., SUDFELDT, C., ELKHORST W., FISCHER, S., FLADE, M., FRICK, S., GELERSBERGER, I, KOOP, B., KRAMER, M, KRÜGER, T., ROTH, N., RYSLAVY, T., STÜBING, S., SUDMANN, S. R., STEFFENS, R., VÖKLER, F., WITT, K. (2014): Atlas deutscher Brutvogelarten – Atlas of German Breeding Birds, Hrsg. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.
- GELLERMANN, M. & SCHREIBER, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Leitfaden für die Praxis. Schriftenreihe Natur und Recht , Band 7.
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29.7.2009, BGBl. I Nr. 51, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- GLUTZ VON BLOTZHEIM, U. & BAUER, K. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Band 10/II Passeriformes (1. Teil) Motacillidae-Prunellidae. Aula-Verlag Wiesbaden.
- GOTTSCHALK, E. & BEEKE, W (o. J.): Ein kurzer Leitfaden für ein Rebhuhnschutzprojekt nach unseren Erfahrungen im Landkreis Göttingen, im Zusammenhang mit dem Rebhuhnschutzprojekt im Landkreis Göttingen, Internetrecherche vom August 2015: <http://www.rebhuhnschutzprojekt.de/>
- GUIDANCE DOCUMENT (2007): Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC. Final version, February 2007, 88 S. http://ec.europa.eu/environment/nature/conservation/species/guidance/index_en.htm
- GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (GÖG) (2013): Projekt Stuttgart 21 Umgestaltung des Bahnknotens Stuttgart Ausbau- und Neubaubstrecke Stuttgart – Augsburg Bereich Stuttgart – Wendlingen mit Flughafenbindung Planfeststellungsunterlagen PFA 1.3 Filderbereich mit Flughafenbindung, Fachbeitrag Fauna zum Landschaftspflegerischen Begleitplan.
- HSLV (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen) (2010): Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen, bearbeitet durch die staatliche Vogelschutzbehörde für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW), August 2010.
- HÖLZINGER, J. (Hrsg.) (1999): Die Vögel Baden-Württembergs, Bd. 3.1 Singvögel 1. Ulmer Verlag, Stuttgart. 861 S.
- HÖLZINGER, J. & MAHLER, U. (HRSG.) (2001): Die Vögel Baden-Württembergs – Band 2.3: Nicht-Singvögel 1. Pteroclididae (Flughühner) – Picidae (Spechte). Ulmer Verlag, Stuttgart. 547 S.
- HÖLZINGER, J. & BOSCHERT, M. (HRSG.) (2001): Die Vögel Baden-Württembergs – Band 2.2: Nicht-Singvögel 2. Tetraonidae (Rauhfußhühner) – Alcidae (Alken). Ulmer Verlag, Stuttgart. 880 S.
- HÖLZINGER, J., BAUER, H.-G., BERTHOLD, P., BOSCHERT, M. & MAHLER U. (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs (5. überarbeitete Fassung, Stand 31.12.2004).
- HUNGER, H. & SCHIEL, F.-J. (2006): Rote Liste der Libellen Baden-Württembergs und der Naturräume. Libellula Supplement 7: 3-14.

- HUTTENLOCHER, F. & DONGUS, H. (1967): Geographische Landesaufnahme 1:200.000, die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 170 Stuttgart, Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung Bad Godesberg.
- KIEL, E.-F. (2007): Naturschutzfachliche Auslegung der „neuen“ Begriffe. Vortrag der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW im Rahmen der Werkstattgespräch des Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 7.11.2007.
- LANA (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. StA Arten und Biotopschutz, Sitzung vom 14./15. Mai 2009.
- LAUFER, H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs (3. Fassung, Stand 31.10.1998). Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Band 73: 103-133.
- LOUIS, H. W. (2009): Die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG im Zulassungs- und Bauleitverfahren – unter Berücksichtigung der Entscheidung des BVerwG zur Ortsumgehung Bad Oeynhausen. Natur und Recht - 31. Jahrgang - Heft 2 2009 - S. 91-100, Springer Verlag.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNG UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2011): Arten der FFH-Richtlinie - Farn- und Blütenpflanzen, <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/40879/>
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNG UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2009): FFH-Arten in Baden-Württemberg - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der Anhänge II, IV und V. <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/29527/>
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNG UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2008): FFH-Arten in Baden-Württemberg -Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg. <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/46210/>
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNG UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (HRSG.) (2008): Rote Liste und Artenverzeichnis der Schnecken und Muscheln Baden-Württembergs, 1. Auflage, zweite, neu bearbeitete Fassung in: Naturschutz-Praxis, Artenschutz 12.
- MATTHÄUS, G. (2009): Der Artenschutz bei Vorhaben der Innenentwicklung - ein Beitrag zur "Entschleunigung" in: UVP-report 23. Jahrgang Ausgabe 3/2009 166-171, Erich Schmidt Verlag Berlin.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM, ERNÄHRUNG UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTEMBERG (MLR 2012): Hinweise zur Verwirklichung des artenschutzrechtlichen Tötungstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bei der Umsiedlung von Arten. Rundschreiben vom 10.05.2012.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM, ERNÄHRUNG UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTEMBERG (MLR 2009): Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. Rundschreiben vom 30.10.2009.
- NATURSCHUTZGESETZ FÜR BADEN-WÜRTEMBERG (NatSchG) vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816).

- OELKE, H. (1968): Wo beginnt bzw. wo endet der Biotop der Feldlerche?, *Journal für Ornithologie* 109 (1): 25-29.
- PRETSCHER, P. (1998): Rote Liste der Großschmetterlinge (Macrolepidoptera), Bearbeitungsstand 1995/1996. - In: BINOT, M., BLESS, R., BOYE, P., GRUTTKKE, H. & PRETSCHER, P. (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. – Schr.-R. Landschaftspflege und Naturschutz, 55. Bonn: 87 – 111.
- RICHTLINIE DES RATES 2009/147/EG vom 30. November 2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten. - Amtsblatt der Europäischen Union, Reihe L 20: 7-25.
- RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl: EG Nr. L 363, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- RUNGE H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2009): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. Von: Louis, H.W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit-Viergutz, J., Szeder, K.) – Hannover, Marburg.
- STADT OSTFILDERN (2020): Bebauungsplan (Vorentwurf) *Scharnhausen West*, Plan- und Textteil und Begründung.
- SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell
- TÖPFER, S. & STUBBE, M. (2001): Territory Density of Skylark (*Alauda arvensis*) in relation to field vegetation in central Germany. *Journal for Ornithology* 142: 184-194.
- TRAUTNER, J. & JOOSS, R. (2008): Die Bewertung „erheblicher Störungen“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten – Ein Vorschlag für die Praxis. *Naturschutz und Landschaftsplanung* 9/2008 S. 265-272, Ulmer Verlag.
- TRAUTNER, J.; KOCKELKE, K.; LAMBRECHT, H. & J. MAYER (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand, Norderstedt. 234 S.

9 ANHANG

9.1 ERFASSUNGSMETHODEN

Vögel

Die Erfassungen zu den Vogelbeständen erfolgten anhand der Lautäußerungen und durch Sichtbeobachtungen, die durch den Einsatz von Ferngläsern unterstützt wurden. Das Untersuchungsgebiet wurde systematisch in so engen räumlichen Abständen begangen, dass das gesamte Gebiet optisch und akustisch abgedeckt wurde. Dabei erfolgte die Aufnahme aller relevanten Verhaltensmuster der beobachteten Vogelarten.

Die Einstufung als Brutvogel sowie die Quantifizierung ergaben sich aus der (mehrfachen) Beobachtung revieranzeigenden Verhaltens, z.B. der Gesangsaktivität von männlichen Tieren, Futterzutrag und Führen von Jungvögeln (BIBBY et al. 1995). Basierend auf den Methoden von BIBBY et al. (1995) und SÜDBECK et al. (2005) wurde bei zwei- oder mehrmaliger Beobachtung von Revierverhalten bei zwei verschiedenen Beobachtungsdurchgängen auf ein Brutvorkommen geschlossen. Die Einstufung als Durchzügler oder Nahrungsgast ergab sich entsprechend bei nur einmaliger Beobachtung oder fehlendem Revierverhalten bzw. Registrierung von Individuen während der arttypischen Zugzeiten ohne nochmalige spätere Nachweise.

Diese Einstufungen basieren auf Erfassungen in der Zeit von Anfang April bis Anfang Juli 2015. Dabei wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dem erwarteten Artenspektrum auch artspezifische Besonderheiten bei den Erfassungszeiten berücksichtigt (z.B. Abendbegehungen).

Tabelle 2: Erfassungstermine Brutvögel

Datum	Uhrzeit	Witterung
09.04.2015	19:45 – 21:30 Uhr	windstill, kein Niederschlag, > 14 °C
10.04.2015	05:45 – 09:10 Uhr	windstill, kein Niederschlag, ~ 7 – 14 °C
21.04.2015	05:30 – 08:00 Uhr	kein Niederschlag, 6 – 13 °C
18.05.2015	05:45 – 08:20 Uhr	kein Niederschlag, 10 – 18 °C
25.05.2015	05:15 – 08:00 Uhr	Bewölkt, kein Niederschlag, 10 – 15 °C
03.06.2015	21:45 – 23:00 Uhr	leichter Wind, kein Niederschlag, 15 - 18 °C
05.06.2015	04:50 – 7:20 Uhr	kein Niederschlag, 16 - > 20 °C
03.07.2015	05:00 – 07:45 Uhr	bewölkt, leichter Wind, > 20 °C

Reptilien

Zur Aufnahme der Reptilien wurden im Zeitraum von April bis Juli flächig alle als Sonnenplätze geeigneten Strukturen (Straßenböschung) gezielt kontrolliert. Die Begehungen erfolgten tagsüber bei geeigneter Witterung.

9.2 FORMBLÄTTER NACH RLBP

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)
1. Schutz- und Gefährdungstatus		
Schutzstatus		
<input type="checkbox"/> Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart		
Gefährdungstatus		
<input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland, 3 <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Baden-Württemberg, 3		
2. Bestand und Empfindlichkeit		
Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen (gemäß HÖLZINGER 2001)		
<p><u>Habitat:</u> Benötigt offenes Gelände mit weitgehend offenem Horizont, niedrigwüchsiger, teilweise lückiger und übersichtlicher Vegetation. Brütet am Boden vor allem in Ackerflächen, niedrigwüchsigem Grünland oder Weiden.</p> <p><u>Raumspruch/Mobilität</u></p> <p>Hohe Dichten nur in abwechslungs- und grenzlinienreichen, heterogen strukturierten Ackerlandschaften. Brutplatz häufig auf Brachen, breiten Rainen oder im Übergangsbereich der Felder, Feldbearbeitung und Anbaufrucht beeinflussen Dichte und Verteilung der Brutplätze erheblich. Die durchschnittliche Siedlungsdichte auf Ackerfläche der mitteleuropäischen Kulturlandschaft liegt zwischen 2 und 4 Brutpaaren je 10 ha (GEDEON et al. 2014).</p> <p><u>Phänologie:</u> Die Revierbesetzung findet ab Februar statt. Die Hauptbrutzeit für die Erstbrut beginnt Ende April bis Ende Mai, die Zweitbrut beginnt im Juni. Die Legephase kann bis Anfang August dauern.</p> <p>Vorhabenspezifische Empfindlichkeit</p> <p>Neben einem direkten Habitatverlust ist bei der Feldlerche die Meidung von Kulissenbildnern und Straßen bekannt. So hält sie einen Mindestabstand zu größeren, geschlossenen Hecken von 60 bis 120 m und meidet Siedlungsflächen oder Wald im Umfeld von 150 bis 200 m (OELKE (1968)). Nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) liegt die Fluchtdistanz der Feldlerche bei 20 m und die Art weist eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber optischen Störreizen auf (GARNIEL & MIERWALD 2010).</p>		
Verbreitung in Deutschland		
Die Feldlerche ist in allen naturräumlichen Hauptregionen Deutschlands anzutreffen und weist ein nahezu geschlossenes Verbreitungsgebiet auf. Kleinere Verbreitungslücken bestehen in urbanen Zentren sowie in bewaldeten Gebieten und in ausgeräumten Agrarlandschaften.		
Verbreitung in Baden-Württemberg		
Brutvogel in allen größeren Agrargebieten Baden-Württembergs		
Verbreitung im Untersuchungsraum		
<input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen <input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich		
Die Feldlerche wurde mit insgesamt neun Brutvorkommen in der Agrarlandschaft südlich des Eingriffsbereichs nachgewiesen. Der Eingriffsbereich an sich enthält keine Brutnachweise dieser Art. Dies lässt sich durch die Kulissenwirkungen der Gewerbeflächen nördlich und östlich der Eingriffsfläche sowie mit der vorhandenen Hochspannungseitung begründen. Aufgrund der Kulissenmeidung der Feldlerche sind in einem 200 m Radius um die Eingriffsfläche zwei Brutpaare der Feldlerche betroffen.		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)
Im Rahmen der Arterfassungen zum PFA 1.3 wurden für die zusammenhängenden Offenlandflächen östlich von Plieningen, zu denen auch der Eingriffsbereich und angrenzende Wirkraum zu zählen ist, Siedlungsdichten von 4 bis 5 Brutpaaren ja 10 Hektar festgestellt (GÖG 2013).		
Einstufung des Erhaltungszustandes in BW		
<input type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend <input checked="" type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht <input type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> unbekannt		
Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population		
Die nahezu gleichmäßige Verteilung von Brutvorkommen der Feldlerche über weite Gebiete und über z.T. mehrere Naturräume hinweg und gleichzeitig sehr kleinen Aktionsräumen der Art machen eine Abgrenzung lokaler Populationen schwierig (HMUELV 2009). Die Abgrenzung einer lokalen Population muss deshalb in Anlehnung an die Empfehlung des MLR (2009) anhand des Naturraums ‚Filder‘ erfolgen. Je nach Eignung der Habitats und damit verbundener Siedlungsdichte variiert die Reviergröße von 1.700 m ² über 5.000 m ² im Mittel bis zu 46.000 m ² (GLUTZ v. BLOTZHEIM 1980). Die lokale Population der Feldlerche wird aufgrund der Vorbelastungen durch Habitatentwertung bzw. -verlust durch Kulissenwirkungen und weiter voranschreitendem Verlust von Freifläche sowie fehlenden Flächen mit extensiver Nutzung in einem mittleren bis schlechten Erhaltungszustand eingestuft.		
3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG		
a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)		
Werden Tiere baubedingt gefangen, verletzt oder getötet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen: V 1 (Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung)		
Da eine Brutstätte im Eingriffsbereich aufgrund der Nähe eines nachgewiesenen Revierzentrums nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine geeignete Vermeidungsmaßnahme vorzusehen. In diesem Fall ist die Bauzeitenbeschränkungen auf den Zeitraum von Oktober bis Februar ausreichend, um eine Tötung von Individuen bzw. die Schädigungen von Entwicklungsformen der Art auszuschließen.		
Der Verbotstatbestand tritt <u>baubedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Verletzungs- oder Tötungsrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
-		
Der Verbotstatbestand tritt <u>betriebsbedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
b) Störungstatbestand (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? (Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein <p>Durch das Vorhaben kommt es für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Feldlerche zu Beeinträchtigungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Licht und Schadstoffe sowie erhöhte Betriebsamkeit auf den Flächen. Die Feldlerche weist eine geringe Empfindlichkeit bezüglich akustischen Störreizen auf (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2010). Die bodenbrütende Art reagiert auf optische Signale sowie Kulissen (HÖLZINGER 1999). Innerhalb eines 200 m Puffer um den Geltungsbereich des Vorhabens wurden zwei Brutpaare der Feldlerche erfasst. Demnach liegt in Anlehnung an die Orientierungswerte von Trautner & Jooss (2008) im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Störung im Sinne der Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Feldlerche vor.</p>		
Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)		
<p>Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>(In die Prüfung dieses Aspektes ist mit Blick auf Ziff. I.2 und I.3 der „Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes“ (LANA stA „Arten- und Biotopschutz“, 2009) einzubeziehen, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> – essentielle Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört werden, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt und/oder – Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt werden, dass diese nicht mehr nutzbar sind.) <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen</p> <p>Im Eingriffsgebiet konnten keine Brutpaare der Feldlerche nachgewiesen werden. Dies ist durch die Vorbelastungen infolge der Kulissenwirkungen der nördlich und östlichen angrenzenden Gewerbegebiete sowie durch das Eingriffsgebiet führende Hochspannungsleitung zu erklären. Somit werden keine direkten Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erwartet. Aufgrund der Kulissenwirkung, die bei Realisierung des Vorhabens erwartet wird, muss davon ausgegangen werden, dass es zur Meidung und damit Entwertung angrenzender Habitatflächen der Feldlerche kommt. Im Umfeld von 200 m liegt die Betroffenheit von zwei Brutpaaren der Feldlerche vor.</p> <p>Das Umfeld des Vorhabens weist im Vergleich zu anderen intensiv genutzten Agrarlandschaften hohe Siedlungsdichten der Feldlerche auf, wie im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum PFA 1.3 des Projekts Stuttgart 21 nachgewiesen wurde (GÖG 2013). Zudem sind bereits Ausgleichsmaßnahmen für diese Art im Rahmen vorheriger Projekte umgesetzt worden. Es ist somit damit zu rechnen, dass geeignete Ersatzhabitatflächen bereits von Konkurrenten der gleichen Art besetzt sind, so dass die ökologische Funktion im Sinne von § 44 (5) BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.</p> <p>Handelt es sich um ein nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG zulässiges Vorhaben (§ 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p>		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)
<input checked="" type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen: C 1 (Entwicklung von Buntbrachen) <input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt Um die kontinuierliche Funktion der betroffenen Lebensstätten der Feldlerche zu gewährleisten, ist folgende Maßnahme vorgesehen: C 1 – Entwicklung von Buntbrachen. Im Zuge der Maßnahme wird die Nahrungsverfügbarkeit sowie das Angebot an Niststätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhöht.		
Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
d) Abschließende Bewertung		
Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein <input checked="" type="checkbox"/> Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit <input type="checkbox"/> Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich. 		

Rebhuhn (*Perdix perdix*)

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
Schutzstatus		
<input type="checkbox"/> Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart		
Gefährdungsstatus		
<input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland, 2 <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Baden-Württemberg, 2		
2. Bestand und Empfindlichkeit		
Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen		
<p><u>Habitat:</u> Die bodenbrütende Art benötigt offene Lebensräume und besiedelt hauptsächlich Sekundärbiotop in Agrarlandschaften, extensiv genutzte Ackergebiete, Wiesenlandschaften mit kleinflächiger Gliederung durch breite Weg- und Feldsäume, Hecken, Feldgehölze, Gebüschgruppen und Brachen. Zudem eignen sich Sand- und Moorheiden, Trockenrasen, Abbaugelände und Industriebrachen als Habitate. Das Rebhuhn toleriert nur einen geringen Horizontwinkel. In Deutschland gilt das Rebhuhn als Kulturfolger (GEDEON et al 2014, FLADE 1994 und HÖLZINGER 1999).</p>		
<u>Raumanspruch/Mobilität</u>		
<p>In Baden-Württemberg wurden hohe Bestandsdichten des Rebhuhns in Ackerbaugeländen der Oberrheinebene, im Kraichgau, im Neckarbecken, im Ries und im Donautal ermittelt. Durchschnittlich wird in Deutschland eine Siedlungsdichte von 0,2 bis 1,7 BP je 100 ha angenommen (BAUER, BEZZEL & FIEDLER 2012). Maximale Dichten in besonders günstigen Gebieten liegen nach Angaben aus der Literatur bei 5 Brutpaaren je 100 ha (HÖLZINGER & BOSCHERT 2001). Die Habitatgröße dieser bodenbrütenden Art liegt bei mindestens 3 bis 5 ha je Brutpaar (FLADE 1994).</p>		
<u>Phänologie:</u> Standvogel, Revierbesetzung erfolgt im Februar/März. Die Hauptbrutzeit findet im April bis August statt. Nachgelege sind häufig. (HÖLZINGER 2001)		
Vorhabenspezifische Empfindlichkeit		
<p>Gegenüber optischen Wirkungen ist das Rebhuhn verhältnismäßig unempfindlich. Allerdings führen Schallimmissionen bis zum Unterschreiten eines Pegels von 55 dB(A) tags zu einer Reduktion der Habitateignung für die Art (vgl. GARNIEL & MIERWALD 2010). Die Fluchtdistanz des Rebhuhns gegenüber anthropogener Störung liegt nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) bei 100 m.</p>		
Verbreitung in Deutschland		
<p>Das Hauptvorkommen zieht sich vom Nordostdeutschen Tiefland bis in das Schleswig-Holsteinische Hügelland und in die Altmark. Als weiterer Schwerpunkt ist das nördliche Oberrheinische Tiefland und Mittelfränkische Becken auszumachen. Auch im Alpenvorland und kompletten Donaugebiet liegen noch größere zusammenhängende Vorkommen. Ansonsten ist das Rebhuhn zunehmend lückenhaft und in geringer Dichte verbreitet (GEDEON et al. 2014).</p>		
Verbreitung in Baden-Württemberg		
<p>Das Rebhuhn ist landesweit auf geeigneten Strukturen verbreitet. Die Verbreitungsschwerpunkte liegen in der Oberrheinebene, in der Donauniederung, im Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb, im Neckarbecken, in der Hohenloher Ebene, im Taubergrund und im Bauland sowie im Kraichgau. In den walddreichen Regionen des Landes (Schwarzwald, Schwäbisch-Fränkische Waldberge, Schwäbische Alb, Teile Oberschwabens, Westallgäu) fehlt die bodenbrütende Art weitgehend.</p>		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)
Verbreitung im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen <input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich Bei den Erhebungen für das vorliegende Projekt wurde das Rebhuhn mit insgesamt drei Brutvorkommen in der Agrarlandschaft im südlichen Teil des Untersuchungsbereichs nachgewiesen. Im Eingriffsbereich konnten keine Brutnachweise erbracht werden. Im Umfeld des Untersuchungsbereichs wurden im Rahmen vom PFA 1.3 des Projekts Stuttgart 21 hohe Siedlungsdichten ermittelt (GÖG 2013).		
Einstufung des Erhaltungszustandes in BW <input type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend <input checked="" type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht <input type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> unbekannt		
Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Im Untersuchungsgebiet wurde mit Einschränkung eine kleinräumig/lokal erhöhte Siedlungsdichte nachgewiesen (BAUER et al. 2005). Bestandsvorkommen wurden in unmittelbar angrenzenden Gebieten durch Erfassungen im Rahmen des PFA 1.3 im Zuge des Projekts Stuttgart 21 (GÖG 2013) bestätigt, somit kann der Bestand zumindest in den untersuchten Jahren als konstant angesehen werden. Das Vorkommen im Projektgebiet ist Bestandteil der übergeordneten Population des Naturraums ‚Filder‘. Das Habitat setzt sich aus intensiv genutzten Ackerflächen (besonders Getreide-, Zuckerrübe und Maisanbau, Gemüse z.B. Salat) und verstreut vorhandenen Gebüsch zusammen. Sehr kleinflächig sind Obstbäume vorhanden. Charakteristisch ist der Rohrbach mit seiner grabenbegleitenden Vegetation. Beeinträchtigt wird die Population durch die intensive, großparzellierte Landwirtschaftsnutzung ohne kleinparzellierte, abwechslungsreiche Anbauflächen, die starke Zerschneidung durch Infrastruktur, den Verlust von Freifläche, das weitgehende Fehlen von Brachflächen, Ackerrainen, Feldhecken, Grünflächen und sonstigen strukturgebenden Landschaftselementen.		
3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG		
a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)		
Werden Tiere baubedingt gefangen, verletzt oder getötet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen Der Eingriffsbereich enthält keine Brutreviere des Rebhuhns. Die Rebhuhnnachweise erfolgten mindestens 100 m von der Eingriffsfläche entfernt. Somit ist baubedingt nicht mit Verlusten von Individuen oder ihren Entwicklungsformen zu rechnen.		
Der Verbotstatbestand tritt <u>baubedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Verletzungs- oder Tötungsrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen -		
Der Verbotstatbestand tritt <u>betriebsbedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)
<p>Handelt es sich um ein nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG zulässiges Vorhaben (§ 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG)?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen: C 1 (Entwicklung von Buntbrachen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt</p> <p>Vor dem Hintergrund der hohen Dichte im Umfeld des Vorhabens und der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von Freifläche ist die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme notwendig. Im Zuge der Maßnahme C 1, die die Entwicklung von Buntbrachen vorsieht, wird die Nahrungsverfügbarkeit sowie das Angebot an Niststätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhöht.</p> <p>Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>		
d) Abschließende Bewertung		
<p>Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein <input checked="" type="checkbox"/> Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit</p> <p><input type="checkbox"/> Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich.</p>		

Schafstelze (*Motacilla flava*)

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Schafstelze (<i>Motacilla flava</i>)
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
Schutzstatus		
<input type="checkbox"/> Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart		
Gefährdungsstatus		
<input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland, V <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Baden-Württemberg, -		
2. Bestand und Empfindlichkeit		
Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen		
<p>Habitat: Die bodenbrütende Art Schafstelze nutzt weitgehend offene, gehölzarme Landschaften. Ursprüngliche Habitate sind mäßig feuchte bis sehr feuchte Grünlandgebiete, insbesondere extensiv bewirtschaftete Wiesen, Riedwiesen und Streuwiesen, Salzwiesen, Hochmoorrandbereiche, Seggenfluren, Verlandungsgesellschaften. Heute ist die Art überwiegend in Kulturlandschaften, extensiv genutzte Weiden, Ackergebiete (Hackfrüchte, Getreide, Klee, Raps), gelegentlich Ruderal- und Brachflächen zu finden. Günstig ist kurzrasige Vegetation mit einzelnen horstbildenden Pflanzen, unbewachsenen Bodenstellen sowie Ansitzwarten (HÖLZINGER 2001).</p> <p>Raumsanspruch/Mobilität: Die Siedlungsdichte der Schafstelze kann starken jährlichen Schwankungen unterliegen. So sind unter optimalen Bedingungen großflächig Dichten von bis zu 2 BP/10 ha und kleinflächig von maximal 6-20 BP/10 ha möglich. In Getreide- bzw. Ackerkulturen hingegen werden Siedlungsdichten von etwa 0,5 BP/10 ha als hoch eingestuft (GLUTZ VON BOLTZEIM & BAUER 1985). Für die boden- bzw. freibrütende Art ist bekannt, dass sie kleine Nestterritorien beinahe kolonieartig besiedelt. Als Nahrungshabitat nutzt sie Flächen, die bis zu 500-1000 m vom Neststandort entfernt liegen (BAUER, BEZZEL & FIEDLER 2012).</p> <p>Phänologie: Die Revierbesetzung findet im April statt. Die Hauptbrutzeit für die Erstbrut beginnt Ende April bis Anfang Mai und endet Ende Juli bis Anfang August. Es finden ein bis zwei Jahresbruten statt (HÖLZINGER 2001).</p>		
Vorhabensspezifische Empfindlichkeit		
Nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) liegen die planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanzen der Schafstelze gegenüber anthropogenen Störungen bei 30 m.		
Verbreitung in Deutschland		
Im Norddeutschen Tiefland hat die Schafstelze ein geschlossenes Vorkommensgebiet. Die Art besiedelt nahezu im gesamten Norden des Bundesgebiets geeignete Bereiche. Verbreitungslücken zeigen sich in den Mittelgebirgen und im Süden des Landes (GEDEON et al. 2014)		
Verbreitung in Baden-Württemberg		
Weitgehend geschlossene Verbreitung vom Alpenvorland über die Baar und die Donauniederung, die östliche Schwäbische Alb, das Vorland der mittleren und östlichen Schwäbischen Alb, die Fildern, das Neckarbecken, über die Hohenloher und Haller Ebene, die Kocher-Jagst-Ebenen, das Bauland und Tauberland sowie in das nördliche Oberrheingebiet (HÖLZINGER 1999).		
Verbreitung im Untersuchungsraum		
<input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen <input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich		
Die Schafstelze wurde mit insgesamt einem Brutvorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen. Die übrigen kartierten Reviere liegen (einschließlich den Nachweisen aus dem PFA 1.3 des Projekts Stuttgart 21 (GÖG 2013)) mindestens 200 m vom Vorhabenbereich entfernt und damit außerhalb des Wirkraums.		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhäusen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Schafstelze (<i>Motacilla flava</i>)
Einstufung des Erhaltungszustandes in BW		
<input checked="" type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht <input type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> unbekannt		
Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population		
<p>Die Schafstelze charakterisiert sich durch eine auffällig ungleichmäßige Siedlungsdichte bis hin zu kolonieartigem Auftreten. Da die Nachweise innerhalb eines nahezu flächig besiedelten Naturraums erfolgten, erscheint die Abgrenzung der lokalen Population im vorliegenden Fall nicht als zweckdienlich, weshalb der Empfehlung des MLR (2009) folgend auf den Naturraum 4. Ordnung (im vorliegenden Fall Naturraum 'Filder') verwiesen wird. Aufgrund von Vorbelastungen durch den Rückgang von Freiflächen sowie extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt für die Schafstelze ein guter Erhaltungszustand der lokalen Population vor.</p>		
3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG		
a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)		
Werden Tiere baubedingt gefangen, verletzt oder getötet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen: V 1 (Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung)		
Die Umsetzung des Vorhabens ist mit dem Eingriff in eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Schafstelze verbunden. Ohne geeignete Maßnahme kann eine Tötung oder Verletzung von adulten Vertretern, Jungtieren oder Entwicklungsformen dieser Art nicht ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung für den Zeitraum von Oktober bis Februar vorzusehen (siehe Kapitel 6.1).		
Der Verbotstatbestand tritt <u>baubedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Verletzungs- oder Tötungsrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen -		
Der Verbotstatbestand tritt <u>betriebsbedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
b) Störungstatbestand (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? (Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein		
Vorhabenbedingt treten für die Schafstelze bau- und betriebsbedingt Wirkungen auf. Insbesondere ist mit Beeinträchtigungen, die durch Immissionen und erhöhte Betriebsamkeit auf den Flächen entstehen, zu rechnen. Für		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Art Schafstelze (<i>Motacilla flava</i>)
<p>die Art ist eine Fluchtdistanz von 30 m bekannt (GASSNER & WINKELBRANDT 2010). Bezüglich der außerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Brutvorkommen wird diese Fluchtdistanz deutlich überschritten, sodass nicht von einer Störung dieser Reviere auszugehen ist.</p> <p>Insgesamt ist durch die Betroffenheit eines Brutpaares nicht von einer erheblichen Störung im Sinne der Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population auszugehen.</p>		
<p>Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>		
<p>c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)</p>		
<p>Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>(In die Prüfung dieses Aspektes ist mit Blick auf Ziff. I.2 und I.3 der „Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes“ (LANA stA „Arten- und Biotopschutz“, 2009) einzubeziehen, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> – essentielle Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört werden, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt und/oder – Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt werden, dass diese nicht mehr nutzbar sind.) <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen</p> <p>Im Eingriffsbereich wurde ein Revierzentrum der Schafstelze nachgewiesen, das anlagebedingt verloren geht. Da die umliegenden Offenlandflächen bereits nachweislich durch artgleiche Konkurrenten besiedelt sind, ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Handelt es sich um ein nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG zulässiges Vorhaben (§ 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen: C 1 (Entwicklung von Buntbrachen) und C 2 (Schaffung von Singwarten)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt</p> <p>Um die kontinuierliche Funktion der betroffenen Lebensstätten der Feldlerche zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen: C 1 – Entwicklung von Buntbrachen und C 2 – Schaffung von Singwarten. Durch die Entwicklung von Buntbrachen wird das Nahrungsangebot der Schafstelze erhöht. Durch die ergänzende Schaffung von Singwarten wird die Habitateignung der Flächen und somit auch die Möglichkeit der Nutzung als Nistplatz erhöht.</p>		
<p>Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>		
<p>d) Abschließende Bewertung</p>		
<p>Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein <input checked="" type="checkbox"/> Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich.</p>		

Gilde: Zweigbrüter

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Zweigbrüter (Amsel, Goldammer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Ringeltaube und Rabenkrähe)
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
Schutzstatus		
<input type="checkbox"/> Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart		
Gefährdungsstatus		
<input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland, V/- <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Baden-Württemberg, V/-		
2. Bestand und Empfindlichkeit		
Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen (gemäß HÖLZINGER 2001)		
<p>Die Gilde der Zweigbrüter umfasst häufige und überwiegend anspruchsarme Arten, die ihre Nester frei in unterschiedlichen Höhen von Gebüsch, Sträuchern oder Bäumen bauen. Die Nester werden zumeist jährlich neu angelegt. Die Spanne der besiedelten Habitate reicht von unterschiedlich strukturierten offenen bzw. halboffenen Landschaften bis hin zu geschlossenen Waldlebensräumen. Zu dieser Gilde gehören sowohl Hecken- als auch Baumbrüter.</p>		
Vorhabenspezifische Empfindlichkeit		
<p>Für Kleinvögel, als typische Vertreter der Gilde, liegen nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) die Orientierungswerte für planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanzen gegenüber anthropogenen Störungen überwiegend bei 10 - 20 m, für einzelne anspruchsvollere Arten auch darüber.</p>		
Verbreitung		
<p>Die Arten sind in Deutschland und Baden-Württemberg häufig und, teilweise mit Ausnahme kleinflächiger Verbreitungslücken, flächendeckend verbreitet.</p>		
<p>Verbreitung im Untersuchungsraum</p> <input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen <input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich		
<p>Die Vertreter der Gilde der Zweigbrüter wurden mit vier Brutpaaren, jeweils ein Brutpaar der Amsel, Goldammer, Mönchsgrasmücke und Rabenkrähe, im Eingriffsbereich nachgewiesen. In den umliegenden geeigneten Strukturen des Untersuchungsbereichs konnten zahlreiche weitere Brutnachweise erbracht werden.</p>		
Einstufung des Erhaltungszustandes in BW		
<input checked="" type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht <input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> unbekannt		
Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population		
<p>Für die häufigen und weit verbreiteten Vogelarten ist eine Zuordnung zu einer lokalen Population nicht möglich, weshalb der Empfehlung des MLR (2009) folgend auf den Naturraum 4. Ordnung (im vorliegenden Fall Naturraum ‚Filder‘) verwiesen wird.</p>		
3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG		
a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Zweigbrüter (Amsel, Goldammer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Ringeltaube und Rabenkrähe)
Werden Tiere baubedingt gefangen, verletzt oder getötet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen: V 1 (Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung)		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Im Zuge der Baufeldfreimachung werden Strukturen wie Gehölze und Strommasten der Hochspannungsleitung entfernt, die zweigbrütende Arten im Eingriffsbereich zur Brut nutzen. Während der Brutzeit kann eine Schädigung von zweigbrütenden Vögeln bzw. ihren Entwicklungsformen (Eier, Jungtiere) nicht ausgeschlossen werden. Durch die Beschränkung der Zeiten für die Entnahme von Gehölzen und den Abbau der Strommasten der Hochspannungsleitung auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar ist gewährleistet, dass es hierbei nicht zu einer Zerstörung von Gelegen oder Jungvögel kommt.		
Der Verbotstatbestand tritt <u>baubedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Verletzungs- oder Tötungsrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): -		
Der Verbotstatbestand tritt <u>betriebsbedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
b) Störungstatbestand (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? (Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
<input checked="" type="checkbox"/> Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Ausgehend von den für Kleinvögel üblichen Fluchtdistanzen von 10 bis 20 m (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2010) ergibt sich eine geringe Betroffenheit der Zweigbrüterpopulationen durch bau- und betriebsbedingte Störungen. In Anlehnung an TRAUTNER & JOOSS (2008) verbinden sich mit dem Vorhaben daher keine Auswirkungen, die eine erhebliche Störung begründen würden.		
Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Zweigbrüter (Amsel, Goldammer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Ringeltaube und Rabenkrähe)
<p>(In die Prüfung dieses Aspektes ist mit Blick auf Ziff. I.2 und I.3 der „Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes“ (LANA stA „Arten- und Biotopschutz“, 2009) einzubeziehen, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> – essentielle Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört werden, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt und/oder – Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt werden, dass diese nicht mehr nutzbar sind.) <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen</p> <p>Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose):</p> <p>Vom Vorhaben direkt betroffen ist jeweils ein Brutrevier der Amsel, der Goldammer, der Mönchsgrasmücke und der Rabenkrähe. Für einen Teil der Brutstätten bleibt die ökologische Funktion auf der Eingriffsfläche erhalten, da die betreffenden Gehölze nicht entfernt werden und die als störungsunempfindlich bekannten Arten (Amsel und Mönchsgrasmücke) die Struktur auch nach Umsetzung der Planung als Brutplatz nutzen können. Bezüglich der Rabenkrähe ist mit dem Verlust von einem Nistplatz zu rechnen, dessen ökologische Funktion durch die südwestlich des Eingriffsgebiets liegenden Heckenstrukturen weiterhin erfüllt wird. Das Gebüsch, indem die Goldammer nistet, geht vorhabenbedingt nicht verloren. Jedoch ist von einer gesteigerten Vorbelastung durch die nach Umsetzung der Planung nähere gewerbliche Nutzung und dessen Lärmbelastung auszugehen. Von einer Entwertung ist nicht auszugehen, da die Brut bislang nahe einer stark befahrenen Straße mit angrenzender gewerblicher Nutzung stattfindet. Zudem sind südlich Revierzentrum der Goldammer weitere als Nistplatz geeignete Heckenstrukturen am Straßenrand vorhanden. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte bleibt nach Umsetzung des Vorhabens im räumlich-funktionalen Zusammenhang weiterhin erhalten.</p> <p>Handelt es sich um ein nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG zulässiges Vorhaben (§ 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt</p> <p>Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>		
d) Abschließende Bewertung		
Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit <input type="checkbox"/> Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich.

Gilde: Gebäudebrüter

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Gebäudebrüter (Hausperling, Hausrotschwanz und Star)
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
Schutzstatus <input type="checkbox"/> Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart		
Gefährdungsstatus <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland, V/- <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Baden-Württemberg, V/-		
2. Bestand und Empfindlichkeit		
Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen (gemäß HÖLZINGER 2001) Die Gilde der Gebäudebrüter umfasst häufige und überwiegend anspruchsarme Arten, die ihre Nester überwiegend in oder an Gebäuden und Bauwerken bauen. Ihre Niststandorte liegen innerhalb von Siedlungen sowie am Siedlungsrand, wodurch sie an Siedlungen gebunden und dort sehr häufig anzutreffen sind. Die Nester werden zumeist jährlich neu gebaut, nach erfolgreichen Brutjahren können die Nester des Vorjahres für die Erstbrut wieder genutzt werden.		
Vorhabenspezifische Empfindlichkeit Für Kleinvögel, als typische Vertreter der Gilde, liegen nach GASSNER et al. (2010) die Orientierungswerte für planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanzen gegenüber anthropogenen Störungen überwiegend bei 10 - 20 m.		
Verbreitung Die Arten sind in Deutschland und Baden-Württemberg häufig und, teilweise mit Ausnahme kleinflächiger Verbreitungslücken, flächendeckend verbreitet.		
Verbreitung im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen <input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich		
Von den Vertretern der Gebäudebrüter wurden folgende Anzahlen an Brutpaaren in dem nördlich und östlich an das Eingriffsgebiet angrenzenden Gewerbegebiet nachgewiesen: 12 Brutpaare des Haussperling, 2 Brutpaare des Hausrotschwanz und 7 Brutpaare des Star.		
Einstufung des Erhaltungszustandes in BW <input checked="" type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht <input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> unbekannt		
Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Für die häufigen und weit verbreiteten Vogelarten ist eine Zuordnung zu einer lokalen Population nicht möglich, weshalb der Empfehlung des MLR (2009) folgend auf den Naturraum 4. Ordnung (im vorliegenden Fall Naturraum ‚Filder‘) verwiesen wird.		
3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG		
a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)		
Werden Tiere baubedingt gefangen, verletzt oder getötet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Gebäudebrüter (Hausperling, Hausrotschwanz und Star)
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Haussperlings und Hausrotschwanzes betroffen. Infolgedessen kommt es nicht zu Beeinträchtigungen oder Tötungen von Entwicklungsformen dieser Arten. Adulte Vertreter dieser Art sind ausreichend mobil, sodass mit hinreichender Sicherheit Tötungen oder Verletzungen ausgeschlossen werden können.		
Der Verbotstatbestand tritt <u>baubedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Verletzungs- oder Tötungsrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): -		
Der Verbotstatbestand tritt <u>betriebsbedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
b) Störungstatbestand (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? (Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Als Vertreter der gebäudebrütenden Arten wurden Haussperling, Hausrotschwanz und Star im angrenzenden Gewerbegebiet nachgewiesen. Sie weisen nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) geringe Fluchtdistanzen von 5 bzw. 15 m auf. Der Abstand der Revierzentren zum Eingriffsgebiet beträgt mind. 25 m, sodass eine Störung mit Folge der Verschlechterung des Erhaltungszustands nicht zu erwarten ist.		
Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
(In die Prüfung dieses Aspektes ist mit Blick auf Ziff. I.2 und I.3 der „Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes“ (LANA stA „Arten- und Biotopschutz“, 2009) einzubeziehen, ob – – essentielle Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört werden, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt und/oder		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Gebäudebrüter (Hausperling, Hausrotschwanz und Star)
<p>– Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt werden, dass diese nicht mehr nutzbar sind.)</p> <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen</p> <p>Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vertretern dieser Gilde weisen ausreichend Abstand zum Eingriffsgebiet auf, demnach liegt keine vorhabenbedingte Betroffenheit von Lebensstätten vor. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird somit im räumlich-funktionalen Zusammenhang weiterhin erfüllt.</p> <p>Handelt es sich um ein nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG zulässiges Vorhaben (§ 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt</p> <p>Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>		
d) Abschließende Bewertung		
Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit <input type="checkbox"/> Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich.

Gilde: Höhlenbrüter

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Höhlenbrüter (Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Star)
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
Schutzstatus <input type="checkbox"/> Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelarten		
Gefährdungsstatus <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland, V/- <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Baden-Württemberg, V/-		
2. Bestand und Empfindlichkeit		
Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen (gemäß HÖLZINGER 2001) Die Gilde der Höhlenbrüter umfasst häufige und überwiegend anspruchsarme Arten, die ihre Nester in Baumhöhlen oder Nistkästen anlegen. Die hierunter zusammengefassten Arten brüten in höhlenreichen Baumbeständen in Obstwiesen, Gärten, Parks und Wäldern. Daneben können auch Nischen in Gebäuden besiedelt werden. Die meisten Arten sind auf ein ausreichendes Angebot an natürlichen und/oder künstlichen Bruthöhlen angewiesen, lediglich die Spechte sind als Habitatbildner in der Lage, neue Baumhöhlen selbst zu zimmern. Umgebende Grünlandflächen oder Magerrasen fungieren als Nahrungshabitate.		
Vorhabenspezifische Empfindlichkeit Für Kleinvögel, als typische Vertreter der Gilde, liegen nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) die Orientierungswerte für planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanzen gegenüber anthropogenen Störungen überwiegend bei 10 - 20 m.		
Verbreitung Die Arten sind in Deutschland und Baden-Württemberg häufig und, teilweise mit Ausnahme kleinflächiger Verbreitungslücken, flächendeckend vorhanden.		
Verbreitung im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen <input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich		
Das Untersuchungsgebiet enthält besonders im nordwestlich des Eingriffsbereichs liegenden Waldbereich zahlreiche Nistplätze höhlenbrütender Vogelarten. Im Eingriffsbereich befinden sich keine Brutstätten von Vertretern der Gilde der Höhlenbrüter.		
Einstufung des Erhaltungszustandes in BW <input checked="" type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht <input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> unbekannt		
Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Für die häufigen und weit verbreiteten Vogelarten ist eine Zuordnung zu einer lokalen Population nicht möglich, weshalb der Empfehlung des MLR (2009) folgend auf den Naturraum 4. Ordnung (im vorliegenden Fall Naturraum ‚Filder‘) verwiesen wird.		
3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG		
a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Höhlenbrüter (Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Star)
Werden Tiere baubedingt gefangen, verletzt oder getötet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Im Zuge der Baufeldfreimachung werden keine Gehölze mit Baumhöhlen, die Vertretern dieser Gilde als Nistplätze dienen, entfernt. Demnach kann eine Schädigung von brütenden Vögeln bzw. ihren Entwicklungsformen (Eier, Jungtiere) ausgeschlossen werden.		
Der Verbotstatbestand tritt <u>baubedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Verletzungs- oder Tötungsrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): -		
Der Verbotstatbestand tritt <u>betriebsbedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
b) Störungstatbestand (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? (Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
<input checked="" type="checkbox"/> Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Die nachgewiesenen Arten zeigen nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) geringe Fluchtdistanzen zwischen 5 und 15 m und gelten als siedlungsadaptiert. Unter Berücksichtigung der Distanz von mind. 150 m der festgestellten Revierzentren zum Eingriffsgebiet und der fehlenden Betroffenheit eines Brutpaares kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population von Vertretern dieser Gilde und somit eine erhebliche Störung ausgeschlossen werden.		
Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
(In die Prüfung dieses Aspektes ist mit Blick auf Ziff. I.2 und I.3 der „Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes“ (LANA stA „Arten- und Biotopschutz“, 2009) einzubeziehen, ob		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Höhlenbrüter (Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Star)
<p>– essentielle Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört werden, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt und/oder</p> <p>– Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt werden, dass diese nicht mehr nutzbar sind.)</p> <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen</p> <p>Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens liegen keine unmittelbaren Verluste oder indirekten Schädigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vor. Demnach wird der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 3 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p>Handelt es sich um ein nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG zulässiges Vorhaben (§ 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt</p> <p>Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>		
d) Abschließende Bewertung		
Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit <input type="checkbox"/> Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich.

Gilde: Halbhöhlen-/Nischenbrüter

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Halbhöhlen-/Nischenbrüter (Bachstelze, Rotkehlchen und Zaunkönig)
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
Schutzstatus		
<input type="checkbox"/> Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart		
Gefährdungsstatus		
<input type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland, - <input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Baden-Württemberg, V/-		
2. Bestand und Empfindlichkeit		
Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen (gemäß HÖLZINGER 2001)		
<p>Die Gilde der Halbhöhlen-/Nischenbrüter umfasst häufige und überwiegend anspruchsarme Arten, die ihre Nester in Nischen oder Halbhöhlen verschiedenster Art (Bäume, Gebäude etc.) anlegen. Die Spanne der besiedelten Habitate reicht von Obstwiesen, Gärten, Parks, unterschiedlich strukturierten offenen bzw. halboffenen Landschaften bis hin zu geschlossenen Waldlebensräumen. Die meisten Arten sind auf ein ausreichendes Angebot an natürlichen und/oder künstlichen Nischen angewiesen.</p>		
Vorhabenspezifische Empfindlichkeit		
<p>Für Kleinvögel, die als typische Vertreter der Gilde anzusehen sind, geben GASSNER & WINKELBRANDT (2010) als planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz gegenüber anthropogenen Störungen mittlere Orientierungswerte von 10 - 20 m an.</p>		
Verbreitung		
<p>Die Arten sind in Deutschland und Baden-Württemberg häufig und, teilweise mit Ausnahme kleinflächiger Verbreitungslücken, flächendeckend verbreitet.</p>		
Verbreitung im Untersuchungsraum		
<input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen <input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich		
<p>Als Vertreter der Gilde der Halbhöhlen- und Nischenbrüter wurden im Untersuchungsgebiet Bachstelze, Rotkehlchen und Zaunkönig nachgewiesen. Ihre Brutplätze liegen außerhalb des Wirkraums zumeist im Wald nordwestlich des Vorhabenbereichs, aber auch im Gewerbegebiet nördlich des Vorhabenbereichs.</p>		
Einstufung des Erhaltungszustandes in BW		
<input checked="" type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht		
<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> unbekannt		
Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population		
<p>Für die häufigen und weit verbreiteten Vogelarten ist eine Zuordnung zu einer lokalen Population nicht möglich, weshalb der Empfehlung des MLR (2009) folgend auf den Naturraum 4. Ordnung (im vorliegenden Fall Naturraum ‚Filder‘) verwiesen wird.</p>		
3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG		
a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Halbhöhlen-/Nischenbrüter (Bachstelze, Rotkehlchen und Zaunkönig)
Werden Tiere baubedingt gefangen, verletzt oder getötet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Das B-Plangebiet enthält keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Halbhöhlen- und Nischenbrüter. Infolge dessen besteht nicht die Gefahr der Beschädigung von Gelegen bzw. Jungvögeln. Adulte Vertreter sind mobil genug, um eine baubedingte Verletzung oder Tötung auszuschließen.		
Der Verbotstatbestand tritt <u>baubedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Verletzungs- oder Tötungsrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): -		
Der Verbotstatbestand tritt <u>betriebsbedingt</u> ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
b) Störungstatbestand (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? (Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
<input checked="" type="checkbox"/> Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Für die nachgewiesenen Vertreter der Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Bachstelze, Rotkehlchen und Zaunkönig, ergibt sich aufgrund der geringen Fluchtdistanzen von 5 – 10 m nach GASSNER & WINKELBRANDT (2010) und fehlenden Vorkommen innerhalb der Effektdistanzen keine Betroffenheit. Demnach kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und somit eine erhebliche Störung für Vertreter dieser Gilde ausgeschlossen werden.		
Der Verbotstatbestand tritt ein. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
(In die Prüfung dieses Aspektes ist mit Blick auf Ziff. I.2 und I.3 der „Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes“ (LANA stA „Arten- und Biotopschutz“, 2009) einzubeziehen, ob		

Formblatt Artenschutz – gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierart		
Projektbezeichnung B-Plan <i>Scharnhausen West</i>	Vorhabenträger Stadt Ostfildern	Betroffene Gilde Halbhöhlen-/Nischenbrüter (Bachstelze, Rotkehlchen und Zaunkönig)
<p>– essentielle Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört werden, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt und/oder</p> <p>– Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt werden, dass diese nicht mehr nutzbar sind.)</p> <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen</p> <p>Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): Vorhabenbedingt sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Bachstelze, des Rotkehlchens oder des Zaunkönigs direkt betroffen. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann aufgrund der fehlenden Betroffenheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Handelt es sich um ein nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG zulässiges Vorhaben (§ 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG)?</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt</p> <p>Der Verbotstatbestand tritt ein.</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p>		
d) Abschließende Bewertung		
Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein		<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit</p> <p><input type="checkbox"/> Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich.</p>



Legende

--- Geltungsbereich
 |--- B-Plan *Scharnhausen West*

Naturschutzfachlich bedeutsame Arten



- FI Feldlerche
- Gü Grünspecht
- Re Rebhuhn
- St Schafstelze
- Tf Turmfalke

Charakterarten der Gilden

- Fe Feldsperling
- G Goldammer
- H Haussperling
- S Star
- Su Sumpfrohrsänger

Datengrundlage:
 RIPS-Pool Baden-Württemberg

Bebauungsplan *Scharnhausen West*

Auftraggeber: Stadt Ostfildern Otto-Vatter-Straße 12 73760 Ostfildern		Revierzentren Vögel	
Auftragnehmer:  Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus Dreifelderstr. 31 70599 Stuttgart T 07 11 / 65 22 44 66 F 07 11 / 65 22 44 41 info@goeg.de www.goeg.de		Karte Nr. 01	Bearbeitung: Iv
		0 25 50 100 m	
		Maßstab 1:4.000	
		Stand: September 2015 mit red. Änderung von Oktober 2020	

Bebauungsplan
Scharnhausen West
Stadt Ostfildern

Umweltbericht

mit integrierter Eingriffs-und Aus-
gleichsbilanz

Entwurf



Bebauungsplan *Scharnhausen West*

Stadt Ostfildern

Umweltbericht

mit integrierter Eingriffs-und Ausgleichsbilanz

Stuttgart, Oktober 2020

Auftraggeber: **Stadt Ostfildern**
Fachbereich 3, Planung
Otto-Vatter-Straße 12
73760 Ostfildern

Auftragnehmer: **GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH**
Dreifelderstraße 28
70599 Stuttgart
www.goeg.de

Projektleitung: Lukas von der Au (M.Sc. Umweltplanung und Recht)

Bearbeitung: Lukas von der Au (M.Sc. Umweltplanung und Recht)
Dr. Stephan Mayer (M.Sc. Agrarwissenschaften)
Stefanie Rüdinger (Landschaftsarchitektin)
Kathrin Weiner (Landschaftsarchitektin)

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	1
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans	4
1.2.1 Standort und grundsätzliche Ziele des Bauleitplans	4
1.2.2 Art und Umfang der Planung	6
1.2.3 Bedarf an Grund und Boden	10
1.2.4 Wirkfaktoren des Vorhabens und voraussichtlicher Wirkungsbereich	10
1.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
1.3 Ziele des Umweltschutzes	12
1.3.1 Fachgesetze und untergesetzliche Normsetzungen	12
1.3.2 Übergeordnete Planungen	13
1.3.3 Sonstige Planungen	16
1.3.4 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	17
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
2.1 Umweltbelang Fläche	19
2.1.1 Bestandserfassung (Basisszenario)	20
2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.1.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	20
2.1.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
2.1.5 Beurteilung der Erheblichkeit	21
2.2 Umweltbelang Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	21
2.2.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	21
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.2.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	22
2.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
2.2.5 Beurteilung der Erheblichkeit	23
2.3 Umweltbelang Boden	24
2.3.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	25
2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	26
2.3.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
2.3.5 Beurteilung der Erheblichkeit	27
2.4 Umweltbelang Wasser	27
2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	28

2.4.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.4.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	29
2.4.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
2.4.5	Beurteilung der Erheblichkeit	30
2.5	Umweltbelang Pflanzen/Biotope, Tiere und Biologische Vielfalt	30
2.5.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	30
2.5.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.5.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	35
2.5.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	36
2.5.5	Beurteilung der Erheblichkeit	36
2.6	Umweltbelang Klima/Luft und Klimawandel	37
2.6.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	37
2.6.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.6.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	38
2.6.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	39
2.6.5	Beurteilung der Erheblichkeit	40
2.7	Umweltbelang Landschaft	40
2.7.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	40
2.7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
2.7.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	41
2.7.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	41
2.7.5	Beurteilung der Erheblichkeit	42
2.8	Umweltbelang Kulturelles Erbe (Kulturgüter und sonstige Sachgüter)	42
2.8.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	42
2.8.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	43
2.8.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	43
2.8.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	44
2.8.5	Beurteilung der Erheblichkeit	44
2.9	Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	44
2.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen (B-Plan interne Maßnahmen)	45
2.10.1	Maßnahmen zum Artenschutz	45
2.10.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	46
2.10.3	Zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen	51
3	Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Darstellung externer Kompensationsmaßnahmen	53
3.1	Unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen	53
3.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	53

3.2.1	Pflanzen / Biotope	53
3.2.2	Tiere	55
3.2.3	Boden	56
3.2.4	Wasser	59
3.2.5	Klima und Luft	59
3.2.6	Landschaftsbild und Erholung	60
3.2.7	Zusammenfassung Eingriffsbilanz B-Plangebiet	60
3.3	Externe Kompensationsmaßnahmen	61
3.3.1	Auftrag von Oberboden (Bodenschutzkonzept nach DIN 19639)	61
3.3.2	Anlage von Buntbrache	62
3.3.3	Renaturierung eines Altarmes der Körsch	63
3.3.4	Bilanzierung Eingriffsdefizit B-Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen	66
4	Zusätzliche Angaben:	67
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	67
4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	67
4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	67
5	Literatur und Quellen	68
5.1	Fachliteratur	68
5.2	Rechtsgrundlagen und Urteile	69
5.3	Planungsgrundlagen	70
6	Anhang	72
6.1	Relevante Fachgesetze und untergesetzliche Regelungen sowie deren Zielaussagen	72
6.2	Pflanzliste	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des B-Plangebiets	5
Abbildung 2:	Bebauungsplan <i>Scharnhausen West</i> , Vorentwurf Planteil (STADT OSTFILDERN 2020b).	8
Abbildung 3:	Legende - Bebauungsplan Scharnhausen West, Vorentwurf Planteil (STADT OSTFILDERN 2020b).	9
Abbildung 4:	Ausschnitt des Regionalplans der Region Stuttgart (VERBAND REGION STUTTGART 2009)	14
Abbildung 5:	Lageplan 4. Teiländerung des FNP <i>Unter dem Plieninger Weg</i> (STADT OSTFILDERN 2020A)	15
Abbildung 6:	Lage des B-Plangebietes innerhalb der Schutzgebietskulisse	18
Abbildung 7:	Auszug aus dem Klimaatlas (VERBAND REGION STUTTGART 2008).	38
Abbildung 8:	Archäologisches Denkmal gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) (LAD 2017a)	43
Abbildung 9:	Pflanzplan für die Feldhecke als Ortsrandeingrünung (STADT OSTFILDERN 2020c)	47
Abbildung 10:	Lage der vorgesehenen Oberbodenauftragsflächen auf Gemarkung Ostfildern.	62
Abbildung 11:	Lage der CEF-Maßnahme im Umfeld des B-Plangebietes	63
Abbildung 12:	Entwurfsplan zur Sanierung Altarm Körsch, Stadt Ostfildern Januar 2005.	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren positive Wirkung auf die Umweltbelange	52
Tabelle 2:	Bewertung Bestand Biotoptypen	54
Tabelle 3:	Bewertung Planung Biotoptypen	54
Tabelle 4:	Bewertung Bestand Boden	57
Tabelle 5:	Bewertung Planung Boden	58
Tabelle 6:	Zusammenfassung Eingriffsbilanz für den B-Plan	60
Tabelle 7:	Bewertung CEF-Maßnahme	63
Tabelle 8:	Bilanzierung der Wiederherstellung von natürlichen Retentionsfläche	65
Tabelle 9:	Bilanzierung Eingriffsdefizit und externe Ausgleichsmaßnahme	66

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Biotoptypen Bestand	94
Karte 2:	Boden Bestand	95
Karte 3:	Biotoptypen Planung	96
Karte 4:	Boden Planung	97

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Ostfildern plant die Aufstellung des Bebauungsplans *Scharnhausen West* zur Ausweisung eines Gewerbegebiets. Der Geltungsbereich des geplanten B-Plans liegt südwestlich des Gewerbegebiets Ostfildern-Scharnhausen und dient der Erweiterung dessen. Es umfasst ca. 18,56 ha.

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern ist das B-Plangebiet als geplante Fläche für gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Im B-Plangebiet soll insbesondere Gewerbe- sowie Sondergebiet (Parkhaus) festgesetzt werden. Zudem werden Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen zur Entwässerung und Versorgung vorgesehen. Des Weiteren sind entlang der Verkehrswege sowie zu Zwecken der Einbindung in die Landschaft Pflanzbindungen sowie -gebote festgesetzt.

Der B-Plan wird im zweistufigen Verfahren erarbeitet. Hiernach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage wird zumeist vom aktuellen Zustand ausgegangen, außer in den randlichen Bereichen, in denen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Der Umweltbericht wird entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt.

Der vorliegende Bericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligten Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden interne Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben sowie externe Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Vermeidung / Minderung (siehe auch Kapitel 2.10), insbesondere:

- Artenschutzmaßnahme (Bauzeitenbeschränkung),
- Vorgaben für die Bepflanzung (Pflanzgebot, Pflanzlisten),
- teilweise gärtnerische Gestaltung nicht bebaubarer Flächen,
- Straßenbäume,
- Anlage von Feldhecke,
- Entwässerungskonzept zu Niederschlagswasser,
- Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung,
- Festsetzung von Dachflächenbegrünung mit mind. 12 cm Substratschicht auf 70 % der Gesamtdachfläche,
- Kundenparkplätzen sowie deren Zufahrten sind offenporig zu gestalten,

- Rettungsgrabungen aufgrund von Lage im Denkmalschutzgebiet.

Kompensation (extern gelegen, siehe Kap. 3.3):

- extern gelegene artenschutzrechtlichen Maßnahme: Anlage von Buntbrache als Ersatzlebensraum für Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze und Schaffung von Singwarten
- Bodenschutzkonzept nach DIN 19639: Auftrag von Oberboden auf aufwertungsfähigen Böden auf Gemarkung Ostfildern
- Renaturierung eines Altarmes der Körsch (Ökokontomaßnahme)

Die Beeinträchtigungsintensität wird zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand wie folgt eingestuft (vgl. nachstehende Tabelle). In dieser Bewertung berücksichtigt sind die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Kapitel 2.10 sowie die o.g. und in Kapitel 3.3 beschriebenen extern gelegenen Maßnahmen.

Umweltbelang	Einschätzung Eingriffserheblichkeit unter Einbeziehung planinterner Maßnahmen und externe Maßnahmen aus Kapitel 3.3	Weitere Maßnahmen (zumeist extern gelegen)
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	gering negativ (bauzeitlich und Naherholungsflächen) bis langfristig positiv (Arbeitsfunktion, Warenangebot), nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Fläche	hohe Beeinträchtigungen, erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen (Entwicklung gemäß FNP)	nein
Boden	mittlere Beeinträchtigungen, nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Wasser	geringe Beeinträchtigungen, nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Tiere	hohe Beeinträchtigungen, nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Pflanzen/Biotope	geringe Beeinträchtigungen, nicht erhebliche verbleibende Auswirkungen	nein
Biologische Vielfalt	geringe Beeinträchtigungen, nicht erhebliche verbleibende Auswirkungen	nein
Klima/Luft und Klimawandel	hohe Beeinträchtigungen, erhebliche verbleibende Auswirkungen	nein
Landschaft	geringe Beeinträchtigungen, nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Kulturelles Erbe (Kulturgüter und sonstige Sachgüter)	mittlere Beeinträchtigungen, nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen.	nein
Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen.	nein
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	Es besteht Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet <i>Filder</i> (732-1341).	nein
Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zul. Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen	Keine erheblichen Auswirkungen.	nein

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Ostfildern plant die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) *Scharnhausen West* im Ortsteil Scharnhausen. Der erstmalige Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 9. Oktober 2019.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren, in dessen Rahmen die Betrachtung der in der Abwägung relevanten Umweltbelange notwendig wird.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte Ende 2019. Aktuell liegt der Entwurfsstand vor.

Es gibt rechtskräftige Bebauungspläne, die das B-Plangebiet teilweise betreffen:

- Bebauungsplan *Einzelhandel – Gewerbegebiet Scharnhausen*, in Kraft getreten am 18. September 2014
- Bebauungsplan *Ob dem Plieninger Weg 1. Änderung*, in Kraft getreten am 8. Juli 2010
- Bebauungsplan *Wittumäcker*, in Kraft getreten am 16. März 2006
- Bebauungsplan *Westumfahrung Scharnhausen*, in Kraft getreten am 21. Oktober 1994
- Bebauungsplan *Vordere und Hintere Hassenäcker*, in Kraft getreten am 17. Januar 1964.

Hinsichtlich der B-Pläne gilt jeweils die zu diesem Zeitpunkt aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Landesbauordnung (LBO). Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen und bei den Betrachtungen zur Eingriffsregelung ist daher von dem darin rechtskräftig festgesetzten Zustand auszugehen. Dieser kann sich vom realen Zustand unterscheiden. Aufgrund dessen wird in der Eingriffsbilanzierung für die Bereiche die sich mit bestehenden Bebauungsplänen überschneiden der jeweilige Planungszustand angenommen. Für die Bereiche in denen sich gemäß den Festsetzungen im B-Plan *Scharnhausen West* im Vergleich zum Planungszustand bestehender B-Pläne keine Änderungen ergeben, erfolgt keine nähere Betrachtung in Kapitel 2. In der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel 3.2) wird der gesamte Geltungsbereich des B-Planes betrachtet.

Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine Maßnahmenkonzeption ergänzt. Sowohl die Umweltprüfung als auch die Eingriffsregelung benutzen den Begriff der *Erheblichkeit* zur Beurteilung der Notwendigkeit von kompensierenden Maßnahmen. Jedoch sind deren Maßstäbe an unterschiedliche Gesetze gebunden und nicht identisch. Die Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Umweltbericht richtet sich nach der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Projekte (Richtlinie 2001/42/EG) die Bearbeitung der

Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) mit Verweis auf die Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

1.2.1 Standort und grundsätzliche Ziele des Bauleitplans

Nach der naturräumlichen Gliederung wird das Untersuchungsgebiet dem Naturraum *Filder* und hier der Untereinheit *Innere Fildermulde* zugeordnet. Prägend für diese zentrale Muldenregion ist ein flachwelliges Hügelland, welches auf Grund der voll entwickelten Filderlehmböden intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Gelegen am Rand des Naturraumes Filder im Übergang zur Stuttgarter Bucht liegt das betrachtete Gebiet selbst in steiler Hanglage mit Exposition ins Neckartal.

Das B-Plangebiet *Scharnhausen West* befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Scharnhausen der Stadt Ostfildern und umfasst insgesamt ca. 18,56 ha Fläche.

Bisher wird das B-Plangebiet intensiv ackerbaulich genutzt. Diese Nutzung setzt sich im Süden und Westen fort.

In der Umgebung sind im Norden und Osten Gewerbegebiete angrenzend. Südlich in einer Entfernung von über 250 m fließt der Rohrgraben am geplanten Geltungsbereich vorbei. Am Rohrgraben sind in diesem Bereich Ufergehölze vorhanden.

Im südlichen Teil des B-Plangebietes quert eine Hochspannungsleitung das B-Plangebiet. Im Frühjahr 2020 wurde die Hochspannungsleitung im Vorgriff auf die geplanten Entwicklungen in eine unterirdische Kabeltrasse verlegt. Diese verläuft entlang des südlichen Rand des B-Plangebietes.

Mit der Landstraße L 1192 im Norden sowie der Kreisstraße K 1269 im Osten des B-Plangebietes queren zwei Straßenverkehrswege das B-Plangebiet. Die L 1192 wird nördlich größtenteils von einem Radweg begleitet. Bereits vor dem Kreisverkehr biegt der Radweg nach Süden ab, verläuft gerade weiter und nimmt dann einen zur K 1269 parallelen Verlauf.

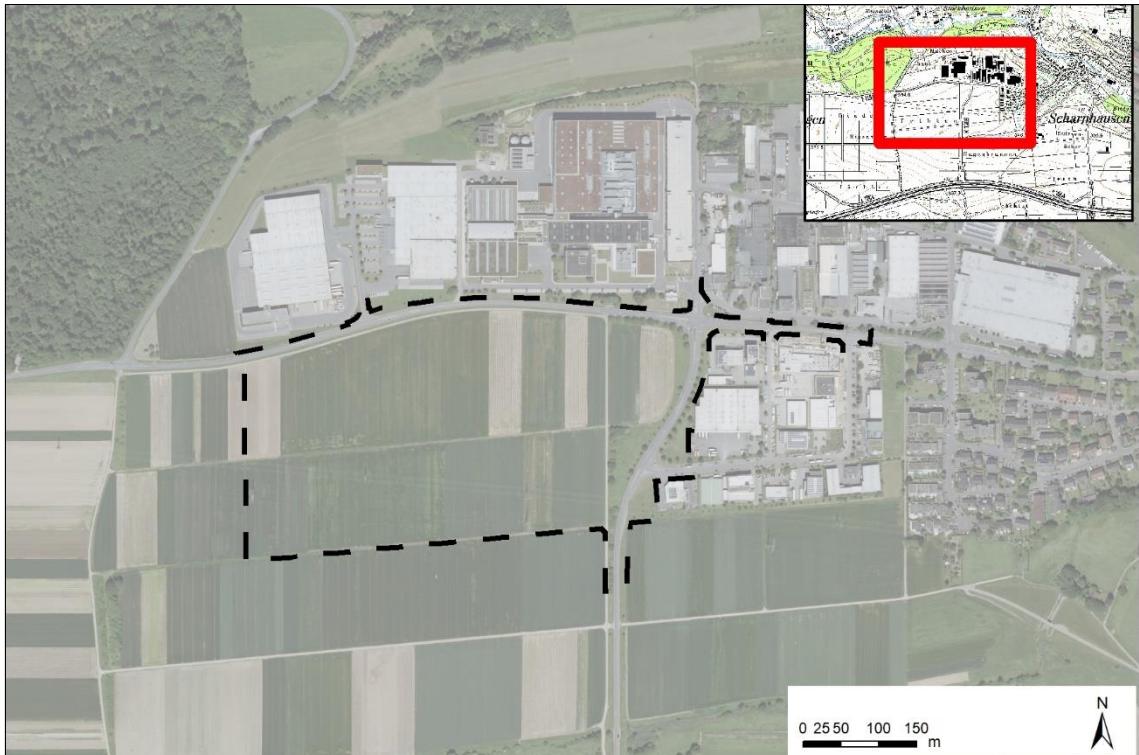


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des B-Plangebiets

Geplant ist die Ausweisung einer Baufläche für Gewerbe bzw. Sondernutzung. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst insgesamt 18,56 ha.

Nachrichtlich übernommen aus der Kurzfassung der Begründung (Stadt Ostfildern 2019):

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der absehbare, zusätzliche Gewerbebedarf im Stadtteil Scharnhausen, der über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht. Ortsansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern, was in den bisherigen Gewerbegebieten Ostfilderns nicht mehr möglich ist. Weiterhin soll die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf möglichst geringer Fläche bieten, gefördert werden.

Da mit der Realisierung des Gebiets der südliche Rand der Gemarkung Ostfildern gemäß Flächennutzungsplan (FNP) abschließend gestaltet wird, ist im süd- und westlichen Bereich des B-Plangebiets auf der gesamten Länge ein Grünstreifen mit Ortsrandein- grünung vorgesehen. Zusätzlich dient dieser Grünstreifen als Retentionsfläche für Oberflächenwasser und bietet Platz für die Verlegung der ehemaligen Freileitung in den Boden.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Ziele, die Standortattraktivität Scharnhausens für gewerbliche Betriebe weiterhin zu sichern und auf die große Nachfrage an Büro- und Gewerbeflächen einzugehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2.2 Art und Umfang der Planung

Die nachfolgenden Ausführungen zum Art und Umfang der Planung basieren auf dem Bebauungsplan *Scharnhausen West* Vorentwurf (Planteil und Textteil mit Begründung) (Stand: September 2020).

Art der Nutzung	<p>Gewerbegebiet (GE) Im GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind die in § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke), Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig. Im GE 1, GE 2, GE 3 und SO sind Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung unzulässig. Innerhalb von GE 4 sind ausschließlich offene PKW-Stellplätze zulässig. Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Parkhaus zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern. Im Sondergebiet Parkhaus sind alle Stellplätze der Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 nachzuweisen. Ausnahmsweise können Stellplätze für Betriebsinhaber sowie Kunden zugelassen werden. öffentliche/private Grünflächen öffentliche Verkehrsflächen</p>
Maß der Nutzung und Bauweise	<p>GE 1 und 2: GRZ 0,8, GFZ: 2,2 max. Gebäudehöhe 18,00 m, Flachdach, abweichende Bauweise. GE 3: GRZ 0,8, GFZ: 2,2 max. Gebäudehöhe 15,00 m, Flachdach, abweichende Bauweise. SO: GRZ 0,8, GFZ: 2,2 max. Gebäudehöhe 18,00 m, Flachdach, abweichende Bauweise.</p>
Verkehrerschließung	<p>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Diese dürfen durch Ein- und Ausfahrten zu gewerblichen Betrieben unterbrochen werden. Von der L 1192 (Plieninger Straße) und von der K 1269 ist jeweils eine Einfahrt ins B-Plangebiet vorgesehen.</p>
Stellplätze, Parkhaus	<p>Im Sondergebiet Parkhaus sind alle Stellplätze der Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 nachzuweisen. Ausnahmsweise können im Parkhaus Stellplätze für Betriebsinhaber sowie Kunden zugelassen werden.</p>
Leitungsrechte	<p>Lr 1 = Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW Regional AG zur Einlegung von Stromleitungen Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Freileitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Gr 1= Gehrecht zu Gunsten der Leitungsträger</p>
Grünkonzept	<p>Pflanzgebot 1 (pfg 1), Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung, gebietsheimische Gehölze) (Schutzgrün, vgl. Planzeichnung)</p>

	<p>Pflanzbindung 1 (pfb 1) (Eingrünung entlang Plieninger Straße und K1269) (vgl. Planzeichnung)</p> <p>Sonstige Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Lageplan gekennzeichnet).</p> <p>Pro fünf angefangene Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger, hochstämmiger Baum (gem. Pflanzliste C, Durchgrünung Kunden- und Besucherstellplätze) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.</p> <p>Eine Baumgrube ist mit 9 m³ überbaubarem Substrat nach FLL Richtlinie für Baumpflanzungen auszuführen.</p>
Abrissarbeiten	Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist eine 110-kV-Teilka- belverkabelung vorgesehen. Hierfür ist ein Rückbau der alten Strommasten vorgesehen.
Störfallbetriebe	Keine Ansiedlung von Störfallbetrieben vorgesehen und es befinden sich keine Störfallbetriebe im Umkreis.
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen...	<p>Baubedingt Einwirkungen von Emissionen, Lärm, Licht und Erschütterungen im Rahmen der Rettungsgrabungen, des Bodenab- und -auftrags und der Bautätigkeit (Erschließungsarbeiten und Errichtung von Gebäu- den).</p> <p>Betriebsbedingt Einwirkung von Emissionen, Lärm, Licht und Erschütterungen durch den PKW-Verkehr der im geplanten Baugebiet Arbeitenden sowie der Kunden. Zudem ist durch Anlieferungen mit LKW-Verkehr zu rechnen.</p>
... sowie deren Vermeidung	Die zu erwartenden Emissionen, Lärm, Licht und Erschütterungen treten in einem vorbelasteten Bereich auf. Hinsichtlich der baube- dingten Wirkungen gilt ohnehin, dass sie temporärer Art sind. Zu- dem werden die Emissionen auf das notwendige Maß reduziert, was beispielsweise durch eine sinnvolle Erschließung sowie die zentrale Lage des Parkhauses erreicht wird.
Abfälle und Abwässer sowie deren Beseitigung und Verwertung	Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Abfälle fachge- recht entsorgt werden, ohne dass die umgebende Landschaft davon belastet wird (Müllentsorgung, Recycling wiederverwertbarer Stoffe).
Entwässerungskonzept	<p>Anfallendes Regenwasser ist grundsätzlich zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Ver- dunstung zurückzuführen und darf nicht in die öffentliche Misch- wasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet wer- den. Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwas- ser dort in geeigneter Form zu speichern (z.B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzie- rung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts (z.B. durch Ver- dunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss) ist zu sorgen, sodass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht.</p> <p>Evtl. anfallendes überschüssiges Regenwasser von den Baugrund- stücken ist, anstelle einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation, oberflächlich sichtbar von den Grundstücken über die im Plan vor-</p>

	gesehene in Gräben und Rinnen, in nachgeschaltete Mulden-Rigolen-Elemente und Retentionsflächen zu leiten und dort zu filtern und zu speichern, bevor es gedrosselt der natürlichen Vorflut zugeleitet wird.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Gebäudedächer in GE 1, GE 2, GE 3 und SO sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Photovoltaikanlagen dürfen die angegebenen Gesamthöhen bis zu einer Höhe von 1,0 m überschreiten.

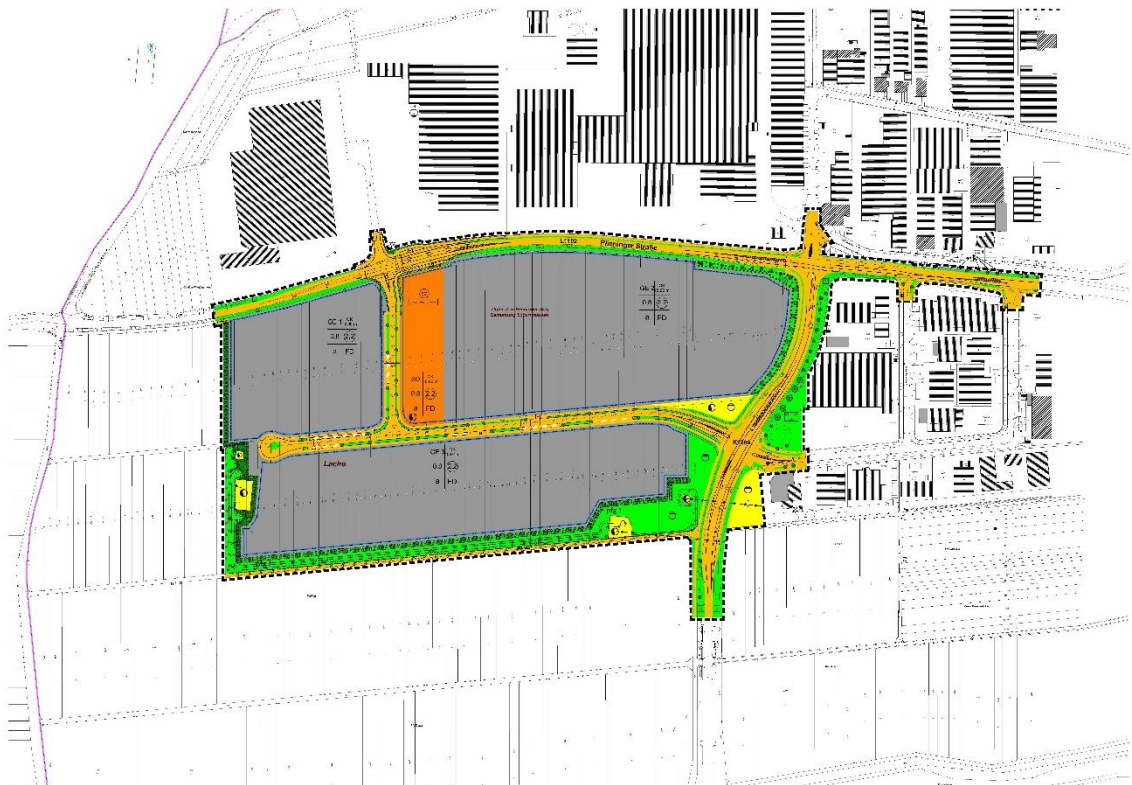


Abbildung 2: Bebauungsplan *Scharnhausen West*, Vorentwurf Planteil (STADT OSTFILDERN 2020b).

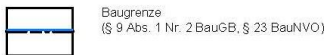
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



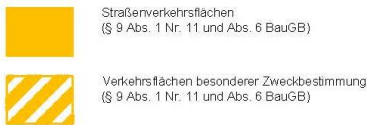
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



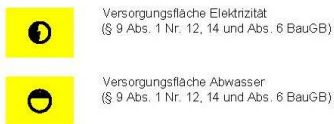
4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge



5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



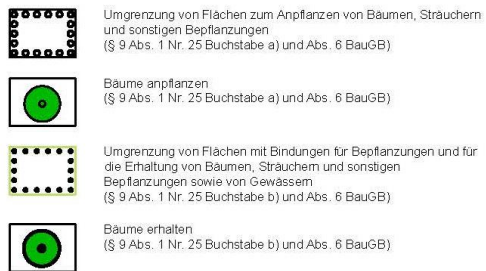
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



10. Sonstige Planzeichen

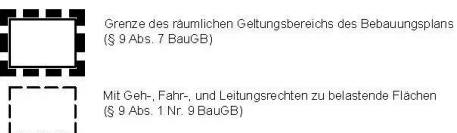


Abbildung 3: Legende - Bebauungsplan Scharnhausen West, Vorentwurf Planteil (STADT OSTFILDERN 2020b).

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 18,56 ha. Die Verteilung auf Baufläche, Verkehrs- und Grünflächen, Versorgungsflächen ist in nachfolgender Flächenbilanz dargestellt:

Gewerbegebiet	115.598 m ²	62,3 %
Sondergebietsfläche	6.734 m ²	3,6 %
Öffentliche Grünfläche ¹ (incl. Rigolenfläche und Leitungstrasse)	19.942 m ²	10,7 %
Flächen für Erschließung	31.922 m ²	17,2 %
Verkehrsgrün	9.025 m ²	4,9 %
Versorgungsflächen	2.412 m ²	1,3 %
Geltungsbereich gesamt	185.633 m²	100 %

Lage und Art der externen Maßnahmenflächen

Im Rahmen des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 (GÖG 2020a) werden auf Gemarkung Ostfeldern aufwertungsfähig Ackerflächen genutzt, um hinsichtlich der Erfüllung von Bodenfunktionen hochwertige Böden aufzutragen. Insgesamt sind 29 ha zur Aufwertung vorgehen (Vgl. Kapitel 3.3.1).

Als zwingend notwendige artenschutzrechtliche Maßnahme ist Ersatzhabitatfläche für Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze bereitzustellen. Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung ergibt sich ein Bedarf von mind. 2.500 m² (GÖG 2015, erg. 2020). Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche, die Schafstelze und das Rebhuhn in Form einer Buntbrache mit einer Fläche von etwa 3.265 m² wird auf Flurstück 3749 anlegt (Vgl. Kapitel 3.3.2).

Des Weiteren ist die Anrechnung der Ökokontomaßnahme Renaturierung eines Altarm der Körsch vorgesehen. Diese Maßnahme wurde bereits vor einigen Jahren umgesetzt (Vgl. Kapitel 3.3.3).

1.2.4 Wirkfaktoren des Vorhabens und voraussichtlicher Wirkungsbereich

Nachfolgend werden die zu erwartenden Wirkfaktoren, die bei Umsetzung des B-Plans wirken, zusammenfassend dargestellt.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen

¹ Unter Einbeziehung der Leitungstrasse, des Mulden-Rigolensystem und von Retentionsflächen.

Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme). Dazu zählen folgende Wirkfaktoren:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen, Leitungsverlegungen, Beseitigung bestehender Vegetation und technische Überprägung Landschaftsbild
- Abbau, Transport, Lagerung und Durchmischung von Boden, Bodenverdichtung
- Lärm- / Staub- und Schadstoffemissionen (z.B. durch Abbruch bestehender Gebäude, Lärm und Abgase von Baustellenfahrzeugen und Bautätigkeit, Beleuchtung bei Nacharbeit, Staubentwicklung bei trockener Witterung auf Baustraßen)
- Gefahr von Havarien, Unfällen

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Beschattung durch Gebäude
- Nutzungsumwandlung, Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, Schaffung von Wohnraum/ Gewerbefläche
- Verlust (naturnahen) Lebensraumes für Flora / Fauna
- Trennwirkung auf Lebensräume
- Verkleinerung von Landschaftsbildräumen sowie von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung Wasserhaushalt (veränderter Oberflächenabfluss, veränderte Sickerwasserführung, ggf. Reduzierung Grundwasserneubildung durch Versiegelung bzw. höhere Verdunstung (Retentionsflächen), erhöhter Niederschlagsabfluss in nächstgelegenen Vorfluter)
- Veränderung der Sichtbeziehungen und der Naherholungsqualität

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus und wirken für die Dauer des Betriebes.

- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Angestelltenverkehr, erhöhter KfZ-Verkehr auf den Zufahrtsstraßen, Zunahme von Geräuschen durch Angestellte und Angestelltenverkehr
- Zunahme Lärm durch Anlieferverkehre
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Angestellte, Angestelltenverkehr und Lieferverkehr

Voraussichtlicher Wirkungsbereich des Vorhabens

Die beeinträchtigenden Auswirkungen sind auf den Geltungsbereich des B-Planes beschränkt. Extern liegen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz Ersatzhabitate Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze sowie weitere naturschutzfachliche Maßnahmen)

und für Aufwertungsflächen im Rahmen des Bodenmanagements bzw. und werden aufgewertet. Hierbei findet keine Versiegelung statt.

Die stofflichen und akustischen Wirkungen des Vorhabens bleiben hauptsächlich auf den Geltungsbereich des B-Planes und seine enge Umgebung begrenzt. Die visuellen Wirkungen werden Richtung Rohrgraben und Plieningen als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sichtbar sein. Durch die Anlage einer Feldhecke wird ein Übergang zwischen Freifläche und Siedlungsgebiet geschaffen.

1.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Ausgestaltung der gewerblichen Nutzflächen wurden verschiedene in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs erörtert. Ziel war die möglichst vollständige Ausnutzung der Flächen für gewerbliche Nutzung, um weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden. Die Erschließung wurde so angeordnet, dass eine Erschließung aller ausgewiesenen Grundstücke gewährleistet ist und nur ein Mindestmaß an Erschließungsflächen benötigt wird.

Am süd- sowie östlichen Rand des B-Plangebietes wurde die oberirdische Hochspannungsleitung in eine unterirdische Kabeltrasse verlegt. Hierbei wurde der Verlauf der Trasse parallel zum bestehenden explizit gewählt, um einerseits die Zugänglichkeit zu sicher und andererseits den Übergang in die freie Landschaft einzuleiten.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Bei Planungen sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, zu beachten.

Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der übergeordneten Planungen und das bestehende Planungsrecht über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Dargestellt werden übergeordnete Raum- und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft geben Restriktionen für ihre Nutzung vor bzw. können bestimmte Nutzungen ganz ausschließen. Auch diese sind entsprechend nachfolgend zu berücksichtigen.

1.3.1 Fachgesetze und untergesetzliche Normsetzungen

Die zu beachtenden Fachgesetze sind bezogen auf die nach BauGB zu betrachtenden Umweltbelange im Anhang 1 genannt und werden bei der Betrachtung der einzelnen Umweltbelange berücksichtigt. Diese Vorgaben werden eingehalten. Bei vorliegendem Vorhaben waren speziell zu prüfen:

- Artenschutz gemäß BNatSchG
- Schutz von Gebieten gemeinschaftlichen Interesses (Natura 2000-Gebiete) (Richtlinie 92/43/EWG)
- Schutz von Boden (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), BauGB, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW)
- Denkmalschutzgesetz (Archäologische Denkmale, Bau- und Kulturdenkmale)

Erfordernisse hieraus ergeben sich für weitere Gutachten:

- Hydrologische Untersuchung, Niederschlagsmanagement
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit zu dem FFH-Gebiet 732-1341 *Filder*
- Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (schonender Umgang mit Boden, Wiederverwendung von Oberboden)
- Rettungsgrabungen des Landesamtes für Denkmalpflege

1.3.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart (VERBAND REGION STUTTGART 2009) weist die Stadt Ostfildern als Unterzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit aus.

Für den geplanten Geltungsbereich des B-Plans sieht der Regionalplan überwiegend Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe vor. Ein Teilbereich im Süden und Westen ist als Gebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser Teilbereich im Süden und Westen liegt zusätzlich in einem *Regionalen Grünzug*.

Nachrichtliche Übernahmen im Regionalplan sind zwei Hochspannungsfreileitungen, die von Osten nach Westen verlaufen. Diese Leitungen ziehen auch die Grenze zwischen den beiden Teilbereichen Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe und *Gebiet für Landwirtschaft* sowie dem *Regionalen Grünzug*.

Direkt angrenzende, unbebaute Flächen sind als ‚Gebiet für Landwirtschaft und ‚Regionaler Grünzug‘ und im weiteren Verlauf Richtung Südwesten als *Gebiet für Landschaftsentwicklung* sowie teilweise als *Regionaler Grünzug* ausgewiesen.

Mit der Verlegung der bisher als Abgrenzung angenommenen Freileitung wird das Gewerbegebiet auf kommunaler Ebene anhand der Liegenschaftskarte abschließend ausgeformt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist zu den Festlegungen des Regionalplanes konform.

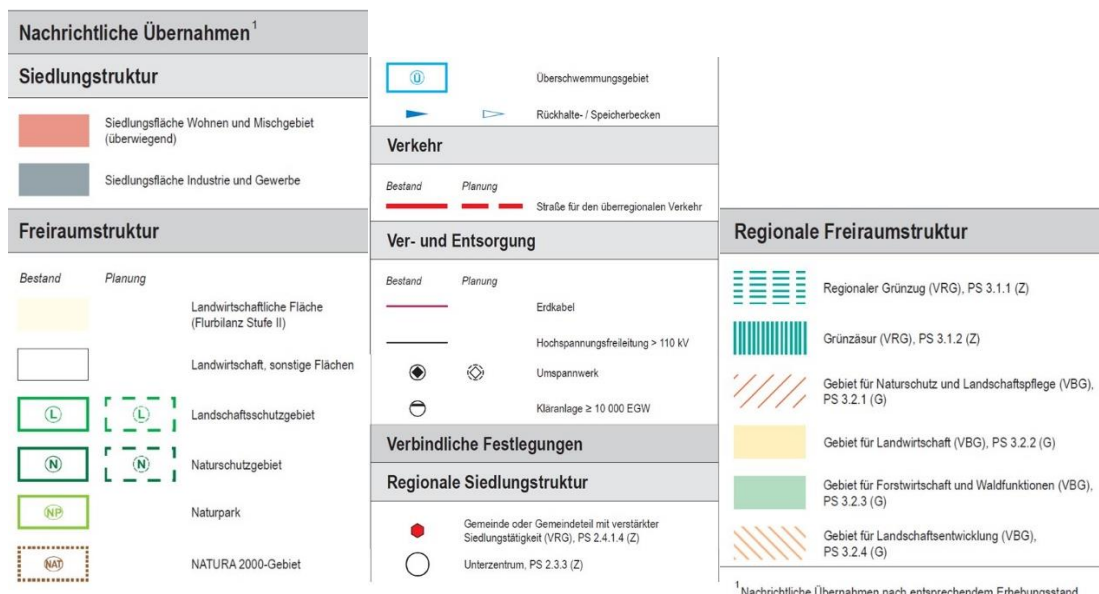
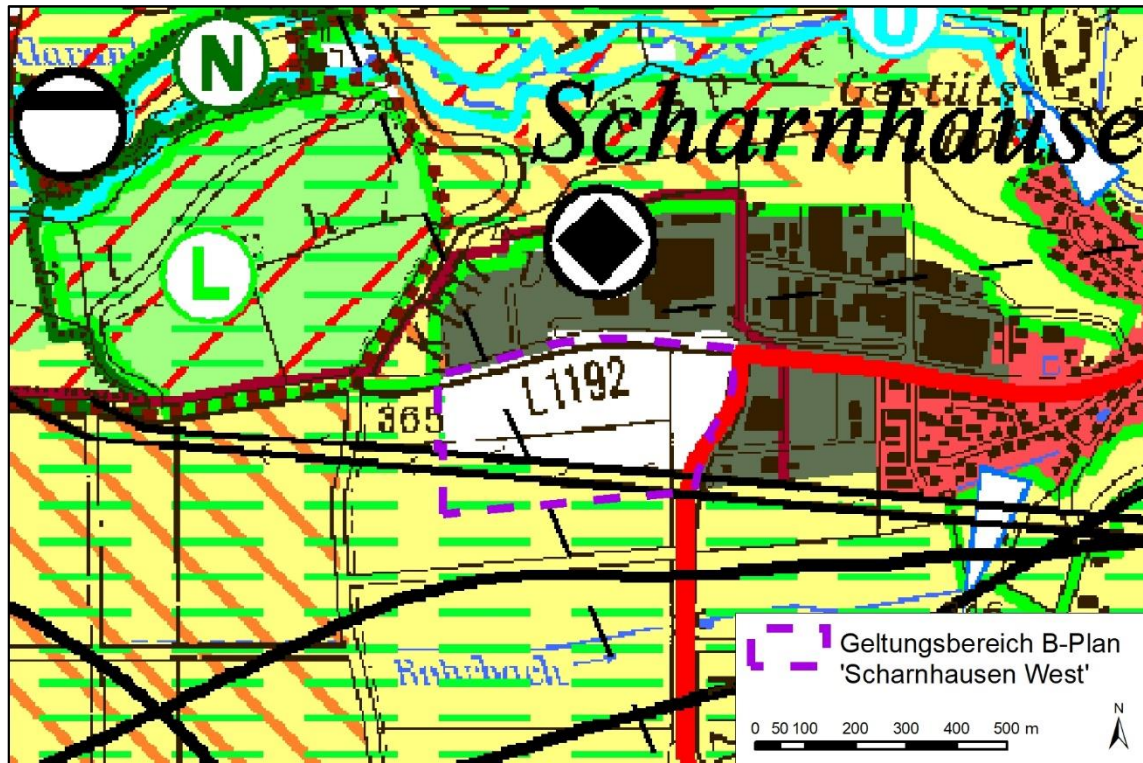


Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans der Region Stuttgart (VERBAND REGION STUTTART 2009)

Flächennutzungsplan

In der rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern ist das B-Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die von Ost nach West durch das Gebiet verlaufende elektrische Freileitung markiert hierbei den Nutzungswechsel. Nördlich dieser ist Gewerbe- und südlich Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Im Nordosten verläuft die Fluglärmkontur durch das Gebiet.

Aufgrund dessen wurde eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Anlass der Änderung ist der absehbare, zusätzliche Gewerbebedarf im Stadtteil Scharnhausen, der über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgeht und eine Ausformung auf Grundlage der Liegenschaftskarte und vorhandener Weglinien darstellt (Stadt Ostfildern 2020a).

Die vorliegende Bauleitplanung ist zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach Wirksamwerden der 4. Teiländerung konform.

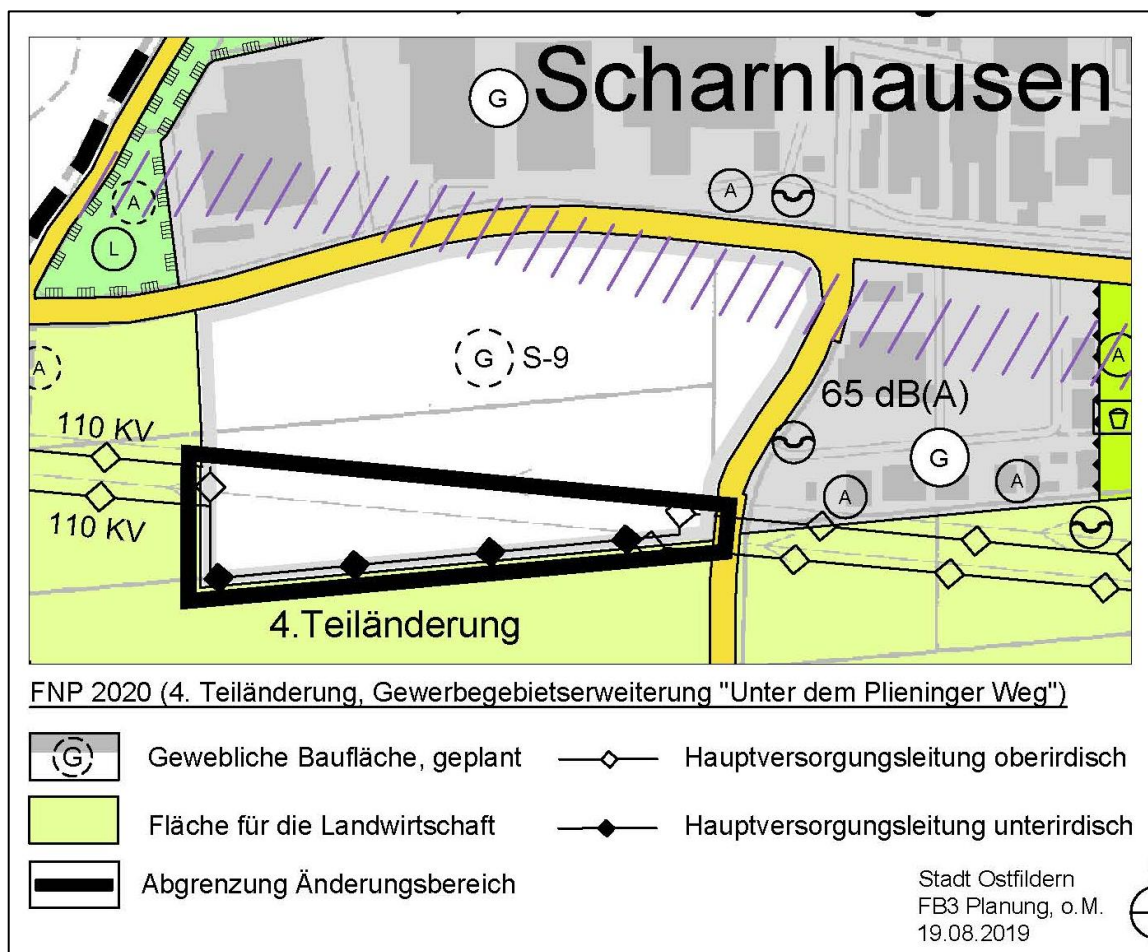


Abbildung 5: Lageplan 4. Teiländerung des FNP *Unter dem Plieningen Weg* (STADT OSTFILDERN 2020A)

Landschaftsplan

Der Landschafts- und Umweltplan (LUP) hat den Stand 01.09.2008. Er wurde parallel zur Entwicklung des FNP weitergeführt. Teile des LUP wurden in den FNP (16.04.2016) übernommen.

Es erfolgt eine Einstufung als Raumeinheit mit geringer Eignung für die Erholungsnutzung sowie geringem landschaftsästhetischem Potenzial. Die Gesamtlärmbelastung wird mit > 55 dB (A) angegeben.

Als geologische Einheit ist Filderlehm (Löß und Lößlehm) des Pleistozän vorhanden. Die Böden weisen eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Dementsprechend handelt es sich um einen Bereich mit hoher Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen. Im Südosten besteht eine Vorbelastung durch Auffüllungen. Der geologische Untergrund ist ein Grundwasserleiter mit geringer Bedeutung.

Die Gesamtbewertung des B-Plangebietes für Arten, Pflanzen/Biotope und biologische Vielfalt ist als gering einzustufen (Intensivlandwirtschaft). Das B-Plangebiet liegt in einer Vorrangfläche für Landwirtschaft (hohe natürliche Ertragsfähigkeit). Am östlichen Gebietsrand ist eine Entwicklungsmaßnahme in Form der Pflanzung einer Baumreihe, Allee und Hecke (Bestand) verzeichnet.

Als Ziel für Natur und Umwelt wird die Verbesserung der Erholungseignung in den Vorrangbereichen für die Landwirtschaft angegeben.

Die vorliegende Bauleitplanung ist zu den Darstellungen des Landschaftsplanes teilweise konform. Die FNP-Änderung kann sich im Landschaftsplan aktuell noch nicht widerspiegeln.

1.3.3 Sonstige Planungen

Biotopverbund (landesweit, regional, kommunal)

Der Verband Region Stuttgart hat 2007 / 08 eine Biotopverbundplanung erarbeiten lassen. Dieses **Biotop-Informations- und Managementsystem (BIMS)** ist in die Fortschreibung des Regionalplanes eingeflossen. Der Biotopverbundplanung liegt eine Auswertung aktueller Satellitendaten und eine Verifizierung durch Geländebegehung zugrunde. Nordwestlich angrenzend an das B-Plangebiet befindet sich ein 500 m – Suchraum des Biotopverbunds mittlere Standorte (Offenland). Das B-Plangebiet selbst ist aufgrund des vorherrschenden intensiven Ackerbaus nicht als Suchraum oder Entwicklungsfläche im Biotopverbund verzeichnet.

Generalwildwegeplan

Durch das B-Plangebiet verläuft kein ausgewiesener Generalwildweg. Die beiden nächsten Generalwildwege *Hühnerlau / Aichelberg (Mittleres Albvorland) – Schurwald / Baltmannsweiler (Schurwald und Welzheimer Wald)* in östlicher Richtung und *Eichenfirst / Pfrondorf (Schönbuch u. Glemswald) – Tannenwald/Leonberg (Neckarbecken)* in westlicher Richtung befinden sich in ca. 13,6 km und ca. 7,6 km Entfernung.

1.3.4 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Wasserrecht

Wasserschutzgebiete

Das B-Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächste Wasserschutzgebiet *WSG Kloster-, Erlach-, Hagenwiesenquellen – Denkendorf* liegt in ca. 2,8 km Entfernung Richtung Südosten.

Überschwemmungsgebiete

Das B-Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Das nächste Überschwemmungsgebiet *ÜSG Gesamteinzugsgebiet Körsch* befindet sich in ca. 450 m Entfernung in nördlicher Richtung.

Naturschutzrecht

Europäische Schutzgebiete (Natura 2000)

Natura 2000-Gebiete liegen nicht innerhalb des geplanten Geltungsbereichs.

Nordwestlich des Eingriffsgebiets mit einem Abstand von etwa 120 m liegt das FFH-Gebiet 732-1341 *Filder*. Aufgrund der Entfernung zum B-Plangebiet wurden die potenziellen Auswirkungen im Rahmen der Natura 2000-Vorprüfung abgeschätzt (GÖG 2020). Von Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet *Mittleres Körschtal* mit Verordnung vom 1.8.1996 liegt nordwestlich des B-Plangebiets. Eine Betroffenheit der Verbote der Schutzgebietsverordnung kann durch die Lage des Landschaftsschutzgebiets außerhalb des B-Plangebietes ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotop

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird nicht in geschützte Biotop eingegriffen. Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützte Biotop *NSG Häslachwald – Eichen-Hainbuchenwald N Plieningen* befindet sich in ca. 150 m zur nordwestlichen Ecke des B-Plangebiets.

Naturdenkmal

Der etwa 300 m entfernt vom Eingriffsgebiet vorbeifließende Rohrgraben ist in diesem Bereich als Naturdenkmal ausgewiesen. Vom Vorhaben wird dieser Abschnitt nicht tangiert.

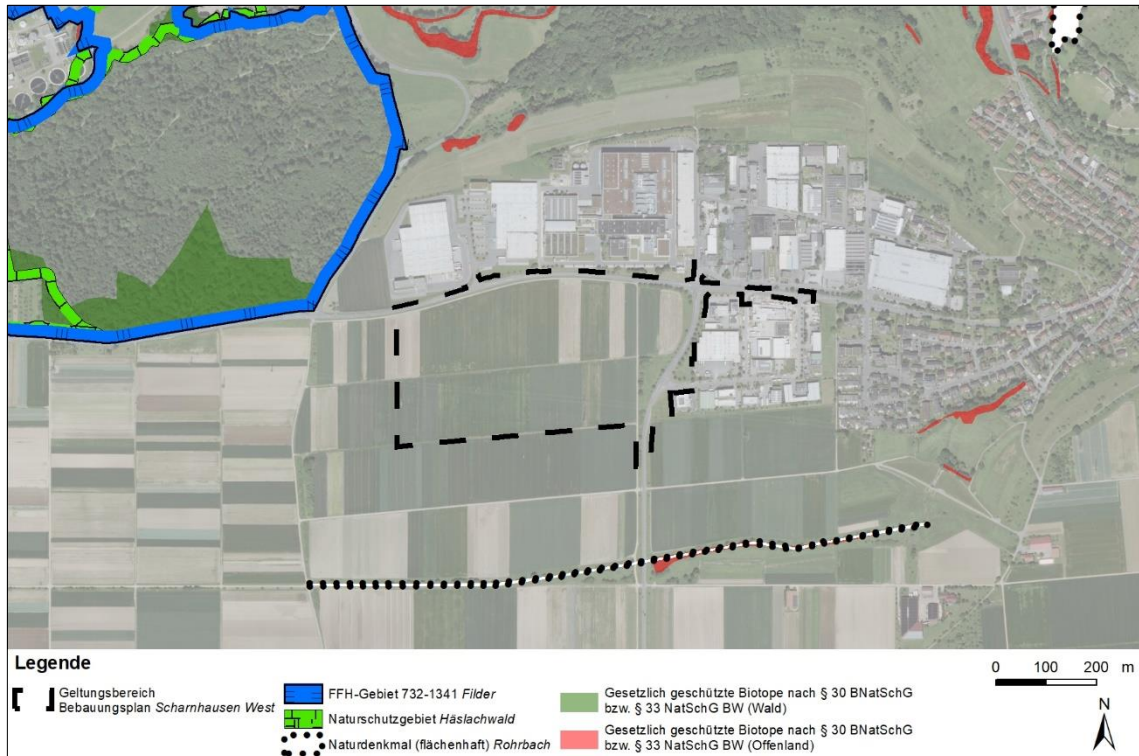


Abbildung 6: Lage des B-Plangebietes innerhalb der Schutzgebietskulisse

Denkmalschutz

Kulturdenkmale

Innerhalb des B-Plangebietes befindet sich ein hochwertiges archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Es handelt sich hierbei um eine latène- und römerzeitliche Siedlung. Hierfür sind im Vorfeld bereits Rettungsgrabungen durchgeführt worden (vgl. Kapitel 2.8).

Sonstige Schutzobjekte

Geotope

Geotope befinden sich nicht innerhalb des B-Plangebiets. Das nächste *Geotop Vulkan-schlott Scharnhäusen am N-Hang des Körschtals W von Scharnhäusen-Ruit* befindet sich in ca. 920 m nordöstlicher Richtung.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange (Basisszenario) sowie die Auswirkung der Planung auf diese basiert auf den projektspezifischen Planungsgrundlagen und Gutachten (vgl. Kapitel 4.1) sowie den Erfordernissen aus übergeordneten Zielvorgaben und Hinweisen zu Schutzobjekten (Kapitel 1.2.5).

Nach § 14 ff. BNatSchG bzw. § 14 ff. NatSchG BW in Verbindung mit den §§ 1 und 1a des BauGB sind unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der vorliegende Umweltbericht integriert die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben des Naturschutzrechts in Kapitel 2.10.1.

Es werden Maßnahmen vorgesehen, um den Eingriff zu vermindern. Viele Maßnahmen wirken sich positiv auf mehrere Umweltbelange aus ('Huckepack-Verfahren').

Im Folgenden werden je Umweltbelang voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung dargestellt. Zur Bewertung des Eingriffs werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet. Als Ausgangssituation wird vom realen Ist-Zustand ausgegangen. Im Falle von rechtskräftigen B-Plänen wird bei Abweichung vom realen Ist-Zustand der planerisch genehmigte Zustand zugrunde gelegt. Hierbei werden zudem die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen berücksichtigt. Die möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 1.2.4 benannt. Für Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung benannt. Da diese wie oben ausgeführt häufig für mehrere Umweltbelange wirken, werden diese bei den einzelnen Umweltbelangen nur kurz benannt. Eine ausführliche Beschreibung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt im Kapitel 2.10.

2.1 Umweltbelang Fläche

Für den Umweltbelang Fläche erfolgt im Umweltbericht zunächst eine rein quantitative Betrachtung. Die qualitativen Aspekte des Umweltbelangs werden in den anderen Umweltbelangen mitberücksichtigt (z.B. Bodenqualität, Funktion im Wasserkreislauf etc.).

Im Bestand wird die vorhandene Nutzungsstruktur (Art der Flächennutzung und ggf. die Nutzungseffizienz) angegeben. Hierbei finden u.a. land- und forstwirtschaftliche Aspekte (z.B. Wirtschaftsfunktionen) Berücksichtigung.

2.1.1 Bestandserfassung (Basisszenario)

Bestand (Nutzungsstruktur, -effizienz)

Das B-Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18,56 ha. Hiervon sind ca. 1,8 ha bereits versiegelte Straße oder asphaltierter Weg. Das restliche Gebiet ist unversiegelt. Der überwiegende Teil, ca. 14,4 ha, wird als Ackerfläche für die Landwirtschaft genutzt. Weitere ca. 1,4 ha sind als, teilweise artenarme, Fettwiesen ausgeprägt, ca. 0,5 ha bestehen aus straßenbegleitender Ruderalvegetation, ca. 0,1 ha werden mit Feldgehölzen bestanden und 0,4 ha werden als Grasweg genutzt. Insgesamt sind somit sind ca. 9,6 % der Gesamtfläche vollversiegelt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle ca. 400 m östlich des B-Plangebiets gewährleistet.

2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Laut FNP 2020 ist ein Großteil des B-Plangebiets als geplantes Baugebiet für Gewerbe ausgewiesen. Daher ist eine städtebauliche Entwicklung als Gewerbegebietsfläche im Zeithorizont von 15 Jahren zu erwarten. Bis dahin ist mit anhaltender intensiver ackerbaulicher Nutzung zu rechnen.

2.1.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Für die festgesetzten Gewerbeflächen besteht wie bereits auf höherer Planungsebene ermittelt wurde ein grundsätzlicher Bedarf. Zur Minimierung trägt hier deren flächensparende Ausgestaltung bei. Die Verkehrsflächen zur Erschließung wurden möglichst flächeneffizient geplant und festgesetzt, um die gesamte Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Das vorgesehene Modell zur Erschließung beinhaltet variable Möglichkeiten für die Ausgestaltung der Flächen.

2.1.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes kommt es zu einer Entwicklung von Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen am Ortsrand größtenteils auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der Lage mit Anschluss im Norden sowie Osten an weitere Gewerbegebiete und leistungsfähige Straßenverbindungen wird hierfür hinsichtlich Erschließung ein sinnvoller Platz ausgewählt. Wie bereits oben beschrieben ist die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet Entwicklung vorgesehen.

Mit der Teilfestsetzung der GRZ auf 0,8 für Gewerbe- und Sondergebiet und der Erlaubnis von Stellplätzen und Zufahrten im nicht überbebaubaren Bereich kann eine hohe Flächeneffizienz erreicht werden. Festsetzungen zu flächenbezogenen Pflanzgeboten, Straßenbäumen und eingrünenden Elementen führen trotz hoher Flächenausnutzung zu

einer Durchgrünung. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass eine effiziente Art der Nutzung gewährleistet ist.

2.1.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Der Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen steht dem Gewinn an hochwertigen Gewerbe- und Sondergebietsflächen gegenüber. Für den Bereich der neu geplanten gewerblichen Bebauung kann von einer hohen Nutzungseffizienz ausgegangen werden. Im Stadtgebiet fehlen ungenutzte Flächenpotenziale im Innenbereich in annähernd gleichen Umfang. Die Entwicklung von Gewerbe- sowie Sondergebietsflächen ist aus wirtschaftlicher Sicht sehr positiv, aus Sicht des Verlustes von guter ackerbaulicher und klimawirksamer Freiraumfläche sehr negativ. Eine Abwägung dieser Belange erfolgte auf Ebene des FNP. Ergebnis war u.a. die Auswahl des vorliegenden Standortes.

2.2 Umweltbelang Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Für den Umweltbelang Mensch ist die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Im Vordergrund der Betrachtungen stehen daher die Aspekte:

- Wohn-/ (Arbeits-)funktion
- Gesundheit und Wohlbefinden
- Arbeitsumfeld-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

2.2.1 Bestandserfassung und-bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Aktuell wird die Fläche des B-Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch diese Fläche hindurch sowie am nördlich und südlich gelegenen Rand führen asphaltierte sowie Graswege, am nordöstlichen und östlichen Rand befindet sich eine Wiesenstruktur mit Baumreihen. Aufgrund der Lage an zwei vielbefahrenen Straßen und am Rand eines bestehenden Gewerbegebiets sowie die Nähe zum Flughafen weist das Gebiet eine hohe Lärmbelastung (Tag: 55 bis 60 dB, an Straßen 60 bis 65 dB; Nacht: 50 bis 55 dB, an Straßen > 55 dB) auf (Vgl. MODUS CONSULT 2017, MODUS CONSULT 2019).

Vorbelastet ist das B-Plangebiet auch durch seine Lage angrenzend an bereits bestehende Gewerbegebiete.

Bewertung

Das Eingriffsgebiet gilt im Landschaftsplan als Fläche für die Intensivlandschaft und verfügt somit über eine sehr eingeschränkte Eignung für die Erholungsnutzung sowie als Gebiet mit optischen Beeinträchtigungen, geringem landschaftsästhetischem Potential und mit hoher Lärmbelastung. Des Weiteren befindet sich innerhalb des B-Plangebietes lediglich ein Weg zur Erschließung. Aufgrund seiner Lage inmitten intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche im Sichtbereich im Norden sowie Osten Gewerbegebiete ist dessen Nutzung für die Naherholung als gering anzunehmen.

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell keine Bedeutung für Wohn- und Arbeitsfunktion eine geringe Bedeutung für die Naherholungsfunktion im Sinne von Gewerbe- und Dienstleistungen. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Produktion ist der Standort als Teil deren Grundlage.

Wechselwirkungen

Gesunde, naturverbundene Erholungseignung korrespondiert oftmals mit wertvollen Flächen für Flora und Fauna.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Laut FNP 2020 ist ein Großteil des B-Plangebiets als geplantes Baugebiet für Gewerbe ausgewiesen. Bei Nichtdurchführung des vorliegenden B-Planes ist zu prognostizieren, dass künftig dennoch eine gewerbliche Bebauung von Teilen des Gebiets stattfinden wird. Bis dahin wird voraussichtlich die intensive ackerbauliche Nutzung fortgeführt.

2.2.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Lärmgrenzwerte für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 sind einzuhalten (Tag 65 dB(A) und Nacht 55 dB(A)). Hierfür ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen nachzuweisen, dass die Einhaltung der Werte sichergestellt ist. Ggf. sind hierfür passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Sinne von guten Arbeitsbedingungen wird innerhalb des B-Plangebietes im Bereich des Sondergebietes ein Parkhaus entstehen. Zudem sind entlang der Erschließungsstraße teilweise Stellplätze geplant. Zulässig sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze mit offenporigem Belag. Dementsprechend ist insgesamt davon auszugehen, dass ausreichend Stellplätze geschaffen werden.

Durch die Anlage von Grünflächen sowie die Pflanzung bzw. der Erhalt von Straßenbäumen wird die Aufenthaltsqualität im B-Plangebiet erhöht, wodurch dessen Attraktivität auch in der Funktion einer Schaffung eines ansprechenden Arbeitsumfeldes steigt.

2.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauzeit sind negative Wirkungen durch bspw. Lärmeinwirkung in umliegende Gebiete nicht auszuschließen. Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen ist hierbei nicht von erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich die Baufelder sukzessive erschließen werden, wodurch die Wirkungen nicht gebündelt auftreten.

Durch die Umsetzung des B-Plans ist hinsichtlich des Umweltbelangs Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung mit einer Verbesserung der Arbeitsfunktion sowie des gewerblichen Angebotes in Ostfildern zu rechnen. Der Feldweg am südlich Rand des B-Plangebietes bleibt für Naherholung erhalten. Zudem bleiben Radwegeverbindungen erhalten. Demzufolge ist nicht von einer Einschränkung der Naherholungsfunktion auszugehen.

Aufgrund der Entwicklung des Gewerbegebietes ist von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (MODUS CONSULT 2019). Das zusätzliche Aufkommen an Verkehr wird jedoch nicht innerhalb der Ortslage erwartet, sondern von der Autobahn A 8 bzw. Landstraße L 1204 kommend. Insofern ist die Zunahme an innerörtlichem Verkehr mit Betroffenheit von Bewohner des Ortsteils Scharnhausen der Stadt Ostfildern nicht absehbar. Die tatsächlichen Zuliefer- sowie Kundenverkehre sind noch nicht absehbar, da noch nicht geplant ist welche Gewerbebetriebe sich dort entwickeln. Insofern können die zu erwartenden Lärmimmissionen nicht konkret prognostiziert werden. Dadurch ist die Beurteilung mit Grundlage einer genauen Berechnung auf Ebene der Bauleitplanung derzeit nicht möglich. Die Prüfung wird jeweils im Rahmen der Bauanträge erfolgen.

Der erhöhten Betriebsamkeit im B-Plangebiet geschuldet sind geeignete Vorkehrungen zur Arbeitssicherheit zu treffen, um Gefährdungen für die menschliche Gesundheit auszuschließen. Von erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit ist nicht auszugehen.

2.2.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Die temporären Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie die baubedingte Flächeninanspruchnahme durch den Baustellenbetrieb bzw. Baustelleneinrichtungen stellen eine Beeinträchtigung des Umweltbelangs Mensch dar, diese sind jedoch als gering einzuschätzen, da die Belastungen nicht von Dauer und räumlich begrenzt sind und sich im Umfeld des Gewerbegebietes keine Wohngebiete befinden.

Die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen ist zumeist mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden, was positiv für diesen Umweltbelang zu bewerten ist. Die Beeinträchtigung durch Verlust offenen Agrarlandes und Naherholungsflächen mit geringer Eignung wirkt geringer. Eine Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Schaffung von Arbeitsplätzen hat das B-Plangebiet im Hinblick auf die Arbeitsfunktion eine hohe positive Bedeutung.

2.3 Umweltbelang Boden

Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt. Zu nennen sind hier die

- Lebensgrundlage und der Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine
- Wasser- und Nährstoffkreisläufe (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Sonderstandort für naturnahe Vegetation), seine
- Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine
- Grundwasserschutzfunktion und seine
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Als Datengrundlage wurden die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Maßstab 1:50.000 (BK 50) inkl. digitaler Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB verwendet (LGRB 2015a).

Die Bewertung des Umweltbelangs Boden erfolgt nach dem LUBW Leitfaden Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW 2010) und kann der Bodenkarte 1:50.000 für Baden-Württemberg entnommen werden. Bewertet wird die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Das Ergebnis sind Wertstufen des Bodens von 0 (keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hoch), denen eine bestimmte Menge Ökopunkte zugeordnet werden. Für jede Wertstufe erhält der Boden max. vier Ökopunkte pro m².

Die Bewertung des Umweltbelangs Boden erfolgt nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) Baden-Württemberg. Zugrunde liegt die o.g. Bewertung nach LUBW (2010) zugrunde.

Die Bodenfunktion Sonderstandort für naturnahe Vegetation wird nur dann berücksichtigt, wenn sie die Bewertungsklasse 4 sehr hoch erreicht. Der Boden wird dann bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. Dieser Fall ist im Planungsraum nicht gegeben.

Ein weiteres Bewertungskriterium ist die Funktion des Bodens als Standort für Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Bei unvermeidbaren Eingriffen erfordert diese Funktion eine Entscheidung im Einzelfall. Sie wird daher bei der Eingriffsbilanzierung in die Gesamtbewertung von Böden nicht mit einbezogen. In vorliegendem Fall wurden durch das Denkmalschutzamt bereits Rettungsgrabungen und eine Dokumentation des kulturgeschichtlichen Archivs durchgeführt.

2.3.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Wie oben erwähnt, wird die Bewertung für Böden im Außenbereich aus der Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) übernommen. Nach der Bodenkarte liegen im Planungsraum humose Parabraunerden aus Löss und Kolluvien über Tschernosem-Parabraunerden aus Abschwemmmassen über Lösslehm vor. Das stimmt weitgehend mit den eigenen Erhebungen im B-Plangebiet überein.²

Randlich sind im B-Plangebiet versiegelte Bereiche beispielsweise Straßen und Radwege vorhanden, die eine Vorbelastung für den Umweltbelang Boden darstellen. Eine genaue Bilanzierung wird in Kapitel 3.2.3 dargestellt.

Bewertung

Für die Bewertung des Bestands wurden auf Grundlage des Luftbildes einige Korrekturen vorgenommen, die überwiegend den Verlauf von Straßen und Wegen betreffen.

Schmale böschige Bankettbereiche sowie nicht asphaltierte Feldwege wurden in die Bewertung mittel (2) eingestuft, Straßen sowie asphaltierte Feld- und Radwege in die Bewertung 0 (keine Bodenfunktionen).

Die Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen der Acker- und Grünlandstandorte sowie der mit Hecken und Bäumen bewachsenen Bereiche liegt bei 3,17 (humose Parabraunerden aus Löss) und 3,33 (Kolluvien über Tschernosem-Parabraunerden), also im hohen bis sehr hohen Bereich.

Insgesamt weist das B-Plangebiet aufgrund der hohen bis sehr hohen Funktionserfüllung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung auf.

Wechselwirkungen

Üblicherweise gibt es bei Boden Wechselwirkungen zum Umweltbelang Wasser, insbesondere Grundwasser, Pflanzen, Tiere (Bodenorganismen) und zu mikroklimatischen Faktoren.

² Am 3. September 2015 wurde eine Bodenkartierung nach Vorgaben der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe – Arbeitsgruppe Boden AD-HOC-ARBEITSGRUPPE BODEN (2005) im B-Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen dessen wurden die erforderlichen Parameter (Bodenart, Bodentyp, Bodenfarbe, pH-Wert und Horizontmächtigkeit) aufgenommen.

2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Kurzfristig ist wie auch bislang aufgrund der hochwertigen Böden intensive ackerbauliche Nutzfläche zu erwarten. Durch die Ausweisung als Gewerbefläche Planung im Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig eine Entwicklung als Gewerbegebiet erfolgt. Hiermit geht der Verlust der Bodenfunktionen einher.

2.3.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist unter Bodenschutz ein möglichst sparsamer Umgang mit Boden zu verstehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zudem ist der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB zu beachten.

Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Weitere Flächen außerhalb des B-Plangebietes sind hierfür nicht vorgesehen.

Eine planinterne Ausgleichsmaßnahme wird über die Festsetzung einer flächendeckenden Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm festgesetzt.

Zur Minimierung trägt die Reduzierung der Bodenversiegelung durch die Anlage von Kundenstellplätzen auf Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien bei.

Eine Reduzierung des Eingriffs ergibt sich durch den fachgerechten Abtrag des kulturfähigen Bodenmaterials im Bereich der Erschließungsstraßen und den Gewerbe- und Sondergebietsflächen, sowie, wenn nötig, einer fachgerechten Zwischenlagerung und dem Wiederauftrag des Bodenmaterials in Form einer Bodenverbesserungsmaßnahme, auf den dafür vorgesehenen Flächen (siehe Kapitel 3.3.1 bzw. GÖG 2020a)

2.3.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingt sind Staubimmissionen, Verdichtungen, Erosion sowie die Gefahr von Havarien der Baumaschinen möglich.

Aufgrund des erhöhten Aufkommens an Kraftfahrzeugen, Heizanlagen sowie ggf. auch durch Einsatz von Streusalz im Winter kann es zu vermehrten Stoffeinträgen und weiteren anthropogener Überprägung von Böden kommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Verkehrsflächen zu 100 % und 80 % der Fläche die als Gewerbe- bzw. Sondergebiet festgesetzt wird, versiegelt. Für einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der geplanten Gewerbegebietsflächen ist eine Anlage von Stellplätzen bzw. Zufahrten zulässig. Da solche Flächen mit wasserdurchlässigem Belag o.ä. zu gestalten sind, können die Bodenfunktionen zu einem kleinen Teil noch wahrgenommen werden. Die teilversiegelte Fläche geht daher mit der Wertstufe 1,33 in die Bilanzierung mit ein (vgl. Kapitel 3.2.3).

2.3.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Der großflächige Eingriff in hochwertige Böden ist prinzipiell erheblich. Jedoch werden die technischen Möglichkeiten zum Schutz und Erhalt des Bodens genutzt und das mögliche Maßnahmenpektrum ausgereizt, so dass die Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden kann.

2.4 Umweltbelang Wasser

Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zunächst sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die

- Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie
- die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer

zu nennen.

Wesentliche und bewertungsrelevante Funktionen zum Umweltbelang Wasser sind:

- Bestandteil im Wasserkreislauf (durch Verdunstung, Versickerung und Abfluss von Niederschlagswasser),
- Wasserqualität,
- Ausprägung von Oberflächengewässern auch im Hinblick als Lebensraum für Flora und Fauna (Naturnähe, Selbstreinigung von Gewässern, Gewässerstrukturgüte).

Prinzipiell ist als Bewertungskriterium für den Belang Grundwasser die Durchlässigkeit der überdeckenden Schichten zu berücksichtigen, da hiervon im Wesentlichen folgende Funktionen abhängen:

- Grundwasserdargebot und
- Grundwasserneubildung.

Für die Qualität des Grundwassers sind unter anderem die Eigenschaften der überdeckenden Schichten entscheidend, insbesondere ihre Wirksamkeit zur Rückhaltung von Schadstoffen.

Für die Bewertung des Grundwassers wird gemäß den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung - Teil A: Bewertungsmodell“ (LFU 2005) die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen herangezogen. Hauptkriterium ist hierbei die Durchlässigkeit der oberen grundwasserführenden hydrogeologischen Einheiten, Nebenkriterium die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung von Grundwasserleitern. Das Nebenkriterium wird bei der Bewertung nur herangezogen, wenn es sich um durchlässigen geologischen Untergrund handelt (Wertstufe A oder B) und durch das Vorhaben die filternden und puffernden Bodenschichten wesentlich verletzt werden. Es ergibt sich insgesamt eine fünfstufige Skala,

die den Gesteinsformationen Wertstufen von A (sehr hohe Bedeutung) bis E (sehr geringe Bedeutung) zuordnet.

Als Datengrundlage wurde die Hydrologischen Karten (HK 50) und die Bodenkarte (BK50) im Maßstab 1:50.000 des GeoLA - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW verwendet (LGRB 2015a), (LGRB 2015b).

2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im B-Plangebiet keine vorhanden.

Grundwasser:

Hydrogeologisch liegt das Gebiet gemäß LGRB (2015b) im Lösssediment. Dieser charakterisiert sich aus einer Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten. Darunter liegen Arienkalk-Formationen des unteren Jura.

Im aktuellen Bestand ist ein geringer Anteil der Fläche versiegelt. Durch die überwiegende Nutzung der restlichen Fläche als Acker ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser durch Nährstoffeinträge infolge von Düngung beeinträchtigt ist. Auch bei den straßenbegleitenden Grünflächen ist aufgrund der Lage direkt an bestehendem Gewerbe und viel befahrenen Straßen von einem Nährstoffeintrag durch Fahrzeugabgase bzw. Reifenabrieb auszugehen. Diese Situation ist auch als Vorbelastung anzusehen.

Bewertung

Böden des Unteren Jura mit Überdeckungen durch Löss/Lösslehm fungieren laut Bewertungsmodell als Grundwassergeringleiter und weisen somit eine geringe Bedeutung als Grundwasserleiter auf. Sie werden somit in die Wertstufe D (geringe Wertigkeit) eingestuft.

Wechselwirkungen

Die Grundwasserneubildung und -qualität steht in enger Beziehung mit den überdeckenden Bodenschichten. Der Wasserkreislauf mit seiner Verdunstung, Versickerung und Abfluss von Niederschlagswasser wirkt sich auf das Klima und den Bodenwasserhaushalt und dadurch auch auf Flora und Fauna sowie den Menschen aus.

2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Laut FNP 2020 wird das B-Plangebiet als Gewerbegebiet (Entwicklung) ausgewiesen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu prognostizieren, dass künftig dennoch eine gewerbliche Bebauung stattfinden wird. Bis dahin wird voraussichtlich die ackerbauliche Nutzung fortgeführt.

2.4.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Havarien und Stoffeinträgen während der Bauzeit zu treffen.

Eine Dachflächenbegrünung von 70 % der Gebäudeflächen im B-Plangebiet ist festgesetzt. Hierbei ist eine Substratschicht von mind. 12 cm Mächtigkeit zu begrünen und extensiv zu pflegen. Dadurch kann aufgrund von Wasserrückhaltung, Filterung und Pufferung von Schadstoffen ein Teil der ausgleichenden Wirkung des Bodens im Wasserkreislauf erhalten werden.

Das Konzept zur Entwässerung des Niederschlagswassers stellt sicher, dass das Niederschlagswasser außerhalb der Verkehrsflächen entweder innerhalb des B-Plangebietes zur Verdunstung, Versickerung oder Retention gebracht wird. Ein gedrosselter Ablauf erfolgt nach dem Durchlauf des Mulden-Rigolensystems in den nahe gelegenen Rohrgraben.

Im B-Plangebiet ist eine Durchgrünung in Form von u.a. Straßenbäumen, Ortsrandeingußung und Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Die geplanten Grünflächen tragen zu einem Erhalt eines Teils des natürlichen Wasserkreislaufs bei.

Bei der Umsetzung des Bodenmanagements, d.h. Aufbringung von kulturfähigem Bodenmaterial aus dem B-Plangebiet auf aufwertbare Ackerflächen im Stadtgebiet Ostfildern, wird deren Leistungsfähigkeit auch bezüglich der Funktionen Wasseraufnahme sowie Filter und Puffer erhalten.

2.4.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingt kann es durch den Abtrag der oberen Bodenschicht zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen. Für den unvorhergesehenen Fall von Havarien können Stoffeinträge nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch bei Einhaltung der Maßnahmen im Havariiefall (Vorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) nicht zu erwarten.

Die Geschüttheit von Grundwasser wird durch das Abschieben von Boden deutlich reduziert, jedoch erfolgt in diesen Bereichen größtenteils eine Versiegelung. Betriebsbedingt wird das Niederschlagswasser soweit es nicht als verschmutzt anzunehmen ist, direkt dem Wasserkreislauf zugeführt. Die Dachbegrünung trägt einen Teil zur Retention bzw. Verdunstung bei. Soweit möglich wird das Niederschlagswasser innerhalb des B-

Plangebietes zur Versickerung gebracht. Ansonsten erfolgt nach Reinigung eine gedroselte Ableitung in den nahe gelegenen Rohrgraben.

2.4.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Aufgrund der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des B-Plangebietes bezüglich des Umweltbelang Wasser und unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen.

2.5 Umweltbelang Pflanzen/Biotop, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Umweltbelange Tiere, Pflanzen/Biotop und die biologische Vielfalt, welche auch die Biotoptypen umfassen, bilden den biotischen Teil des Naturhaushalts ab. In der Zusammenschau dieser Umweltbelange werden die Lebensgemeinschaften des Untersuchungsgebietes mit ihren floristischen und faunistischen Komponenten beschrieben und bewertet.

Der Begriff der Biologischen Vielfalt wird im Bundesnaturschutzgesetz § 7 Abs. 1 Nr. 1 definiert. Danach umfasst sie die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Für die Berücksichtigung der genetischen Vielfalt in der Umweltprüfung liegen bislang noch keine praktikablen speziellen Erfassungs- und Bewertungsmethoden vor. Es ist jedoch hervorzuheben, dass alle bestandsgefährdenden Faktoren, die auf der Ebene der Ökosystemvielfalt und der Artenvielfalt wirken, sich letztendlich bis auf die Ebene der genetischen Vielfalt auswirken und umgekehrt (BFN 2012). Dies lässt erkennen, dass bei Berücksichtigung der Ökosystemvielfalt sowie der Artenvielfalt im Rahmen der Umweltprüfung auch die genetische Vielfalt zu einem Teil mitberücksichtigt wird.

Dem Gesetzestext des Baugesetzbuchs entsprechend handelt es sich eigentlich um drei einzelne Umweltbelange, die getrennt zu betrachten sind. Aufgrund des engen Wirkungsgefüges zwischen den Umweltbelangen ist es jedoch fachlich sinnvoll, die drei Umweltbelang zumindest innerhalb eines Kapitels zusammenzufassen und ihre jeweilige Funktion innerhalb der von ihnen gebildeten Lebensgemeinschaft darzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Ausführungen zu Flora und Fauna den Bewertungshintergrund für die biologische Vielfalt darstellen.

2.5.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

2.5.1.1 Pflanzen/Biotop

Zur Ermittlung der Biotopstrukturen im B-Plangebiet wurden die Biotoptypen am 11. August 2015 im Gelände aufgenommen. Die Erfassung erfolgte nach dem Biotopschlüssel (LUBW 2009). Für die Bewertung wurde das LUBW-Modell zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (LFU 2005) angewandt.

Bestand und Vorbelastungen

Das B-Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche für die Landwirtschaft genutzt (vgl. auch Karte 01 im Anhang - Bestand Biotoptypen). Im Norden und im Südosten sind Teile der vollversiegelten Plieninger Straße (L 1192) und der vollversiegelten K 1269 mit ihren Randeingrünungen, bestehend aus Ruderalvegetation und artenarmer Fettwiese, Bestandteil des B-Plangebietes. Innerhalb des B-Plangebiets liegen auch Grünflächen in Form von Pflanzgeböten angrenzender und ins B-Plangebiet ragender B-Pläne.

Entlang des nordöstlichen und östlichen Gebietsrands verläuft eine Fettwiese, die zum Südosten hin von einer linearen in eine flächige Struktur übergeht und die mit zwei Baumreihen bestanden ist. Die nordöstliche Baumreihe wird aus Kirschen gebildet, die östliche Baumreihe aus Winter-Linden. Auf der flächigen Struktur der Fettwiese sind im Westen als Übergang zum Acker hin Feldgehölze angelegt.

Wege sind in Form zweier asphaltierter Wege an der nördlichen Grenze und im östlichen Gebietsbereich von Nord nach Süd verlaufend (Radwege), sowie in Form zweier Graswege mittig des B-Plangebiets von Ost nach West und entlang der südlichen B-Plangebietsgrenze (teilweise zur Erschließung) angelegt.

Vorbelastet ist das B-Plangebiet durch seine Lage angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Norden und Osten sowie die direkt angrenzenden Landes- und Kreisstraßen.

Bewertung

Hohe naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe IV):

Die Feldgehölze im Südosten des B-Plangebiets besitzen mit einem Flächenanteil von ca. 0,62 % als einziger flächenhafter Biotoptyp eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Als punktueller Biotoptyp mit hoher Bedeutung sind die Baumreihen im Nordosten und Osten anzusprechen.

Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe III):

Mittelwertige Biotoptypen kommen mit einem Flächenanteil von ca. 10,18 % im B-Plangebiet vor. Hierbei handelt es sich um Ruderalvegetation und (teilweise artenarme) Fettwiesen, die als Straßenbegleitgrün fungieren.

Geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe II):

Graswege stellen mit einem Flächenanteil von ca. 2,22 % den einzigen Vertreter von Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung im Gebiet dar.

Keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe I):

Die übrigen Biotoptypen Acker, Straße und asphaltierter Weg besitzen einen Flächenanteil von ca. 91,65 % und weisen keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Wechselwirkungen

Über das übliche Maß an gegenseitigen Beeinflussungen mit Fauna, Boden, klimatischen Aspekten und Wirkung im Landschaftsbild hinaus, sind keine Wechselwirkungen erkennbar.

2.5.1.2 Tiere

Für den Umweltbelang Tiere kann die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG des B-Plangebiets herangezogen werden. Bei einer Artenschutzprüfung werden jedoch nur die europarechtlich geschützten Arten betrachtet. Zum Umweltbelang Tiere gehört aber eine weitreichendere Betrachtung, die auf zusätzliche Beobachtungen und Erfassungen zur Artenschutzprüfung erfolgte.

Entsprechend den vorgefundenen Lebensräumen ist das Vorkommen bestimmter Artgruppen zu prüfen (RECK 1990). Nach den Begehungen wurden aufgrund der Ausprägung der Habitatstrukturen folgende Artgruppen mit möglichem Vorkommen wertgebender Arten ausgewählt:

- Vögel
- Reptilien

Eine Primärdatenerfassung erfolgte im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2015, erg. 2020) für die oben genannten Artengruppen.

Weitere Artgruppen wurden aufgrund fehlender Habitataignung ausgeschlossen bzw. es liegen keine Anzeichen für ein Vorkommen geschützter Arten vor.

Bestand und Vorbelastungen

Im B-Plangebiet sowie dessen Wirkraum wurden die Artengruppen Vögel und Reptilien untersucht.

Bei der Erfassung der Reptilien wurden keine Nachweise wertgebender Vertreter der Artengruppe erbracht.

Hinsichtlich der Vögel wurden insgesamt 41 Vogelarten nachgewiesen. Für 24 Arten lagen dabei ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet vor. Eine detaillierte Artenliste findet sich in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2015, erg. 2020).

Zehn Arten wurden als Durchzügler erfasst und sieben Arten nutzen das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche. Aufgrund der nur einmaligen Erfassung hat das B-Plangebiet für diese Arten nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat.

Die vorkommenden Brutvogelarten sind im Hinblick auf die vorhandenen Habitatstrukturen auf den untersuchten Flächen als biotopspezifisch zu betrachten.

Vorbelastungen sind durch das angrenzende Gewerbegebiet sowie die beiden vielbefahrenen Straßen und die Leitungstrasse, die über das B-Plangebiet führt, gegeben.

Bewertung

Die nachgewiesenen Brutvögel Feldlerche, Grünspecht, Rebhuhn, Schafstelze und Turmfalke sind darüber hinaus streng geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung. Fünf Brutvogelarten (Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Star und Sumpfrohrsänger) stehen auf der landesweiten und z.T. bundesweiten Vorwarnliste. Eine Gesamtartenliste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten findet sich in der artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2015, erg. 2020).

Mit Ausnahme der Straßentaube sind alle nachgewiesenen Vogelarten durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und gelten als 'besonders geschützt'. Innerhalb des unmittelbaren Eingriffsbereichs wurden Brutreviere und Brutvorkommen der Arten Amsel, Goldammer, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe und Schafstelze nachgewiesen. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete, hinsichtlich anthropogener Störungen (Lärm, Licht) wenig empfindliche Arten. Eine ausführliche naturschutzfachliche Einstufung ist der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (GÖG 2015 erg. 2020).

Die Einstufungskriterien als Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz können der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden (GÖG 2015 erg. 2020). Im Rahmen der Ermittlung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bezüglich der naturschutzfachlich bedeutsamen Arten Grünspecht und Turmfalke die Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der im Eingriffsbereich nachgewiesenen Brutvögel wird eine Bauzeitenbeschränkung festgelegt.

Der überwiegende Teil der als Brutvögel nachgewiesenen Arten wurde außerhalb des Wirkraums des B-Planes erfasst oder hat auch nach Umsetzung des B-Planes weiterhin ausreichend Habitat im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Verfügung. Nur für die naturschutzfachlich bedeutsamen Arten Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze sind artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Wechselwirkungen

Üblicherweise bestehen enge Beziehungen zur Vegetation (als Lebensraum) und Mensch (häufig Ursache von Störung und damit Meidereaktionen). Andererseits kann die Abstinenz zu erwartender Arten auch auf nicht offensichtliche Faktoren aus Boden, Wasser und Klima zurückzuführen sein.

2.5.1.3 Biologische Vielfalt

Bestand und Vorbelastungen

Die nachgewiesenen Arten/Artengruppen/Biototypen warten erwartungsgemäß wenig vielfältig und das Artenspektrum eher artenarm. Es wurden über den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG keine geschützten Arten gefunden, die Hinweise auf eine hohe Diversität noch auf besondere Standorteigenschaften geben.

Die Vorbelastungen aufgrund intensiver ackerbaulicher Nutzung, die Hochspannungsleitung und Emissionen durch den Straßenverkehr sind hinsichtlich der biologischen Vielfalt als hoch einzustufen.

Bewertung

Generell ist die Empfindlichkeit des Umweltbelangs Biologische Vielfalt als hoch gegenüber dauerhafter Inanspruchnahme durch Baugebiete mit einem hohen Versiegelungsgrad anzunehmen. Der Freiflächenverlust wirkt sich grundsätzlich negativ auf den Umweltbelang Biologische Vielfalt aus.

Die zu erwartenden Wirkungen bleiben nicht ausschließlich auf das B-Plangebiet beschränkt, sondern umfassen auch bspw. Emissionen wie Lärm und Licht, die für störungsempfindliche Arten auf angrenzende Flächen relevant sein können.

Das B-Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung für den Umweltbelang Biologische Vielfalt als gering zu bewerten. Es finden sich zwar einzelne naturschutzfachlich bedeutsame Vogelarten, der überwiegende Teil der Nachweise beschränkt sich jedoch auf siedlungstypische und weit verbreitete Arten.

Wechselwirkungen

Im Zusammenspiel von abiotischen Standortfaktoren mit Flora und Fauna bestehen Wechselwirkungen, welche die biologische Vielfalt bedingen. Bei Änderungen der Nutzungen oder der Standortfaktoren ergeben sich Änderungen in der biologischen Vielfalt.

2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Kurzfristig könnte das B-Plangebiet weiterhin für die intensive ackerbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Da es im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche (Entwicklung) enthalten ist, wird mittelfristig mit der Entstehung eines Gewerbegebietes zu rechnen sein. Bezüglich der Umweltbelange Pflanzen/Biotope, Tiere und biologische Vielfalt ist somit auch in diesem Falle von einem nahezu vollständigen Verlust auszugehen.

2.5.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche, des Rebhuhns und der Schafstelze im räumlichen Zusammenhang sind herzurichten:

- mind. 2.500 m² Buntbrache (Fortpflanzungs- und Ruhestätten für zwei Reviere der Feldlerche, ein Revier des Rebhuhns und ein Revier der Schafstelze) in räumlicher Nähe (500 m) zu einem besiedelten Rebhuhnrevier. Die Anlage kann sowohl am Rand einer Ackerfläche als auch im Feld selbst erfolgen. Ein Mindestabstand von 150-200 m zu Waldrändern, Feldhecken und Siedlungen ist einzuhalten. Stark befahrene Straßen sind in einem Umkreis von 300 m zu meiden. Zu wenig befahrenen Straßen ist ein Abstand von 50 m einzuhalten. Alle vier Jahre ist die Buntbrache durch eine Neueinsaat zu erneuern. Die Buntbrachen dürfen nicht unterhalb oder im Umfeld von 100 m zu Freileitungen angelegt werden.
- Zur Sicherung ökologischer Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Schafstelze sind drei Singwarten (drei Pfähle oder einzelne Großsträucher) im näheren Umfeld der rotierenden Buntbrachen anzulegen.

Es ist vorgehen, da wo es im Rahmen der Umsetzung des B-Plans möglich ist, Einzelbäume bzw. Baumreihen zu erhalten (Pflanzbindung - pfb 1).

Im B-Plangebiet ist eine Durchgrünung in Form von u.a. Straßenbäumen, Schaffung eines Übergangs in die freie Landschaft (Baumreihe, Feldhecke, Wiese) und Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Hierdurch werden neue Lebensräume bzw. Standorte für Vegetation angelegt.

Eine Dachflächenbegrünung von 70 % der Gebäudeflächen im B-Plangebiet ist festgesetzt. Hierbei ist eine Substratschicht von mind. 12 cm Mächtigkeit zu begrünen und extensiv zu pflegen.

2.5.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Pflanzen/Biotope

Die Inanspruchnahme von Flächen betrifft vorrangig solche, die eine sehr geringe Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht aufweisen. Jedoch ist dennoch ein Verlust von Lebensraum zu prognostizieren. Es entstehen überwiegend Gewerbe- und Sondergebiet sowie Verkehrsflächen neu.

Es ist die Anlage einer Feldhecke im Übergang zur freien Landschaft geplant. Zudem ist die Pflanzung von Straßenbäumen und Bäumen in Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes, die Anlage von Verkehrsgrün und Dachbegrünung.

Tiere

Durch die Umsetzung des B-Plans kommt es zu einem Verlust der vorhandenen Strukturen und somit zu einem Lebensraum- und Nahrungsraumverlust für die hier vorkommenden Vogelarten.

Anlagebedingt wird innerhalb des B-Plangebietes eine neue Lebensraumstruktur im Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich entstehen. Hierzu zählen Gehölze, aber auch mehrjährige Fassadenbegrünung, Dachbegrünungen oder Spalten und Nischen an Gebäuden. Deren Annahme durch siedlungstypische Arten ist zu prognostizieren.

Biologische Vielfalt

Während der Bauzeit ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt noch weiter stark zurückgeht, da es zu einer nahezu vollständigen Veränderung (Beseitigung Vegetation, Abschieben des Bodens, Baugrube, Lärm, Staub etc.) kommt.

Die Diversität wird im Planungszustand unter Umständen steigen (z.B. Potenzial für Einzelquartiere von Fledermäusen), jedoch handelt es sich hierbei um siedlungsadaptierte Arten.

2.5.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Pflanzen/Biotope

Baubedingt führt der Eingriff zu erheblichen Auswirkungen. Nach Herstellung des Gewerbe- und Sondergebietes sowie der Umsetzung o.g. Maßnahmen, entstehen im B-Plangebiet Biototypen z.T. mit einer höheren Wertigkeit als im Bestand (vgl. Kapitel 3.2.1). Daher verbleiben **geringe Auswirkungen**.

Fauna

Aufgrund des Vorkommens von Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn ist von einem hohen Beeinträchtigungsgrad für den Umweltbelang Arten auszugehen. Dabei wird die Umsetzung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Buntbrachen und Schaffung von Singwarten) notwendig. Dadurch kann die Betroffenheit des Umweltbelangs Arten auf ein geringes Maß gesenkt werden.

Biologische Vielfalt

Baubedingt wird die biologische Vielfalt im B-Plangebiet beeinträchtigt sein. Aufgrund der geplanten Maßnahmen sowie der geringen Wertigkeit im Bestand sind in Summe bei der biologischen Vielfalt **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** zu erwarten.

2.6 Umweltbelang Klima/Luft und Klimawandel

Bei den Umweltbelangen Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen. Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Weiterhin sind nach Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e-i BauGB), im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse die Vermeidung von Emissionen (Buchstabe e, 11.), die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Buchstabe f, 12.) und Aspekte des Immissionsschutzes (Buchstaben g und h, 13.) von Bedeutung

Darüber hinaus sieht § 1a BauGB in Nr. 5 vor, „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Zum Umweltbelang Klima / Luft stehen die Daten des Klimaatlas der Region Stuttgart zur Verfügung (VERBAND REGION STUTTGART 2008).

2.6.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Aus klimatischer Sicht ist das B-Plangebiet den Freilandklimatopen zuzuordnen und zudem eine siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsfläche. Die dort gebildete Kaltluft fließt in Richtung Südosten (Tal des Rohrgrabens) in die Siedlung Scharnhäusen ab.

Insbesondere durch die vorbeiführenden regional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen ist von einer Vorbelastung aus klimatischer Sicht auszugehen.

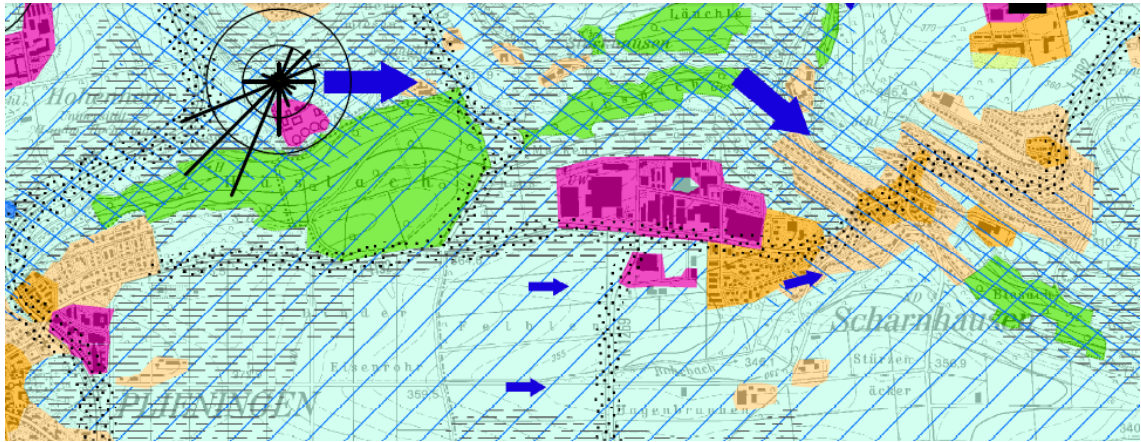


Abbildung 7: Auszug aus dem Klimaatlas (VERBAND REGION STUTTART 2008).

Bewertung

Das B-Plangebiet weist im Bereich der Freilandflächen eine klimatische Ausgleichsfunktion mit Siedlungsbezug auf. Dementsprechend erfolgt eine Einstufung als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Umweltbelang Klima/Luft und Klimawandel.

Wechselwirkungen

Allgemein ist das Klima ein wichtiger Faktor zur Entwicklung der Vegetation und bei Bodenbildungsprozessen. Die Wechselwirkungen zum Umweltbelang Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung bestehen bzgl. der lufthygienischen Aspekte.

2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Kurzfristig könnte das B-Plangebiet weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiet zur Verfügung stehen. Da es im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche (Entwicklung) enthalten ist, wird mittelfristig mit der Entstehung eines Gewerbegebietes in ggf. anderer Ausprägung zu rechnen sein. Bezüglich des Umweltbelangs Klima / Luft und Klimawandel ist somit zunächst von einem nahezu vollständigen Verlust der klimatischen Funktion auszugehen.

2.6.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Einige ältere Bäume werden über Pflanzbindungen erhalten und können damit kontinuierlich lufthygienisch wirken. Eine Dachflächenbegrünung von 70 % der Gebäudeflächen im B-Plangebiet ist festgesetzt. Die extensive Begrünung und insbesondere die festgesetzte Wasserrückhaltekapazität wird temperatursenkende Wirkung haben und dem

Wärmeinseleffekt von großen kubatorischen versiegelten Flächen entgegenwirken. Eine Fassadenbegrünung wirkt in die gleiche Richtung.

Die aktuellen Grünland- bzw. Gehölzbestände bleiben flächenmäßig in etwa erhalten bzw. werden etwa erhöht im geplanten Zustand. Im B-Plangebiet ist eine Durchgrünung in Form von u.a. Straßenbäumen, Ortsrandeingrünung (Anlage einer Feldhecke bzw. Baumreihe) und Verkehrsgrünflächen vorgesehen.

Insofern ist zumindest davon auszugehen, dass die vorgesehene Durchgrünung des B-Plangebietes (Dachbegrünung, Grünflächen und Straßenbäume) zu einem klimatischen Ausgleich innerhalb des Gewerbeklimatops beitragen. So kann die Gefahr von Wärmeinseleffekten minimiert werden. Die positiven Wirkungen bleiben jedoch auf das B-Plangebiet beschränkt.

Zudem ist die Installation von Photovoltaikanlagen an Gebäuden explizit als zulässig festgesetzt, um den Einsatz von erneuerbaren Energieträger zu fördern. Deckung von Energiebedarf aus erneuerbaren Energien ist ein erster Schritt, dem Einsatz fossiler, CO₂-freisetzender Energieträger zu verringern.

2.6.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das B-Plangebiet wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Gewerbeklimatop entwickeln. Hiermit ist eine starke Veränderung aller Klimatelemente verbunden. Es kann zu Wärmeinseleffekten und zunehmender Luftschadstoffbelastung kommen. Die aktuell großflächige klimatische Ausgleichsfunktion geht verloren, ein Kaltluftentstehungsgebiet wird über etwa 14,4 ha Ackerfläche überplant. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. internem Ausgleich können dies nur begrenzt mindern. Zudem wird ein Kaltluftentstehungsgebiet überplant.

Die aktuellen Grünland- und Gehölzbestände werden flächenmäßig leicht erhöht im Planungszustand. Es kommt aber größtenteils zu einem bauzeitlichen Verlust. Innerhalb des B-Plangebietes sind wie oben beschrieben verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Insofern ist zumindest davon auszugehen, dass die vorgesehene Durchgrünung des B-Plangebietes (Dachbegrünung, Grünflächen und Straßenbäumen) zu einem klimatischen Ausgleich innerhalb des Gewerbeklimatops beitragen. So kann die Gefahr von Wärmeinseleffekten minimiert werden. Die positiven Wirkungen bleiben jedoch auf das B-Plangebiet beschränkt.

Eine ausgleichende Maßnahme zum Ausgleich von etwa 14,4 ha Kaltluftentstehungsgebiet wäre eine Entsigelung in gleichem Umfang an siedlungsrelevanter Stelle, was nicht realistisch vorstellbar ist.

Insgesamt erfolgt für das B-Plangebiet eine Abstufung auf eine geringe Wertigkeit.

2.6.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Aufgrund der hohen Bedeutung für den Umweltbelang Klima / Luft und Klimawandel im Bestand ist im Zuge der geplanten Entwicklung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie planinternen Ausgleichsmaßnahmen von einer Abstufung um zwei Wertstufen auszugehen. Damit verbleiben hohe Beeinträchtigungen, die als erheblich zu beschreiben sind.

2.7 Umweltbelang Landschaft

Schutzziele des Umweltbelangs Landschaft sind das Landschaftsbild/Stadtbild, das es in seiner

- Eigenart,
- Vielfalt und
- Schönheit

zu erhalten gilt und die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderer Ausprägung hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

2.7.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Die Vielfalt der Landschaft im B-Plangebiet und dessen Wirkraum beschränkt sich auf wenige Strukturen (Acker, bauliche Wege, Feldgehölz, Straßenbäume mit Unterwuchs, Grasweg) mit mäßiger Nutzungs- und Artenvielfalt. Dennoch ist dies für die ertragreichen Filderböden der landschaftstypische Charakter. Die Bäume und Feldhecke bilden aktuell einen Anteil der Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes. Die randlich durchlaufenden Wege dienen neben der landwirtschaftlichen Erschließung auch als Fuß- und Radweg.

Als Vorbelastung sind die angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu werten. Insbesondere die nördlichen Flächen sind aktuell gut einsehbar und könnten mehr eingegrünt sein. Die angrenzenden Straßen und im Weiteren auch die Autobahn A 8 und der Flughafen bedingen akustische und visuelle Beeinträchtigungen. Zudem ist die am südlichen Rand des B-Plangebietes verlaufende Hochspannungsleitung als technische Überprägung zu nennen.

Bewertung

Im B-Plangebiet ist die landschaftstypische Eigenart der Fildern noch vorhanden. Das typische der Fildern ist die weite ackerbauliche Nutzung mit nur wenigen Anteilen an

Vegetationsstrukturen. Allerdings fallen die akustischen und visuellen Störungen und Überprägungen durch die angrenzenden Gewerbegebiete, die Autobahn, angrenzende Straßen, den Flughafen und die Hochspannungsleitung stark ins Gewicht. Daher erfolgt die Einstufung in geringe bis mittlere Wertigkeit (Wertstufe C / D).

Wechselwirkungen

Das Landschaftsbild bedingt im Umfeld von Siedlungen, neben Zugänglichkeit, stark die Attraktivität für die Naherholung.

2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Kurzfristig könnte das B-Plangebiet weiterhin für die intensive ackerbauliche Nutzung zur Verfügung stehen, womit bezüglich des Landschaftsbildes keine Veränderungen verbunden sind. Da es im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche (Entwicklung) enthalten ist, wird mittelfristig mit der Entstehung eines Gewerbegebietes zu rechnen sein. Bezüglich des Umweltbelangs Landschaftsbild ist demnach von einer Überprägung sowie Neugestaltung auszugehen. Ob die kostenintensive und unterirdische Verlegung der Freileitung erfolgen würde, kann für spätere Entwicklungen nicht garantiert werden.

2.7.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Als Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft ist die Anlage einer Feldhecke am südlichen Rand sowie die Pflanzung von Einzelbäume am westlichen Rand geplant. Zudem sind Straßenbäume sowie einzelne Bäume innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes geplant.

Eine Dachflächenbegrünung von 70 % der Gebäudeflächen im B-Plangebiet ist festgesetzt. Hierbei ist eine Substratschicht von mind. 12 cm Mächtigkeit zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Die Vorschrift zur Begrünung von geschlossenen Fassaden trägt neben den klimatischen Aspekten auch zur Einbindung in die Landschaft bei.

Die bestehende Hochspannungsleitung wird im Geltungsbereich des B-Plans unterirdisch in eine Kabeltrasse verlegt, sodass sich ihre Sichtbarkeit verändert.

2.7.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Planungszustand wird das B-Plangebiet aufgrund der vorgesehenen zuvor beschriebenen Maßnahmen als durchgrüntes Gewerbegebiet bewertet. Hiermit verbindet sich die Einstufung mit geringer Wertigkeit (Wertstufe D).

Grundsätzlich wird im B-Plangebiet ein hoher Anteil an Versiegelung innerhalb Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen zu erwarten sein. Die ursprünglichen Merkmale des Naturraums (Landwirtschaft, weite, flache Landschaft). Aufgrund der Höhe der baulichen

Anlagen ist deren Sichtbarkeit im Landschaftsraum nicht auszuschließen. Durch die Schaffung von geeigneten Anpflanzungen am Stadtrand kann ein Übergang sowie eine Eingrünung geschaffen werden. Dementsprechend ist eine Neugestaltung des Landschaftsbildes als typischer Gewerbegebietsrand mit Eingrünung geplant.

2.7.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Aufgrund der Abwertung um eine halbe Wertstufe ist im Zuge der geplanten Entwicklung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie planinternen Ausgleichsmaßnahmen von geringen Beeinträchtigungen auszugehen. Damit verbleiben nicht erhebliche negative Wirkungen.

2.8 Umweltbelang Kulturelles Erbe (Kulturgüter und sonstige Sachgüter)

Unter Kultur- und Sachgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene - Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile zu verstehen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

2.8.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Innerhalb des B-Plangebietes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Hierbei handelt es sich um eine latènezeitliche Siedlung und römische Siedlungsstelle. Im Rahmen von Entwässerungsarbeiten am Rohrgraben wurden Siedlungsreste angeschnitten.

Am östlichen Rand des B-Plangebietes findet sich ein unterirdisches Regenrückhaltebecken. Dieses dient zur Entlastung des Vorfluters Rohrgraben und muss ein ausreichendes Rückhaltevolumen mit Dauerstau für den Fall von Hochwasser aufweisen.

Bewertung

Aufgrund des vorhandenen archäologischen Kulturdenkmals weist das B-Plangebiet eine hohe Bedeutung für Kulturgüter auf. Wie Abbildung 8 zeigt ist etwa ein Drittel der Fläche des archäologischen Kulturdenkmals betroffen, insofern verbleibt der Rest ohne Beeinträchtigung erhalten.

Wechselwirkungen

keine

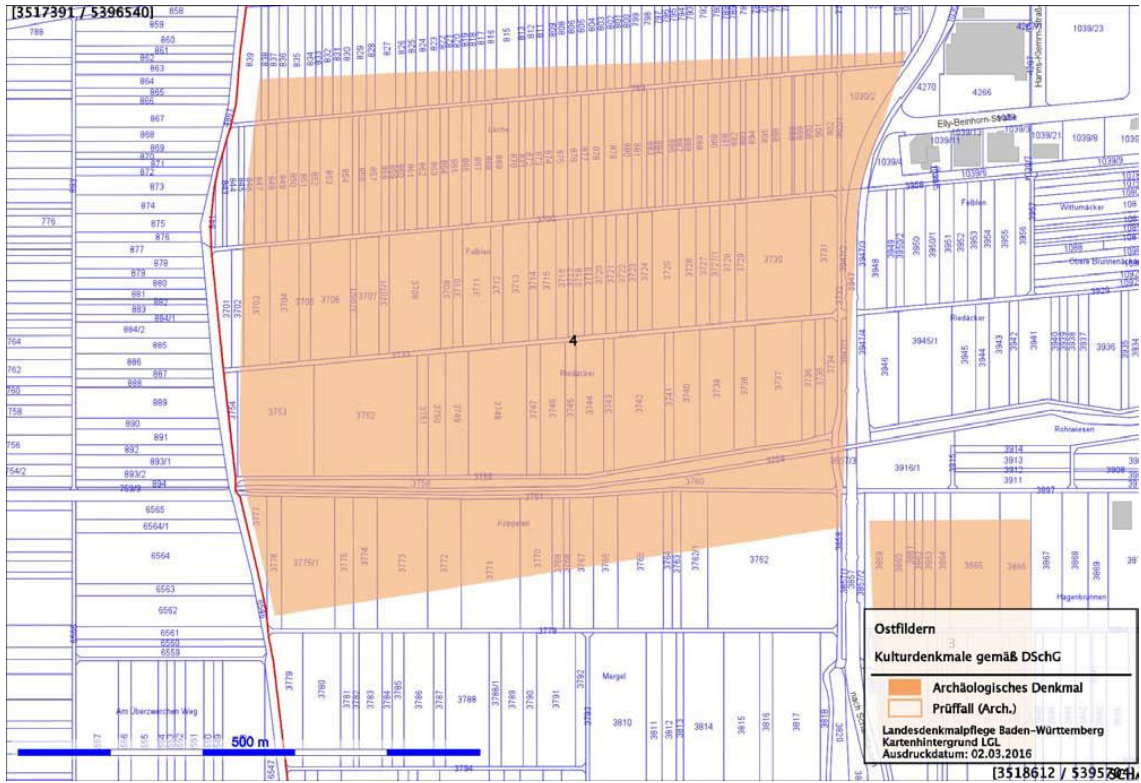


Abbildung 8: Archäologisches Denkmal gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) (LAD 2017a)

2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre kurzfristig weiterhin die intensive landwirtschaftliche Nutzung wie bisher möglich. Das archäologische Denkmal würde unverändert unterhalb der Pflugschleife erhalten bleiben. Mittelfristig ist eine Entwicklung als Gewerbefläche zu erwarten, da diese im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Insofern ist ohnehin von einer Überplanung auszugehen, die zu einem Verlust des Kulturdenkmals führt.

2.8.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Vorfeld der geplanten Entwicklung als Gewerbegebiet wurden Rettungsgrabungen durchgeführt, um die archäologischen Funde und Befunde zu dokumentieren bzw. sofern möglich zu sichern. Hierbei wurden im Boden befindliche alte Siedlungsreste usw. nach dem aktuellen Stand der Technik dokumentiert, aufgenommen und soweit möglich und erforderlich gesichert.

Am 13. Dezember 2017 wurde der Abschluss der Ausgrabungen offiziell vom Landesamt für Denkmalpflege bekanntgegeben. Infolge dessen kann eine weitere Nutzung, Erschließung, Bebauung etc. erfolgen (Landesamt für Denkmalpflege 2017b).

Aufgrund der Erschließung und des neuen Abwassersystems im B-Plangebiet wird das bestehende Regenrückhaltebecken überplant. Vorgesehen ist ein Trennwassersystem. Hierbei wird ein unterirdisches Becken für die Sammlung von Abwasser notwendig.

2.8.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Landesamt für Denkmalpflege hat die Freigabe für die weitere Nutzung, beinhaltet auch die Entwicklungen im Rahmen der Umsetzung des B-Planes, erteilt (LAD 2017b) und die Befunde gesichert (LAD 2017a).

Als verbleibende Auswirkung ist dennoch den Verlust der Fläche für den Denkmalschutz zu nennen. Denn es bleibt nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der Sicherungsarbeiten Informationen verloren hinsichtlich der latènezeitliche Siedlung und römische Siedlungsstelle verloren gehen. Beispielsweise falls deren Wert nach dem aktuellen Wissensstand noch nicht bekannt bzw. deren Sicherung mit den zur Verfügung stehenden technischen Mitteln nicht möglich ist.

2.8.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Für den Umweltbelang Kultur- und Sachgüter ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen **mittlere Auswirkungen** entstehen. Es verbleiben keine erheblichen negativen Wirkungen.

2.9 Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die im B-Plan, laut Festsetzungen, definierten zulässigen Nutzungen lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen (GE, SO, Verkehrs- und Grünflächen).

Andererseits sind mögliche Störfallbetriebe, deren Wirkung in das Gebiet hinein zu prüfen wäre, in einem sehr weiten Abstand, so dass von keinen schwerwiegenden Auswirkungen auf das Wohngebiet zu rechnen ist. Der aktuell einzig bekannte Störfallbetrieb (Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG) auf der Gemarkung Ostfildern (Gaslager der Stadtwerke Esslingen a.N. GmbH & Co.KG, Scharnhäuser Park; In den Holzwiesen 50, 73760 Ostfildern) liegt ca. 2,5 km (Luftlinie) entfernt.

Diese Aussagen steht vorbehaltlich der im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, insbesondere des Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 54.5 - Industrie/Schwerpunkt Anlagensicherheit – vorgebrachten Stellungnahmen.

2.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen (B-Plan interne Maßnahmen)

Nach § 14 ff. BNatSchG in Verbindung mit den §§ 1 und 1a des BauGB sind unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, welche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes festgesetzt und vorgeschrieben sind, aufgeführt.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zwingend notwendig und unterliegen nicht der Abwägung. Im vorliegenden Fall liegen sie teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes, jedoch auf Fläche im Eigentum der Stadt Ostfildern. Sie werden der Vollständigkeit halber jedoch hier genannt.

Viele Maßnahmen wirken sich positiv auf mehrere Umweltbelange aus, so dass durch Maßnahmen für die erheblich betroffenen Umweltbelange auch Beeinträchtigungen der anderen betroffenen Umweltbelange ausgeglichen werden können ('Huckepack-Verfahren').

Nach Berücksichtigung aller vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen ist zu prüfen, ob erhebliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange verbleiben (vgl. Kap.3.1), welche durch außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs gelegene Maßnahmen zu kompensieren sind (vgl. Kap.3.3).

Die Gemeinden überwachen nach § 4a BauGB nicht nur die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sondern auch die Durchführung von B-Plan-intern und B-Plan-extern festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

2.10.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Diese Maßnahmen sind nicht abwägbar und zwingend durchzuführen. Eine Erläuterung zur Herleitung findet sich in der separaten Unterlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2015, erg. 2020).

In Kapitel 2.10.1 werden zur Vollständigkeit alle sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen dargestellt, auch diejenigen welche außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG müssen daher folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Maßn.-Bezeichn.	Artengruppe	Kurzbeschreibung
V 1 M 1	Vögel	Die Baufeldbereinigung ist auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken. Dazu zählt auch die Entnahme von als Nistplatz geeigneten Strukturen wie bspw. Hecken.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten)

Maßn.-Bezeichn.	Artengruppe	Kurzbeschreibung
C 1 CEF 1	Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze	Die Entwicklung von zwei mehrjährigen blüten- und nektarreichen Buntbrachen von mind. 10 m Breite und mindestens 150 m Länge ist erforderlich. Es ist die Einsaat einer Buntbrache zu empfehlen. Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Ein Mindestabstand von 150-200 m zu Waldrändern, Feldhecken und Siedlungen ist einzuhalten. Stark befahrene Straßen sind in einem Umkreis von 300 m zu meiden. Zu wenig befahrenen Straßen ist ein Abstand von 50 m einzuhalten. Alle vier Jahre ist die Buntbrache durch eine Neuinsaat zu erneuern.
C 2 CEF 2	Schafstelze	Aufstellen von Pfählen (drei Stück) im näheren Umfeld der Buntbrachen als Singwarten. Alternativ können drei gebietsheimische Einzelsträucher gepflanzt werden.

2.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich festgesetzt:

M 2 Pflanzgebot 1 – Eingrünung als Übergang in die freie Landschaft

Am westlichen Ortsrand ist die Anlage einer Baumreihe vorgesehen. Der südliche Ortsrand wird mit einer Feldhecke eingegrünt (pfg 1). Hierfür ist der in Abbildung 9 dargestellte Pflanzplan beispielhaft für 120 m erstellt worden. Als Unterwuchs der Bäume sowie vorgelagert zu der Feldhecke wird eine Fettwiese angelegt. Hierzu ist die Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung sowie eine extensive Pflege (zwei- bis dreischürige Mahd) festgelegt.

Bei der Ansaat und Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 *Süddeutsches Berg- und Hügelland*, Herkunftsregion 11 *Südwestdeutsches Bergland* zu verwenden.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr; Pflege der Gehölze im Winter, extensive Pflege der Wiesen (Erste Mahd möglichst nicht vor Mitte des Jahres, letzte Mahd im September/Oktober; Verzicht auf Düngung).



Abbildung 9: Pflanzplan für die Feldhecke als Ortsrandeingrünung (STADT OSTFILDERN 2020c)

M 3 Pflanzung von Straßenbäume

Entlang der Verkehrserschließung im B-Plangebiet sowie entlang der L 1192 und K 1269 werden neue Straßenbäume gepflanzt (insgesamt 38 Bäume) bzw. wenn möglich Bestandsbäume erhalten (insgesamt 51 Bäume) (pfb 1). Die Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und abgängige Bäume durch Bäume gemäß Pflanzliste 2 bzw. 3 (zumeist stadtklimaresistente Arten) zu ersetzen. Die Straßenbäume sind mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr

M 4 Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke ist je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und je fünf angefangener Stellplätze (Kunden- und Besucherstellplätze) mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unter Berücksichtigung dessen betrifft dies mind. 82 Bäume. Hierbei sind die Pflanzliste 3 bzw. 4 zur Auswahl zu verwenden. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden. Zudem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insofern sie nicht als Kunden- oder Besucherstellplätze ausgestaltet werden, zu begrünen.

Begründung M 1 bis M 3: Die Durchgrünung des Gewerbe- bzw. Sondergebietes minimiert die Auswirkungen auf alle Umweltbelange. Sie trägt zur teilweisen Erhaltung des

natürlichen Wasserkreislaufes (Boden – Transpiration) bei und dient dem klimatischen Ausgleich. Darüber hinaus wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und damit das Lebensraumangebot für Tiere teilweise gefördert.

M 5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit)

Begründung: Hierdurch können die negativen Wirkungen der Lichtimmissionen auf die Tierwelt weitestgehend vermieden werden, da anziehende Wirkungen von Licht auf Insekten verringert werden und das Eindringen von Insekten in die Lampe verhindert wird.

M 6 Dachbegrünung von Flachdächern

Alle Flachdächer sind innerhalb der Gewerbeflächen (GE 1, 2 und 3) extensiv mit einer standortgemäßen Ansaat zu begrünen und pflegen. Eine geschlossene Vegetationsdecke ist zu gewährleisten. Die Substratstärke hat mind. 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten und Oberlichter sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70 % nicht unterschreitet.

Begründung: Eine Dachbegrünung erfüllt je nach Mächtigkeit und Eigenschaften in geringem Umfang Bodenfunktionen. Aufgrund dessen sind positive Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden zu verzeichnen. Da auch Wasser gespeichert sowie verdunstet werden kann, trägt die Maßnahme zur Retention bei. Retention und Vegetation wirken lokal ausgleichend auf das Mikroklima. Dachbegrünungen wirken positiv auf das Landschaftsbild. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch untergeordnet, da die Gebäude höher als die Umgebung sind und die Dächer zudem mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

M 7 Fassadengestaltung

Es wird vorgeschrieben, dass geschlossene Fassaden zu mindestens 50 % zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind.

Begründung: Eine Fassadenbegrünung wirkt sich insbesondere auf die Umweltbelange Pflanzen/Biotope, Klima/Luft und Landschaft/Stadtbild positiv aus. Die Installation von Photovoltaikanlagen wirkt im Sinne des Klimaschutzes, da regenerative Energiegewinnung Voraussetzungen für den Verzicht auf fossile Energieträger ist.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 1a Abs. 1 und 2; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 8 Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen zum Bodenschutz

Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen auf der Baustelle zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit dem anfallenden Bodenmaterial (§ 1 u. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), § 202 Baugesetzbuch (BauGB), § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (1998) (DIN 19731), Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (2002) (DIN 18915)).

Die Versiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der überschüssige kulturfähige Oberboden ist fachgerecht wieder zu verwenden, ggf. zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Unterschiedliche Bodenschichten sind immer getrennt ausbauen, zu lagern und einzubauen.

M 9 Bodenschutzkonzept nach DIN 19639

Die Böden im B-Plangebiet können als Humose Parabraunerden und Kolluvien über Tschernosem-Parabraunerden angesprochen werden. Sie zeichnen sich durch eine sehr hohe Fruchtbarkeit aus (Bodenzahl > 70). Für den Umgang und die Verwertung des anfallenden kulturfähigen Bodenmaterial wird somit ein Bodenschutzkonzept erstellt. Aufgrund von verschiedenen baulichen Maßnahmen im B-Plangebiet fallen sukzessive kulturfähige Bodenmassen an, die unter Einbeziehung der bodenkundlichen Baubegleitung fachgerecht abgetragen werden.

Begründung: Grundsätzlich dient der Oberbodenabtrag (Teil des Bodenschutzkonzeptes) als Minimierungsmaßnahme, da so die Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden reduziert werden. Fachgerechter Bodenabtrag und -auftrag ist Grundvoraussetzung für Wiederverwendung sowie bodenverbessernden Auftrag an anderer Stelle. Der Bodenauftrag wird extern als Aufwertungsmaßnahme (vgl. Kapitel 3.3.1) beschrieben und bewertet.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

M 10 Betankung und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben

Zum Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Verunreinigungen ist die Betankung der Baumaschinen und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben sowie absteis von Oberflächengewässern erlaubt.

M 11 Sammeln und fachgerechte Entsorgung von anfallendem zementhaltigem Schmutzwasser

Anfallendes zementhaltiges Schmutzwasser (z.B. bei der Reinigung von Arbeitsmitteln) ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

M 12 Entwässerungskonzept Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Die Einleitung in die Mischwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Regenwasser zu speichern und anschließend bspw. durch verdunsten oder versickern zu reduzieren. Insofern zu viel Regenwasser anfällt, ist ein Oberflächenabfluss über Gräben und Mulden in das nachgeschaltete Mulden-Rigolen-System und die Retentionsflächen zu leiten. In diesem Zusammenhang wird das Oberflächenwasser in eine offene Mulde geleitet und versickert. Anschließend gelangt es in eine unterirdische Rigole. Von diesen besteht eine Möglichkeit zum gedrosselten Abfluss in den nächsten Vorfluter (Rohrgraben).

Begründung: Belassen des Niederschlagswassers im B-Plangebiet in den natürlichen Wasserkreislauf bzw. Ableitung in den nahe gelegenen Rohrgraben.

Maßnahmen zum Schutz von Klima und Luft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 13 Photovoltaikanlagen

Auf den Gebäudedächern in GE 1 bis 3 und SO sind Photovoltaikanlagen festgesetzt. Sofern geschlossene Fassaden nicht begrünt werden, sind sie mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

Begründung: Die Nutzung erneuerbarer Energien wird möglich als Voraussetzung für die Reduktion fossiler CO₂ ausstoßender Brennmaterialien, wodurch positive Effekte für die Umweltbelange Mensch sowie Klima/Luft zu verzeichnen sind.

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Klimawandel und Maßnahmen zur Klimaanpassung

Nachteilig im Sinne des Klimawandels wirken vor allem der Verlust der aktuellen Vegetation sowie die Neuversiegelung durch Bebauung mit den Effekten einer Wärmeabsorption (Hitzeeffekte, Wärmeinseln) und Änderung des Wasserhaushaltes. Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf den Klimawandel tragen die oben genannten Maßnahmen M 2 bis M 4, M 6, M 7 sowie M 13 bei. Speziell der Anpassung an den Klimawandel dienen die Maßnahmen bezüglich einer Durchgrünung des B-Plangebietes und der Schaffung von Retentionsraum. Die Pflanzgebote für Straßenbäume, Anlage einer Feldhecke und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erbringen im Laufe der Jahre eine gewisse Photosyntheseleistung, tragen durch Beschattung und Verdunstung dazu bei den Aufheizungseffekt merklich zu reduzieren. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt mit gleichem Prinzip zur Reduzierung der Hitzeeffekte und Verminderung der Aufheizung von Gebäuden bei. Die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern von GE und SO sowie die Bauvorschrift, geschlossene Fassadenflächen mit Photovoltaik zu versehen, sofern sie nicht begrünt werden, dient dem Bemühen regenerative Energien als Maßnahme gegen den Klimawandel zu stärken.

Denkmalschutz

M 14 Rettungsgrabungen

Im Vorfeld zu der geplanten Entwicklung als Gewerbegebiet wurden Rettungsgrabungen durchgeführt, um die archäologischen Funde und Befunde zu dokumentieren bzw. sofern möglich zu sichern.

Dabei wurde zunächst eine Vorfelduntersuchung zur Feststellung der Befunddichte und des Erhaltungszustands der Befunde durchgeführt. Anschließend erfolgte der Abtrag des Oberbodens und der darunterliegenden Schichten bis auf den anstehenden Boden bzw. Befundniveau. Im Folgenden wurden die sogenannten Sondageschnitte zeitnah wieder verfüllt.

Begründung: Ziel der Rettungsgrabungen ist die Dokumentation bzw. Sicherung von archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG.

2.10.3 Zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zur Bewältigung des Artenschutzes werden die in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. für den Ausgleich festgesetzt und werden daher bei der Bilanzierung (vgl. Kap. 2.10.1) mit berücksichtigt.

Maßnahmen zum Artenschutz sind zwingend umzusetzen, um Verbotstatbestände zu vermeiden und Baurecht zu erlangen.

Tabelle 1: Übersicht der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren positive Wirkung auf die Umweltbelange

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie Artenschutzmaßnahmen			Umweltbelange						
Nr.	zwingend umzusetzen	Bezeichnung	Mensch	Pflanzen/Tiere/ Biolog. Vielfalt	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft / Erholung	Kultur- und Sachgüter
M 1	X V1	Bauzeitenbeschränkung für Baufeldräumung		X					
CEF 1	X	Anlage von Buntbrache		X					
CEF 2	X	Schaffung von Singwarten		X					
M 2		Eingrünung als Übergang in die freie Landschaft	X	X	X	X	X	X	
M 3		Pflanzung von Straßenbäumen	X	X	X	X	X	X	
M 4		Begrünung der Baugrundstücke	X	X	X	X	X	X	
M 5		Insektenfreundliche Beleuchtung		X					
M 6		Dachbegrünung		(X)	X		X	(X)	
M 7		Fassadenbegrünung			X		X		
M 8		Allgemeiner Bodenschutz			X	X			
M 9		Bodenschutzkonzept nach DIN 19639			X	X			
M 10		Betankung und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben			X	X			
M 11		Sammeln und fachgerechtes Entsorgen von anfallendem zementhaltigem Schmutzwasser				X			
M 12		Regenwasserretention		X	X	X			
M 13		Photovoltaikanlagen					X		
M 14		Rettungsgrabungen							X

Erläuterungen:

M durchlaufend nummerierte planintern umzusetzender Maßnahmen

CEF zwingend notwendige, vorgezogen funktionsfähige Artenschutzmaßnahme (continuous ecological functionality measures), auch außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches gelegen

3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Darstellung externer Kompensationsmaßnahmen

3.1 Unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen

Als unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen ist besonders die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen zu benennen. Diese wirkt sich negativ auf verschiedene Umweltbelange aus. Neben dem Umweltbelang Boden ist der Umweltbelang Wasser und Biotope betroffen, denn mit der Bodenversiegelung geht eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna einher.

Durch die Umsetzung des B-Plans bestehen zudem dauerhafte Beeinträchtigungen für die Umweltbelange Klima und Luft, da vorhabenbedingt Freiflächen verloren gehen und in Gewerbeflächen umgewandelt werden. Es erfolgt eine komplette Neugestaltung des Landschaftsbildes.

3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung bzw. verbal-argumentative Darstellung der Eingriffe erfolgt zunächst für jedes Naturgut nach Naturschutzrecht getrennt und wird anschließend in einer Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Für die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft im Vorhabenbereich sowie die Ermittlung des Wertverlustes durch die Planung wird die Ökokontoverordnung (ÖKVO) bzw. subsidiär das LUBW-Modell zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (LFU 2005) für die Umweltbelange Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild angewandt. Darüber hinaus werden die Umweltbelange verbal-argumentativ behandelt und bewertet.

3.2.1 Pflanzen / Biotope

Bestand Biotoptypen

Zur Ermittlung der Biotopstrukturen im Untersuchungsraum wurden die Biotoptypen Mitte August 2015 im Gelände erfasst. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Ackerfläche. Des Weiteren finden sich Einzelbäume, Feldgehölze, Grünland und Ruderalvegetation (Straßenböschungen).

Der Bestand wurde nach dem Kartierschlüssel der LUBW (2009) erfasst. Die Bewertung erfolgte nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg.

Eine flächenhafte Darstellung der Biotoptypen findet sich im Anhang (siehe Karte Nr. 1).

Gemäß Abschnitt 1 Nr. 1.1 wird zur Bewertung von Biotoptypen im Planungszustand, die im Zuge der Maßnahmen in kurzer Zeit entstehen, das Feinmodul verwendet. Bei

den in Kapitel 2.10 beschriebenen Maßnahmen handelt es sich um solche Maßnahmen, die eine kurze Entwicklungsdauer haben.

Tabelle 2: Bewertung Bestand Biotoptypen

Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp (BT)	Biotopwertspanne ³	Biotopwert /	Fläche [m ²]/ StU summiert	Ökopunkte
			cm StU		
33.41	Fettwiese - artenarm	8-13-19	11 ⁴	6.853	75.383
33.41	Fettwiese	8-13-19	13	7.067	91.872
35.64	Ruderalvegetation	8-11-15	11	4.951	54.461
37.11	Acker	4-8	4	143.727	574.908
41.10	Feldgehölz	10-17-27	17	1.108	18.836
45.12b	Baumreihe auf mittelw. BT (71 Bäume)	3-6	6	6.736	40.416
60.21	Straße, asphaltierte Wege und Plätze	1	1	17.839	17.839
60.25	Grasweg	6	6	4.088	24.528
				185.633	898.243

Planung Biotoptypen

Die im Planungszustand angenommenen Biotoptypen ergeben sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans. Deren kartographische Darstellung findet sich in Karte 2 im Anhang wieder. In der nachfolgenden Tabelle ist die Bewertung der Biotoptypen (Planung) aufgelistet.

Tabelle 3: Bewertung Planung Biotoptypen

Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp (BT)	Biotopwertspanne ⁵	Biotopwert /	Fläche [m ²]/ StU summiert	Ökopunkte
			cm StU		
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	8-13-19	11 ⁶	6.031	66.341
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich	8-13-19	15 ⁷	11.451	171.765
35.64	Ruderalvegetation	8-11-15	11	9.026	99.286
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	10-17-27	17	2.460	41.820
45.12b	Baumreihe auf mittelw. BT (195 Bäume, davon 51 Pflanzbindung)	3-6	6	15.415	92.490
	Gewerbegebiete Gesamtfläche, davon			115.598	

³ Fette Werte = Normalwerte des Biotoptyps

⁴ Eine Abwertung um zwei Ökopunkte wird durch die Beeinträchtigung (bspw. intensive Pflege und Lage zwischen Straße und Gewerbegebiet) und artenarme Ausprägung vorgenommen.

⁵ Fette Werte = Normalwerte des Biotoptyps; hier: Anwendung des Feinmoduls gemäß ÖKVO wie oben beschrieben.

⁶ Abwertung wie im Bestand

⁷ Überdurchschnittliche Artenausstattung wird aufgrund der vorgesehenen Einsatz von artenreichem gebietsheimischem Saatgut sowie der extensiven Pflege angenommen.

60.10	Mit Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,8) ⁸	1	1	27.744	27.744
60.55	Bewachsenes Dach ⁹	4-8	6	64.735	388.410
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (angenommen 10 % der Fläche)	2-4	2	11.560	23.120
60.50	Kleine Grünfläche (angenommen 10 % der Fläche)	4-8	4	11.560	46.239
	Sondergebiet Gesamtfläche, davon			6.734	
60.10	Mit Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,8)	1	1	5.387	5.387
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (angenommen 10 % der Fläche)	2-4	2	673	1.346
60.50	Kleine Grünfläche (angenommen 10 % der Fläche)	4-8	4	673	2.692
60.10	Mit Bauwerken bestandene Fläche (Versorgung)	1	1	9.146	9.146
60.21	Völlig versiegelte Straße, Weg, Platz	1	1	25.191	25.191
				185.633	1.000.977

Bilanz

Planung	1.000.977 Ökopunkte
Bestand	898.243 Ökopunkte
Differenz	+ 102.734 Ökopunkte

Es ergibt sich durch die Eingrünung, das Mehr an Straßenbäumen, das flächige Pflanzgebot und die Dachbegrünung eine positive Bilanz.

3.2.2 Tiere

Entsprechend den vorgefundenen Lebensräumen ist das Vorkommen bestimmter Artgruppen nach RIECKEN (1990) zu prüfen. Nach Begehung im Rahmen der artenschutzfachlichen Konflikteinschätzung wurde aufgrund der Ausprägung von Habitatstrukturen ein mögliches Vorkommen von Vertretern der Artengruppe Vögel festgestellt. Weitere naturschutzfachlich relevante Arten bzw. Artengruppen wurden aufgrund der Ausprägung von Habitatstrukturen bzw. fehlenden Nachweisen im B-Plangebiet ausgeschlossen (GOEG 2015, erg. 2020).

⁸ Hier die Fläche abzüglich der Dachbegrünung angegeben, um eine doppelte Bilanzierung zu vermeiden.

⁹ Innerhalb der Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass Gebäude mit relativ großen Grundflächen entstehen. Diese zu erwartende Entwicklung von einem flächenmäßig hohen Anteil an zusammenhängenden begrünten Dachflächen und die hiervon ausgehenden positiven Effekte sind hervorzuheben.

Für das Naturgut Tiere wurde im Zuge der Artenschutzprüfung (GÖG 2015, erg. 2020) die Maßnahmen zur Bewältigung der Anforderungen aus § 44 BNatSchG hergeleitet. Die Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. Kapitel 2.10.1) sind nicht abwägbar und zwingend durchzuführen.

3.2.3 Boden

Die Beschreibung und Darstellung der Bodentypen im Bereich des B-Plans erfolgt in Kapitel 2.3.1.

Die Bewertung des Naturgutes Boden erfolgt nach dem LUBW Leitfaden Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW 2010) und kann der Bodenkarte 1:50.000 für Baden-Württemberg entnommen werden (LGRB 2015a). Bewertet wird die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Bestand Boden

Wie oben erwähnt, wird die Bewertung für Böden im Außenbereich aus der Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) übernommen. Nach der Bodenkarte liegen im Planungsraum humose Parabraunerden aus Löss und Kolluvien über Tschernosem-Parabraunerden aus Abschwemm Massen über Lösslehm vor, was sich mit den eigenen Erhebungen (siehe Kapitel 2.3) weitgehend deckt.

Für die Bewertung des Bestands wurden auf Grundlage des Luftbildes einige Korrekturen vorgenommen, die überwiegend den Verlauf von Straßen und Wege betreffen.

Schmale böschige Bankettbereiche sowie nicht asphaltierte Feldwege wurden in die Bewertung mittel eingestuft, asphaltierte Feld- und Radwege in die Bewertung 0 (keine Bodenfunktionen).

Die Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen der Acker- und Grünlandstandorte sowie der mit Hecken und Bäumen bewachsenen Bereiche liegt bei 3,17 (humose Parabraunerden aus Löss) und 3,33 (Kolluvien über Tschernosem-Parabraunerden), also im hohen bis sehr hohen Bereich.

Die Ökopunkte je m² berechnen sich aus der Gesamtwertstufe des Bodens x 4.

Tabelle 4: Bewertung Bestand Boden

Kürzel	Bodentyp	NB	AW	FP	Gesamt- wert- stufe	ÖP/m ²	Fläche [m ²]	ÖP (ge- samt)
n79	Kolluvium über Tschernosem-Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Lösslehm, unversiegelt	3,5	3,5	3	3,33	13,33	65.400	872.000
n103	Humose Parabraunerde aus Löss, z. T. über Lösslehm, unversiegelt	3,5	3	3	3,17	12,68	88.433	1.121.330
	Böschige Bankettbereiche an den Straßen, Geh- und Graswege	2	2	2	2,00	8	14.090	112.720
	Vollversiegelung durch Straßen und asphaltierte Wege und Plätze	-	-	-	0	0	17.710	0
							185.633	2.106.050

Erläuterung Abkürzungen:

NB – Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW – Ausgleichkörper im Wasserkreislauf; FP – Filter und Puffer für Schadstoffe;

SN – Standort für natürliche Vegetation

Planung Boden

Im Rahmen der Umsetzung des B-Plans ist von einer Vollversiegelung auf 80 % der Fläche im Bereich der Gewerbe- und Sondergebietsflächen (GRZ 0,8), von 100 % innerhalb der Flächen für die Verkehrserschließung und der Flächen für die Versorgung (Elektrizität) zu rechnen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird aufgrund der Zulässigkeit von Kundenparkplätzen und Zufahrten, die mit offenporigen Belägen zu gestalten sind, teilweise eine Teilversiegelung angenommen. Der als zu begrünende Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird im Vergleich zum Ausgangszustand abgewertet. Die Bereiche der Straßenböschung erhalten wie bereits im Bestand eine mittlere Wertigkeit.

Für die festgesetzte Dachbegrünung im Bereich der Gewerbegebietsflächen ist eine anteilige Erfüllung von Bodenfunktionen anzunehmen.

Öffentliche Grünflächen am Rand des Gewerbegebietes werden aufgrund ihrer Lage und aufgrund der geplanten extensiven Nutzung bestandsgleich bewertet.

Tabelle 5: Bewertung Planung Boden

Kürzel	Bodentyp	NB	AW	FP	Gesamtwertstufe	ÖP/m ²	Fläche [m ²]	ÖP gesamt
n79	Kolluvium über Tschernosem-Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Lösslehm, unversiegelt (wie Bestand)	3,5	3,5	3	3,33	13,33	6.511	86.813
n103	Humose Parabraunerde aus Löss, z. T. über Lösslehm, unversiegelt (wie Bestand)	3,5	3	3	3,17	12,68	10.714	135.854
n79	Kolluvium über Tschernosem-Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Lösslehm, unversiegelt ¹⁰	3,1	3,1	2,7	2,97	11,87	4.840	57.435
n103	Humose Parabraunerde aus Löss, z. T. über Lösslehm, unversiegelt ¹¹	3,1	2,7	2,7	2,83	11,33	7.393	83.763
	teilversiegelt ¹²	0	2	2	1,33	5,33	12.232	65.197
	Begrünte Dachfläche ¹³				0,60	2,40	64.773	155.455
	Straßenbegleitgrün zw. Straße und Gehweg, verdichtet	2	2	2	2,00	8,00	11.742	93.936
	Vollversiegelung durch Gebäude, Straßen, asphaltierte Wege und Plätze ¹⁴	-	-	-	0	0	67.428	0
							185.633	678.453

Erläuterung Abkürzungen:

NB – Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW – Ausgleichkörper im Wasserkreislauf; FP – Filter und Puffer für Schadstoffe; SN – Standort für natürliche Vegetation

Bilanz

Planung 678.453 Ökopunkte

Bestand 2.106.050 Ökopunkte

Differenz - 1.427.597 Ökopunkte

¹⁰ nicht überbaubare Grundstücksfläche - Abwertung von 10 % im Vergleich zum Ausgangszustand

¹¹ nicht überbaubare Grundstücksfläche - Abwertung von 10 % im Vergleich zum Ausgangszustand

¹² nicht überbaubare Grundstücksfläche - Laut Festsetzungen ist eine Anlage von Kundenparkplätzen sowie Zufahrten mit offenporigen Belagsarten möglich. Anteilige Anrechnung von Bodenfunktionen.

¹³ Festsetzung einer Dachbegrünung (70 % der überbaubaren Grundstücksfläche) mit mind. 12 cm Substratschicht innerhalb der Gewerbegebietsflächen (GE 1-3), anteilige Anrechnung von Bodenfunktionen gemäß LUBW (2012).

¹⁴ Hier die Fläche abzüglich der Dachbegrünung angegeben, um eine doppelte Bilanzierung zu vermeiden.

3.2.4 Wasser

Oberflächenwasser

Im Vorhabenbereich sind keine relevanten Oberflächengewässer vorhanden.

Mit der Neuversiegelung geht ein erhöhter Oberflächenabfluss einher, welcher planerisch zu bewältigen ist, incl. der Beachtung Klimawandel mit vermehrten Starkregenereignissen. Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserretention (vgl. Maßnahme M 12) ist davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf so schnell wie möglich wieder zugeführt wird.

Grundwasser

Die Bewertung des Teilnaturgutes Grundwasser im Bestand (nicht besiedelter Bereich) orientiert sich hauptsächlich an der Durchlässigkeit der oberen geologischen Gesteinsformationen. Im Eingriffsgebiet unterliegt den Filderlehmen (fl) eine mächtige (ca. 25 m) Schicht toniger/mergeliger Unterjuraschichten ($I\alpha$ und $I\beta$). Die Filderlehme sowie auch die tonigen Unterjuraschichten können als Grundwassergeringleiter (Stufe D) eingeordnet werden. Die versiegelten Bereiche fallen grundsätzlich in Wertstufe E mit sehr geringer Bedeutung.

Im geplanten Zustand wird Niederschlagswasser einem Mulden-Rigolen-System mit Überlauf in den Rohrgraben zugeleitet oder auf Dachflächen zurückgehalten und verdunstet oder innerhalb des Baugrundstücks gespeichert, verdunstet oder versickert. Damit können die Eingriffe in das bestehende Wasserregime vermindert werden. Verbleibende Grünflächen und Straßen behalten ihre Bewertung.

Nach ÖKVO (Anlage 2, Pkt. 3.2) werden Eingriffe in das Grundwasser durch die Bewertung des Naturgutes Boden abgedeckt. Insofern ist davon auszugehen, dass der Ausgleich über den für das Naturgut Boden mit abgearbeitet wird.

3.2.5 Klima und Luft

Das B-Plangebiet ist aus klimatischer Sicht den Freiland-Klimatopen zuzuordnen und zudem eine siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsfläche. Die dort gebildete Kaltluft fließt in südöstliche Richtung (Tal des Rohrgrabens) in die Siedlung Scharnhausen ab. Es handelt sich im Mittel um eine Hangneigung von etwa 2,5 %, womit der Abfluss in tiefer gelegene Bereiche möglich ist. Eine hohe Intensität lässt die relativ geringe Hangneigung nicht erwarten. Trotz der Vorbelastung durch Emissionen von umliegenden Straßen überwiegt die klimatische Ausgleichsfunktion. Daher erfolgt die Einstufung in Stufe B / C (hohe bis mittlere Bedeutung).

Das B-Plangebiet wird sich klimatisch in ein Gewerbeklimatop wandeln, was mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente einhergeht: Wärmeinseleffekte und zunehmende Luftschadstoffbelastung, Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion, Verlust Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Beschreibung des Bestands, die Auswirkungen der Planung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Kapitel 2.6 aufgeführt.

Aufgrund der durch den B-Plan vorgesehenen Entwicklung kommt es unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Naturgutes Klima/Luft zu einer Abwertung von eineinhalb Wertstufen und damit zu einer hohen Beeinträchtigung des Naturgutes Klima / Luft.

Die Beschreibung des Bestands, die Auswirkungen der Planung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Kompensation sind in Kapitel 2.10.2 aufgeführt.

Es gibt keine praktikablen Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust an Kaltluftentstehungsfläche wie unter 2.6.4 beschrieben.

3.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Die Beschreibung des Bestands, die Auswirkungen der Planung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Kapitel 2.7 aufgeführt.

Im Bestand wird das Landschaftsbild unter Einbeziehung von Vorbelastungen mit der Wertstufe C / D eingestuft.

Die Empfindlichkeit ist - in Abhängigkeit von zukünftiger Eingrünung und Einpassung der Baukörper (Farbe, Ausrichtung, Höhe) - gering bis mittel gegenüber der vorgesehenen Erweiterung der Gewerbeflächen.

Bei Umsetzung der Vorgaben aus dem B-Plan wird ein durchgrüntes Gewerbegebiet entstehen. Als Übergang zur freien Landschaft sind eine Feldhecke sowie Baumreihe vorgehen. Es kommt zu einer Abwertung um eine halbe Wertstufe und somit zu einer geringen Beeinträchtigung des Naturgutes Landschaftsbild.

3.2.7 Zusammenfassung Eingriffsbilanz B-Plangebiet

Unter Annahme der in Kapitel 2.10 ausgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und internen Ausgleich ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Tabelle 6: Zusammenfassung Eingriffsbilanz für den B-Plan

Naturgut	Bilanz
Arten und Biotope	102.734 Ökopunkte
Boden	- 1.427.597 Ökopunkte
Wasser	Ausgleich über Naturgut Boden

Klima / Luft	Abwertung um eineinhalb Wertstufen
Landschaftsbild / Erholung	Abwertung um eine halbe Wertstufen
Gesamtsumme	- 1.324.863 Ökopunkte

3.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu kompensieren, welche durch die planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Um den Ausgleichsbedarf zu decken, der durch die Umsetzung des B-Plans entsteht, werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen angerechnet:

- Auftrag von Oberboden (Bodenschutzkonzept nach DIN 19639)
- Anlage von Buntbrache
- Renaturierung eines Altarmes der Körsch (Ökokonto-Maßnahme)

Die Beschreibung, Bilanzierung und Verortung dieser Maßnahmen erfolgt nachfolgend.

3.3.1 Auftrag von Oberboden (Bodenschutzkonzept nach DIN 19639)

Um den Umgang mit dem anfallenden kulturfähigen Bodenmaterial zu regeln, wurde ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 erstellt.

Als vorbereitende Maßnahme für die Bebauung wird zunächst die den Planungsraum querende Überlandfreileitung in die Erde verlegt, wobei die ersten Massen kulturfähigen Bodens anfallen. Danach wird die Erschließung des Gebiets vorgenommen, bei der weitere kulturfähige Bodenmassen anfallen. Die einzelnen Baugrundstücke werden voraussichtlich in den darauffolgenden drei bis fünf Jahren sukzessive bebaut. Dementsprechend fallen weitere kulturfähige Bodenmassen zur Verwertung an.

Es fallen dabei etwa 70.000 m³ kulturfähiges Bodenmaterial an, die idealerweise in der näheren Umgebung wiederverwertet werden sollen. Es ist geplant, mit diesem Bodenmaterial auf der Gemarkung Ostfildern landwirtschaftliche Flächen aufzuwerten, die aufgrund geringmächtiger Oberböden oder hoher Steingehalte verbesserungswürdige Böden aufweisen. Oberbodenabtrag sowie -auftrag wird durch die Bodenkundliche Baubegleitung überwacht. Dementsprechend kann sichergestellt werden, dass die Kriterien, die im Bodenschutzkonzept näher erläutert werden, eingehalten werden.

Insgesamt wurden 29 ha aufwertbarer Ackerflächen auf der Gemarkung Ostfildern identifiziert. Die Lage der Auftragsflächen, die für einen Bodenauftrag vorgesehen sind, ist Abbildung 10 zu entnehmen. Aufgrund der Verteilung der Auftragsflächen über die ganze Gemarkung wird hier auf eine genaue Verortung verzichtet.

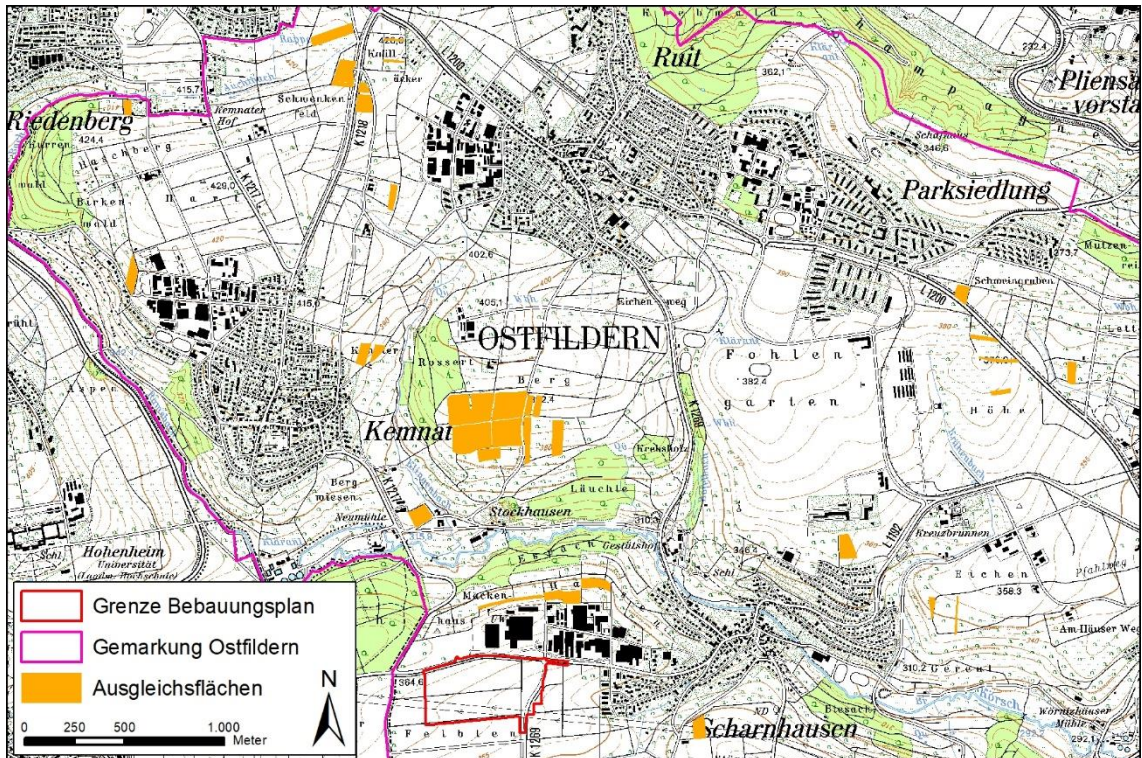


Abbildung 10: Lage der vorgesehenen Oberbodenauftragsflächen auf Gemarkung Ostfildern.

Gemäß LUBW (2012) werden für den Oberbodenauftrag pauschal vier Ökopunkte je m² angerechnet. Hierbei wird von einer Auftragsmächtigkeit von 20 cm ausgegangen. Da wie oben beschrieben etwa 29 ha Ackerflächen mit dem fachgerechten Auftrag von Oberboden aufgewertet werden, entsteht bei der beschriebenen Maßnahme von einem Plus von 1.160.000 Ökopunkten.

3.3.2 Anlage von Buntbrache

Zwingend zur Umsetzung des B-Planes sind zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte mindestens 2.500 m² Buntbrache anzulegen. Da sie für Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze wirken soll, ist eine Anlage auf (extern gelegener) Ackerfläche erforderlich (GÖG 2015, erg. 2020).

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist im Frühjahr 2020 auf Flurstück 3749 erfolgt, dass aufgrund seiner Lage und Fläche von 3.265 m² die Anforderungen der CEF-Maßnahme erfüllt. Der nachfolgenden Tabelle ist die zugehörige Bilanzierung der Ökopunkte zu entnehmen.

Tabelle 7: Bewertung CEF-Maßnahme

Biotop-typ-Nr.	Biototyp	Wert-stufe	Biotop-wert-spanne*	Biotop-wert ÖP/m ²	Fläche [m ²]	Öko-punkte
Bestand						
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	E	4-8	4	3.265	13.060
Planung						
35.60	Ruderalvegetation (flächige Einsaat Buntbrache, viele annuelle Arten, Neueinsaat aller vier Jahre)	C	9-11-18	11	3.265	35.915
Kompensationsgewinn (Planung – Bestand)						+ 22.855

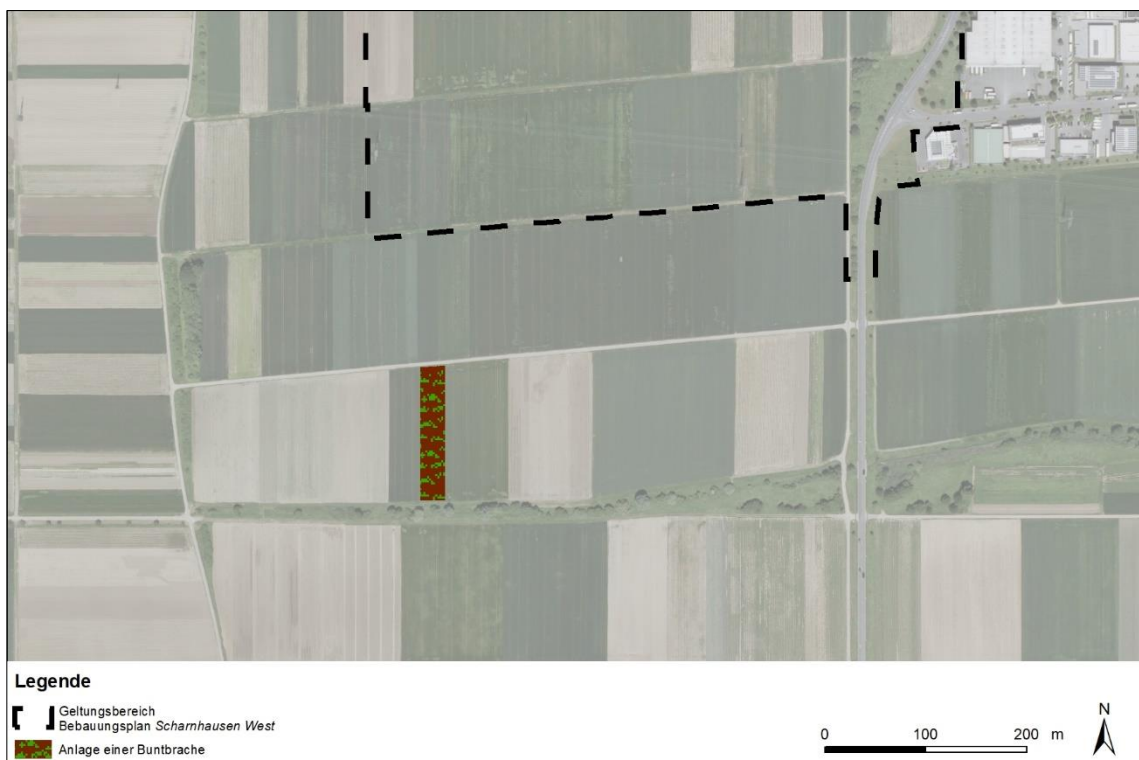


Abbildung 11: Lage der CEF-Maßnahme im Umfeld des B-Plangebietes

3.3.3 Renaturierung eines Altarmes der Körsch

Der ehemalige Mäander der Körsch zwischen der Kläranlage Plienigen / Kemnat und der Polizeireiterstaffel war durch Auffüllungen vom bestehenden Gewässerverlauf der Körsch getrennt. Der ehemalige Lauf der Körsch wurde vor einiger Zeit mittels eines Durchstiches im Bereich des Flurstückes 3604 verkürzt und es kam zu verstärkten Ufer- und Sohlerosionen sowie Verlust an Retentionsraum. Durch die Maßnahme wurde der Altarm weitgehend entsprechend dem ursprünglichen Verlauf auf ca. 160 m wiederbelebt, er wurde wieder an die Körsch angebunden und führt permanent Wasser. Wechselfeuchte Senken entstanden im nahen Umfeld. Der Durchstich wurde erhalten, jedoch wurden zwei ehemalige Sohlschwellen in der Körsch zur Verbesserung der Durchgängigkeit als Raue Rampe umgestaltet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Körsch

eine natürliche Gewässerdynamik eingestellt. An mehreren Stellen ist die Entwicklung von Schlamm-/ Kiesbänken vorangeschritten. Der anschließende Auwald hat wieder Anschluss an das Gewässer. Des Weiteren beeinflusst die neu entstandene Gewässerdynamik, mäandrierend, mit ruhigeren und schneller fließenden Abschnitten, tlw. raue Rampe, auch die Wasserqualität der Körsch und aktiviert Selbstreinigungsprozesse (Sauerstoffversorgung, Organismen) mit Wirkung auf das gesamte Gewässer. Der Bereich hat deutlich an Strukturvielfalt gewonnen und bildet einen wichtigen naturnahen Bereich (Trittstein) im gesamten Gewässer-/Feuchtlebensraumverbund des Körschtales und ihrer Zuflüsse.

Bilanz Biotope

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Esslingen kann die Aufwertung der Biotope gemäß Anlage 2 Abschnitt 1 Nr. 1.3.5 der ÖKVO als kleinflächige Maßnahme mit großer Flächenwirkungen (punktuelle Maßnahme) bilanziert werden. Hierbei entsprechen im Regelfall 1 € Maßnahmenkosten vier Ökopunkten. Aufgrund der Förderung des Projektes kann im vorliegenden Fall nur der Eigenanteil der Stadt Ostfildern angerechnet werden. Dieser liegt bei 87.000 €. Dementsprechend ergibt sich ein Plus von 348.000 Ökopunkten.

Wiederherstellung der Retentionsfläche

Gemäß Anlage 2 Abschnitt 4 der ÖKVO kann die Wiederherstellung von natürlichen zuvor überschütteten Retentionsflächen innerhalb der HQ₁₀-Linie zum Ansatz gebracht werden. Hierbei wurden die vorhandenen Verfüllungen beseitigt und der alte Verlauf wieder an die Körsch angeschlossen. Entlang der Körsch wurde ein Rückbau von Verbauung durchgeführt und der Bachlauf verbreitert sowie die Ufer abgeflacht. Betrachtet wurde der Bereich, in dem Retentionsvolumen geschaffen wurde (wiederhergestellter Bachlauf, abgeflachte Uferbereiche des Körsch-Durchstiches). Die Bilanzierung hierzu ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Bilanzierung der Ökokontomaßnahme

Ökokontomaßnahme	ÖP-Gewinn je m²	Fläche [m²]¹⁵	Ökopunkte
Renaturierung Altarm Körsch			
Wiederherstellung Altarm (Bewertung Biotope)	Herstellungskostenansatz		+ 348.000
Wiederherstellung Altarm, Abflachung Uferböschung	5	2.200	+ 11.000
SUMME			+ 359.000

¹⁵ Rundung auf volle Zehnerstellen

3.3.4 Bilanzierung Eingriffsdefizit B-Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgende ist eine tabellarische Übersicht zur Bilanzierung des Eingriffs sowie der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

Tabelle 9: Bilanzierung Eingriffsdefizit und externe Ausgleichsmaßnahme

	Bestand [Ökopunkte]	Planung [Ökopunkte]	Bilanz [Ökopunkte]
B-Plangebiet			
Biotope	898.243	1.000.981	+ 102.734
Boden	2.108.494	680.821	- 1.427.597
Zwischensumme (B-Plangebiet)			- 1.324.863
B-Plan bezogene externe Ausgleichsmaßnahmen			
Auftrag von Oberboden (Bodenschutzkonzept nach DIN 19639)			
Auftrag von Oberboden auf einer Fläche von etwa 29 ha		+ 4 ÖP pro m ²	+ 1.160.000
Anlage von Buntbrachte (CEF 1)			
Umwandlung von Acker in Ruderalvegetation (Flurstück 3749)	13.060	35.915	+ 22.855
Zwischensumme (B-Plangebiet)			- 142.008
Ökokontomaßnahme(n)			
Renaturierung Altarm der Körsch		eingesetzte ÖP-Punkte	+ 142.008
Gesamtsumme			ausgeglichen

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen inkl. anteilig eingesetzte Ökokontomaßnahme kann das durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Defizit von 1.324.935 Ökopunkten vollständig kompensiert werden. Es werden von der Ökokontomaßnahme „Renaturierung Altarm“ 142.008 ÖP eingesetzt.

4 Zusätzliche Angaben:

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik findet sich unter den entsprechenden Kapiteln der einzelnen Umweltbelege. Sofern technische Verfahren Anwendung fanden, sind diese auch unter den entsprechenden Umweltbelangen beschrieben. Methoden und Techniken der Arterfassung zu speziell geschützten Arten sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2015 erg. 2020) genannt.

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde auf die o.g. Daten und Unterlagen zurückgegriffen. Hierbei gab es keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Monitoring (Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahme)

Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten wird im Rahmen des Artenschutzes ein mehrjähriges Monitoring durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten. Das Monitoring ist in der artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG 2015 erg. 2020) beschrieben.

Monitoring (Erfolgskontrolle der im B-Plan festgesetzten sowie der im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen)

- Anpflanzung von Gehölzen (Straßenbäume, Bäume innerhalb GE/SO und Feldgehölz): Kontrolle der Herstellung (Jahr 1-3 nach Gebäudefertigstellung bzw. nach Herstellung Stellplätze), Kontrolle des dauerhaften Erhalts (ca. alle 5-7 Jahre)
- Herstellung Grünland: Kontrolle Einsaat (Herkunftsnachweis), Kontrolle Entwicklung aller 5-7 Jahre incl. Erreichung Zielbiotoptyp
- Kontrolle der Funktion der Entwässerungsgräben sowie der Retentionsflächen (jährlich)

5 Literatur und Quellen

5.1 Fachliteratur

- AD-HOC-ARBEITSGRUPPE BODEN (2005): Bodenkundliche Kartieranleitung 5. verbesserte und erweiterte Auflage. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung, Hannover. 438 Seiten.
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2012): Daten zur Natur 2012. Griebisch & Rochol Druck GmbH & Co. KG, Hamm. 446 Seiten.
- DIN 19731 1998-05: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial, Berlin. Beuth Verlag.
- DIN 19639 2019-09: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Berlin. Beuth Verlag.
- DIN 18005-1 2002-07: Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Berlin. Beuth Verlag.
- DIN 18915 2002-08: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Berlin. Beuth Verlag.
- LFU - LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung - Teil A: Bewertungsmodell. 31 Seiten.
- LGRB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2015a): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50.000 (BK 50), Freiburg im Breisgau.
- LGRB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2015b): Hydrogeologische Karte von Baden-Württemberg 1:50.000 (GeoLa) - Web Map Service. Verfügbar unter: <http://maps.lgrb-bw.de/>.
- LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, bewerten, Karlsruhe. 312 Seiten.
- LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz Heft 23. 36 Seiten.
- LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe. Bodenschutz 24, Karlsruhe. 28 Seiten.
- RECK, H. (1990): Zur Auswahl von Tiergruppen als Biodeskriptoren für den tierökologischen Fachbeitrag zu Eingriffsplanungen. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 32: 99–119.
- RIECKEN, U. (1990): Möglichkeiten und Grenzen der Bioindikation durch Tierarten und Tiergruppen im Rahmen raumrelevanter Planungen - Referate und Ergebnisse eines Symposiums der

Bundeforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, 12. - 14. Juni 1989. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 32, Bonn-Bad Godesberg.

VERBAND REGION STUTTGART (2008): Klimaatlas Region Stuttgart. Schriftenreihe Verband Region Stuttgart, 26. Verband Region Stuttgart, Stuttgart.

VERBAND REGION STUTTGART (2009): Regionalplan Region Stuttgart - Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009. Verfügbar unter: www.region-stuttgart.org.

5.2 Rechtsgrundlagen und Urteile

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV): vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz von Kulturdenkmale vom 6. Dezember 1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65,66).

Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000 S. 1).

Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg: vom 23. Juli 2013 (BGI. S. 229), KSG BW.

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW): vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643).

Ökokontoverordnung (ÖKVO): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zu Kompensation von Eingriffsfolgen, 19. Dezember 2010 (GBl. 2010, S. 1089).

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 24. Juli 2002.

Umweltschadensgesetz (USchadG): Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Verordnung des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO): vom 5. Februar 2010 (GBl. 2010 Nr. 3, S. 37), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.08.2017 (GBl. S. 494, ber. 2018, S. 84).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW): vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 106) m. W. v. 11.03.2017.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

5.3 Planungsgrundlagen

GÖG – GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN GmbH (2020a): Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 für das geplante Gewerbegebiet Scharnhausen West, im Auftrag der Stadt Ostfildern.

GÖG – GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN GmbH (2020b): Natura 2000-Vorprüfung für das geplante Gewerbegebiet Scharnhausen West, im Auftrag der Stadt Ostfildern.

- GÖG – GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN GmbH (2015, erg. 2020): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das geplante Gewerbegebiet Scharnhausen West, im Auftrag der Stadt Ostfildern.
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (LAD) (2017a): Prospektionsbericht 2016-025 Ostfildern „Plieninger Weg“, Bearbeiter: Dr. Martin Thoma, Claus Brenner und Benjamin Nix.
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (LAD) (2017b): Freigabe des Bebauungsplangebietes per e-mail vom 13. Dezember 2017, Herr Bofinger (Landeskonservator), Referat 84.2 (Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Stuttgart).
- MODUS CONSULT (2019): Verkehrskonzept – Fortschreibung 2030, Bericht, Stadt Ostfildern, Juli 2019, Karlsruhe.
- MODUS CONSULT (2017): Lärmaktionsplanung – Stadt Ostfildern, März 2017, Karlsruhe.
- STADT OSTFILDERN (2020a): 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans *Unter dem Plieninger Weg*, Begründung, Lageplan.
- STADT OSTFILDERN (2020b): Bebauungsplan (Vorentwurf) *Scharnhausen West*, textliche Festsetzungen, Planteil und Begründung.
- STADT OSTFILDERN (2020c): Pflanzschema für 120 m für die Eingrünung Gewerbegebiet *Scharnhausen West*, Maßstab 1:200, gez. B. Pfothner, 19. September 2020.
- STADT OSTFILDERN (2014): Bebauungsplan *Einzelhandel – Gewerbegebiet Scharnhausen* vom 30. Juli 2014, Fachbereich 3, textliche Festsetzungen und Begründung.
- STADT OSTFILDERN (2010): Bebauungsplan *Ob dem Plieninger Weg*, 1. Änderung vom 17. Mai 2010, Fachbereich 3, textliche Festsetzungen, Planteil und Begründung.
- STADT OSTFILDERN (2006): Bebauungsplan *Wittumäcker*, 1. Februar 2006, Fachbereich 3, textliche Festsetzungen, Planteil und Begründung.
- STADT OSTFILDERN (1993): Bebauungsplan *Westumfahrung Scharnhausen* vom 8. Juni 1993 / 26. Oktober 1993, Fachbereich 3, textliche Festsetzungen, Planteil und Begründung.

6 Anhang

6.1 Relevante Fachgesetze und untergesetzliche Regelungen sowie deren Zielaussagen

Umweltbelang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> – die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt – die Vermeidung von Emissionen 	Verkehrskonzept, Nachweis der gesunden Arbeitsverhältnisse im jeweiligen Bauantrag.
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	Für Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht maßgebend.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, – die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange insbesondere bei für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG	beachtet, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (GÖG 2020a).
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) DIN 18005-1: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, DIN EN-1793-2: Lärmschutzvorrichtungen an Straßen,	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	Nachweis der Einhaltung von Grenzwerten im jeweiligen Bauantrag.

Umweltbelang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
	VDI 2719: Schallschutz von Fenstern		
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW)	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p>	beachtet, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG 2015, erg. 2020).
	<p>FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG)</p> <p>Vogelschutz-RL</p> <p>Verordnung des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz und Erhalt der Lebensstätten und Lebensraum von geschützten Tierarten und geschützten Lebensraumtypen - Schaffung zusammenhängendes europaweites Netz an Lebensstätten - dienen gemeinsam im Wesentlichen der Umsetzung der Berner Konvention; eines ihrer wesentlichen Instrumente ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, das Natura 2000 genannt wird - Artenschutzregelungen für solche europaweit gefährdeten Arten, die nicht durch Schutzgebiete geschützt werden können, da sie z.B. in bestimmten Lebensräumen großräumig vorkommen können - In Artikel 8 der FFH-Richtlinie haben sich die Mitgliedstaaten verpflichtet, die finanziellen Mittel zur Umsetzung der Richtlinie zu ermitteln und bereit zu stellen, etwa für Landnutzer, die ggf. zur Erreichung der Schutzziele Bewirtschaftungsauflagen auf ihren Flächen umsetzen müssen. Dieser Verpflichtung kommen viele deutsche Bundesländer bis heute nicht nach und haben keine ausreichenden Mittel bereitgestellt, so dass gerade in Land- und Forstwirtschaft oft Verunsicherung bei der Ausweisung der Natura 2000-Gebiete entstand. - Einschränkung und Kontrolle der Jagd ebenso wie Einrichtung von Vogelschutzgebieten als eine wesentliche Maßnahme zur Erhaltung, Wiederherstellung bzw. Neuschaffung der Lebensräume wildlebender Vogelarten. - Die Vogelschutzgebietsverordnung legt Europäische Vogelschutzgebiete gemäß Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutzrichtlinie für Baden-Württemberg fest. 	beachtet, Natura 2000-Vorprüfung (GÖG 2020b).
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere	beachtet, Umweltbericht mit Eingriffs-

Umweltbelang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. 	/Ausgleichsbilanzierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG 2015, erg. 2020).
	Umweltschadengesetz (USchadG)	Vermeidung bzw. Sanierung von Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen	nicht betroffen.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, ▪ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), ▪ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ▪ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. 	beachtet, Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (GÖG 2020a).
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.	beachtet, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 2.1).
	Umweltschadengesetz (USchadG)	Vermeidung bzw. Sanierung von Schädigungen des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen wurde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht	beachtet, Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden und Bodenschutzkonzept DIN 19639 (GÖG 2020a).

Umweltbelang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
	DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (2002)	Regelung zum Umgang mit Boden und Bodenmaterial bei Bodenarbeiten im Landschaftsbau	Beachtet, Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden und Bodenschutzkonzept DIN 19639 (GÖG 2020a).
	DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (1998)	Verwertung von im Zuge von Bautätigkeiten anfallenden Bodenmaterials zur Minimierung der Abfallproduktion	
	DIN 19639:	DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Ausgabe 2019-09 Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Die DIN konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für die Bewirtschaftung von Gewässern ein Verschlechterungsverbot und ein Erhaltungs- bzw. Verbesserungsgebot für einen guten ökologischen und chemischen Zustand. Berücksichtigung des Gewässerausgleich nach § 67 WHG.	beachtet, Retention von Niederschlagswasser vorgesehen, Ableitung in Vorfluter
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. 	beachtet, Umweltbericht mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung
	Umweltschadensgesetz (USchadG)	Vermeidung bzw. Sanierung von Schädigungen der Gewässer (Oberflächen- und Grundwasser)	nicht zu erwarten

Umweltbelang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
	Wasserrahmenrichtlinie Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)	Ziel dieser Richtlinie ist [...] <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung weiterer Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt, - Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung - Anstreben eines stärkeren Schutzes und einer Verbesserung der aquatischen Umwelt, u. a. durch spezifische Maßnahmen zur Reduzierung von Einleitungen, Emissionen und Verlusten von prioritären Stoffen - Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers und Verhinderung weiterer Verschmutzung womit u.a. beigetragen werden soll: <ul style="list-style-type: none"> - zur ausreichenden Versorgung mit Oberflächen- und Grundwasser guter Qualität - zu einer wesentlichen Reduzierung der Grundwasserverschmutzung. 	beachtet
Klima/Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	beachtet, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Für Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht maßgebend.
	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Nachweis der Einhaltung von Grenzwerten im jeweiligen Bauantrag.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> - die Vermeidung von Emissionen, 	beachtet, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Umweltbelang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden - den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. 	
	Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg	Mit diesem Gesetz sollen Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen für Baden-Württemberg formuliert, die Belange des Klimaschutzes konkretisiert und notwendige Umsetzungsinstrumente geschaffen werden.	Maßnahmen zum Klimaschutz (vgl. Kapitel 2.10.2)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW)	Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung des Landschaftsbildes	beachtet, Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG 2015, erg. 2020)
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.	
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern.	beachtet, Rettungsgrabungen wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.	
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaft, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen gemäß § 1 (4) BNatSchG	

6.2 Pflanzliste

Sofern eine Festsetzung der im B-Plan dargestellten Einzelbäume und Begrünung als Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB erfolgt, sind diese zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, nach den anerkannten Regeln der Technik (insb. ZTV Baumpflege) zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Im Falle eines Pflanzgebots sind grundsätzlich Pflanzen gemäß den folgenden Pflanzlisten zu verwenden.

Gemäß den Forderungen des BNatSchG (§ 40 Abs. 4) sind Pflanzungen und Einsaaten in der freien Natur, wozu der Übergangsbereich Siedlung – Natur zu zählen ist, nur mit gebietsheimischem Pflanzenmaterial und Samen zulässig. Das Ausbringen gebietsfremder Arten bedarf einer Genehmigung. Grundlage für die zu verwendenden Arten und Herkunftsgebiete sind die gemeindespezifischen Hinweise in „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LFU (Hrsg., Karlsruhe 2002).

Für innerörtliche Bereiche mit zu erwartenden extremen oder engen Standorten kann auf nichteinheimische Arten und Sorten ausgewichen werden. Ziel sind standortangepasste Arten/Sorten damit dauerhaft gesunde, vitale Gehölze gedeihen (Reduzierung Aufwand für Nachpflanzung von absterbenden, kranken Bäume und Reduzierung erhöhter Pflegeaufwand / Verkehrssicherungsaufwand).

In die Pflanzlisten wurden gestalterische sowie stadtplanerische Vorgaben der Stadt Ostfildern integriert.

Pflanzliste 1: Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft (pfg 1):

Aufgrund der Lage der zu bepflanzenden Grünflächen am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	mit durchgeh. Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 14 - 16
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Obstbäume:		
Apfel, Pflaume / Zwetschge	Malus, Prunus	
Holz-Apfel	Malus sylvestris	
Birne	Pyrus	
Wild-Birne	Pyrus pyraister	
Felsenbirne	Amelanchier spec.	
Walnuss	Juglans regia	
Wild-Obst		
Holz-Apfel	Malus sylvestris	
Wild-Birne	Pyrus pyraister	
Felsenbirne	Amelanchier spec.	
Sträucher:		
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	

Pflanzliste 2: Straßenbegleitgrün Plieninger Straße (pfb 1):

Die unten genannten Arten sind stadtklimafest, wärmeliebend und zumeist trockenheitsverträglich. Mit der Beschränkung auf eine Art wird eine bestimmte Gestaltung entlang der Plieninger Straße verfolgt.

Dt. Name	Wiss. Name	Sorten	Bemerkung
Bäume:			
Alle StU 18 - 20, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum			
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		keine Früchte

**Pflanzliste 3: Durchgrünung Baugrundstücke mit großkronigen Bäumen (pfg 2)
und Straßenbäume Erschließungsstraße:**

Dt. Name	Wiss. Name	Sorten	Bemerkung
<u>Bäume:</u>			
Alle StU 18 - 20, gemessen 1,0 m über Gelände			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>		unregelmäßiger Wuchs
Schneeball-Ahorn	<i>Acer opalus</i>		besonders stadtklimafest
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>		
Purpur-Erle, Späths Erle	<i>Alnus x spaethii</i>		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>		
Gefüllte Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	'Plena'	
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>		
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		
Stadt-Linde	<i>Tilia cordata</i>	'Green Spire'	
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>	'Brabant'	
Ungarische Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>	'Szeleste'	
Krim-Linde	<i>Tilia euchlora</i>		

Pflanzliste 4: Durchgrünung Kunden- und Besucherparkplätze (pfg 3):

Dt. Name	Wiss. Name	Sorten	Bemerkung
<u>Bäume:</u>			
Alle StU 18 - 20, gemessen 1,0 m über Gelände			
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	'Fastigiata'	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	'Lucas'	
Kegel-Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	'Elsrijk'	
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>		
Apfeldorn	<i>Crataegus lavelli</i>	'Carrierei'	
Japanische Zelkove	<i>Zelkova serrata</i>	'Green vase'	
Ulme	<i>Ulmus</i>	'Columella'	

Karte 1: Biotoptypen Bestand

Karte 2: Biotoptypen Planung

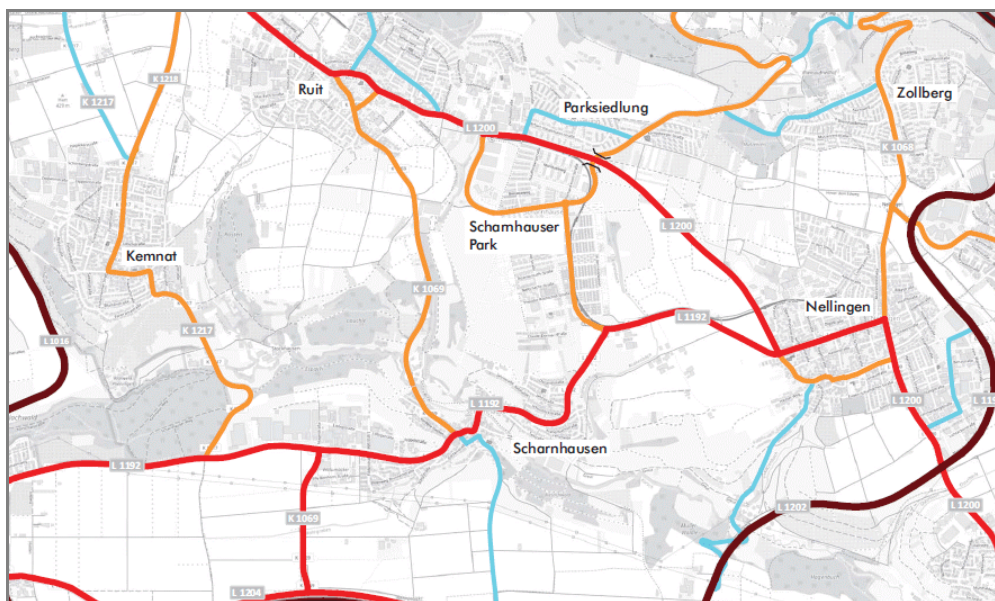
Karte 3: Boden Bestand

Karte 4: Boden Planung

Stadt Ostfildern

Verkehrskonzept – Fortschreibung 2030

Bericht



Karlsruhe
Juli 2019

Stadt Ostfildern

Verkehrskonzept – Fortschreibung 2030

Bericht

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Sven Anker

Dipl.-Ing. Wolfgang Bitzer

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Ostfildern

im Juli 2019

Inhalt

1. Vorbemerkungen	6
1.1 Aufgabenstellung	6
1.2 Methodische Vorgehensweise	6
2. Verkehrsanalyse 2017	8
2.1 Räumliche Lage und Gliederung	8
2.2 Verkehrserhebungen 2017	9
3. Aufbau des Analysemodells	12
3.1 Verkehrsangebot 2017	12
3.2 Verkehrsnachfrage 2017	13
3.3 Verkehrsbelastung 2017	14
4. Verkehrsprognose 2030 - Prognose-Nullfall	15
4.1 Siedlungsstruktur 2030	15
4.2 Verkehrsangebot 2030 - Prognose-Nullfall	16
4.3 Verkehrsnachfrage 2030	17
4.4 Verkehrsbelastungen 2030 - Prognose-Nullfall	19
5. Verkehrsprognose 2030 - Planfalluntersuchungen	20
5.1 Planfall 1: Verlegung L 1192 (Nellingen West)	21
5.2 Planfall 1a: Unbeschränkte Neuhauser Straße	21
5.3 Planfall 2: Sperrung L 1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen	22
5.4 Planfall 2a: Sperrung L 1192 und Öffnung Neuhauser Straße	23
5.5 Planfall 3: Sperrung L 1192 und Nürtinger Straße	24
5.6 Planfall 3a: Sperrung L 1192, Nürtinger Str. – offene Neuhauser Str.	25
5.7 Planfall 3b: Sperrungen mit ertüchtigter Neuhauser Straße	26
5.8 Planfall 4.1: Richtungsanschluss Breslauer Str.	27
5.9 Planfall 4.2: Vollanschluss Breslauer Straße	28
5.10 Planfall 4.2b: Vollanschl. Breslauer Str./Ertücht. Neuhauser Str.	29
6. Zusammenfassung	31

Pläne

- Plan 1 Zählstellenplan
- Plan 2 Analyse 2017 Knotenströme Kfz/4h Vormittag, Bereich Nellingen
- Plan 3 Analyse 2017 Knotenströme Kfz/4h Vormittag, Bereich Ruit, Kemnat, Scharnhausen
- Plan 4 Analyse 2017 Knotenströme SV>3,5t/4h Vormittag, Bereich Nellingen
- Plan 5 Analyse 2017 Knotenströme SV>3,5t/4h Vormittag, Bereich Ruit, Kemnat, Scharnh.
- Plan 6 Analyse 2017 Knotenströme Kfz/4h Nachmittag, Bereich Nellingen
- Plan 7 Analyse 2017 Knotenströme Kfz/4h Nachmittag, Bereich Ruit, Kemnat, Scharnh.
- Plan 8 Analyse 2017 Knotenströme SV>3,5t/4h Nachmittag, Bereich Nellingen
- Plan 9 Analyse 2017 Knotenströme SV>3,5t/4h Nachmittag, Bereich Ruit, Kemnat, Scharnh.
- Plan 10 Differenzen 2017/2007 Knotenströme Kfz/4h Nachm., Bereich Nellingen
- Plan 11 Differenzen 2017/2007 Knotenströme Kfz/4h Nachm., Bereich Ruit,Kemnat,Scharnh.
- Plan 12 Straßenhierarchieplan
- Plan 13 Analyse 2017 Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 14 Analyse 2017 Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 15 Prognose-Nullfall 2030 Netzkonzeption
- Plan 16 Prognose-Nullfall 2030 Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 17 Prognose-Nullfall 2030 / Analyse 2017 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 18 Prognose-Nullfall 2030 Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 19 Prognose-Nullfall 2030 / Analyse 2017 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 20 Planfall 1 Netzkonzeption
- Plan 21 Prognose-Planfall 1 Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 22 Prognose-Planfall 1 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 23 Prognose-Planfall 1 Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 24 Prognose-Planfall 1 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 25 Planfall 1a Netzkonzeption
- Plan 26 Prognose-Planfall 1a Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 27 Prognose-Planfall 1a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 28 Prognose-Planfall 1a Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 29 Prognose-Planfall 1a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 30 Planfall 2 Netzkonzeption
- Plan 31 Prognose-Planfall 2 Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 32 Prognose-Planfall 2 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 33 Prognose-Planfall 2 Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 34 Prognose-Planfall 2 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
- Plan 35 Planfall 2a Netzkonzeption
- Plan 36 Prognose-Planfall 2a Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 37 Prognose-Planfall 2a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
- Plan 38 Prognose-Planfall 2a Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]

Plan 39	Prognose-Planfall 2a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 40	Planfall 3 Netzkonzeption
Plan 41	Prognose-Planfall 3 Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 42	Prognose-Planfall 3 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 43	Prognose-Planfall 3 Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 44	Prognose-Planfall 3 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 45	Planfall 3a Netzkonzeption
Plan 46	Prognose-Planfall 3a Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 47	Prognose-Planfall 3a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 48	Prognose-Planfall 3a Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 49	Prognose-Planfall 3a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 50	Planfall 3b Netzkonzeption
Plan 51	Prognose-Planfall 3a Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 52	Prognose-Planfall 3a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 53	Prognose-Planfall 3a Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 54	Prognose-Planfall 3a /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 55	Planfall 4.1 Netzkonzeption
Plan 56	Prognose-Planfall 4.1 Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 57	Prognose-Planfall 4.1 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 58	Prognose-Planfall 4.1 Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 59	Prognose-Planfall 4.1 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 60	Planfall 4.2 Netzkonzeption
Plan 61	Prognose-Planfall 4.2 Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 62	Prognose-Planfall 4.2 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 63	Prognose-Planfall 4.2 Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 64	Prognose-Planfall 4.2 /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 65	Planfall 4.2b Netzkonzeption
Plan 66	Prognose-Planfall 4.2b Querschnittsbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 67	Prognose-Planfall 4.2b /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen Kfz/d [DTVw]
Plan 68	Prognose-Planfall 4.2b Querschnittsbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]
Plan 69	Prognose-Planfall 4.2b /-Nullfall 2030 Differenzenbelastungen SV>3,5t/d [DTVw]

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenstellung

Als Grundlage für die städtische Verkehrsplanung wird das bestehende Gesamtverkehrsmodell für Ostfildern fortgeschrieben, welches ursprünglich im Jahr 2007 aufgestellt und zwischenzeitlich jeweils projektspezifisch aktualisiert wurde. Mit seiner Hilfe können für alle maßgeblichen städtischen Straßen Aussagen über die Belastung an Kraftfahrzeugen bzw. an Schwerverkehrsfahrzeugen über 3,5t zulässigem Gesamtgewicht getroffen werden.

Die Angaben liegen für das Analysejahr 2017 und das Prognosejahr 2030 für den durchschnittlichen Werktag vor und bilden nach dieser Fortschreibung das vormittägliche und das nachmittägliche sowie das nächtliche Verkehrsgeschehen ab, damit auch die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an Knotenpunkten auf dieser Basis für die typischen Hauptverkehrszeiten aufbauen können und das korrekte Richtungsübergewicht aufweisen, bzw. die Nachtverkehre korrekt sind.

Da das Makroskopische Verkehrsmodell 2007 mit umfangreichen Zählungen und Befragungen erstellt und geeicht wurde können für die Fortschreibung belastbare Aussagen zum Verkehrsaufkommen durch Zählungen und Nacheichungen des Modells getroffen werden. Es werden die Belastungen dabei auf die neuen Analyse Werte von 2017 angepasst. Basis dafür sind die ausgewählten Knotenpunktzählungen und Dauerzählungen an Straßenquerschnitten. Für die Nachbildung des Binnenverkehrs werden wieder geeignete modelltechnische Ansätze anhand der relevanten Strukturdaten aus Einwohnern und Arbeitsplätzen gebildet. Das geeichte Verkehrsmodell erlaubt deshalb auch eine differenzierte Abbildung der Fahrtrouten von Fahrzeugen, so dass auch das Verhalten der Verkehrsteilnehmer analysiert und bewertet werden kann.

Das Ziel liegt in der Bereitstellung des erforderlichen Datenmaterials für Analyse 2017 und Prognose 2030 sowie in der Bewertung der aktuellen Verkehrssituation im Straßenverkehr anhand eines Vergleiches mit den früheren Verkehrszählungen von 2007 und die Bewertung von Planfallkonstellationen hinsichtlich der städtischen Entwicklungsziele.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Untersuchung hat die Aufgabe, die aktuellen Verkehrsbelastungen durch umfangreiche Zählungen an maßgeblichen Entscheidungsknotenpunkten in Ostfildern zu erheben und zu bewerten. Zur Berechnung des Gesamtverkehrs (Durchgangs, Quell-, Ziel- und Binnenverkehr) wird wieder das Verkehrsplanungs-

system eingesetzt, welches die Nachfrageerzeugung im örtlichen Binnenverkehr integriert und die Prognose der Verkehrsverlagerungen im Planfall ermöglicht. In Anwendung ist nach wie vor das intermodale Programmsystem Cube von Citilabs.

Dieses Verkehrsmodell bildet die Gesamtverkehrsnachfrage (Leichtverkehr und Schwerverkehr^{>3,5t}) im Untersuchungsraum anhand von früheren Befragungsdaten, aktuellen Strukturgrößen und Angebotsdaten nach und ermöglicht die Ermittlung maßnahmenbedingter Nachfrageänderungen im gesamten Untersuchungsraum (Region Stuttgart). Als zeitliche Horizonte bildet es das Analysejahr 2017 sowie das Prognosejahr 2030 ab.

In einem ersten Arbeitsschritt wird das bestehende Analyseverkehrsmodell innerhalb des hier betrachteten Planungsraums (Ostfildern) unter Verwendung der erhobenen Messdaten aktualisiert; der Binnenverkehr wird anhand der neuen Strukturdaten durch ein Gravitationsmodell angepasst. Die Anpassung des erstellten Analyseverkehrsmodells an das real beobachtete und gezählte Verkehrsgeschehen erfolgt über einen iterativen Eichprozess. Die Basis für diese Modellkalibrierung stellt die im Zuge der hier erläuterten Verkehrsuntersuchung durchgeführte Verkehrserhebung in den Zeiträumen von 6:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr dar. Hierfür ist die aktuelle Verkehrssituation im Analysejahr 2017 über 17 Knoten und ein Jahr älteren Erhebungen an 6 Knoten und 10 Querschnittszählungen erfasst worden. Das Verkehrsmodell der 4 Vormittags- und 4 Nachmittagsstunden sowie der Nacht ermöglicht die Hochrechnung des Straßenquerschnittes auf den Gesamtwerktag bzw. die Umrechnung auf die jeweilige Spitzenstunde. Die Hochrechnungsfaktoren werden aus den Tageszählungen ermittelt.

Die Prognose des kalibrierten Verkehrsmodells 2017 auf den Prognosehorizont 2030 erfolgt unter Berücksichtigung von lokalen siedlungsstrukturellen und infrastrukturellen Veränderungen sowie anhand von überregional gültigen Entwicklungen hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens. Die Verkehrsprognose 2030 orientiert sich an der Prognose für großräumige Verkehrsuntersuchung, die im Zusammenhang mit Planungen an der Autobahn erstellt wurden und wird im Nahbereich von Ostfildern durch die dort im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungen konkretisiert.

Bei der Prognose des Verkehrsaufkommens im Planungshorizont 2030 wird im Planungs-Nullfall das Netz mit den im vordringlichen Bedarf des BVWP und GVP Baden-Württemberg genannten Maßnahmen herangezogen, so z.B. die autobahnparallele Nordumfahrung Neuhausen mit der geänderten Anschlussstelle Esslingen und die Südumfahrung Plieningen und Verkehrsberuhigende Maßnahmen in den Ortsdurchfahrten von Nellingen und Ruit.

In den Planfällen werden verschiedene Planungsansätze untersucht, wie z.B. die Verlegung der L 1192 in Nellingen-West, die Öffnung der Neuhauser Straße in Nellingen, die Sperrung der Nürtinger Straße in Scharnhausen, die Sperrung der L 1192 nach Plieningen oder der Anschluss der Breslauer Straße an die L 1200.

Die Belastungsbilder des Analysejahres 2017 und der Verkehrsprognose 2030 basieren auf einem modellhaften Berechnen der Verkehrsnachfrage auf dem Verkehrsangebot (Verkehrsumlegung). Diese Verkehrsumlegung erfolgt variantenspezifisch und ermöglicht einen Vergleich der jeweiligen Verkehrsbelastungen. Dabei bildet der Prognose-Nullfall den Vergleichsmaßstab für die anschließende verkehrliche Bewertung der untersuchten Varianten.

2. Verkehrsanalyse 2017

2.1 Räumliche Lage und Gliederung

Plan 12 Die Stadt Ostfildern liegt zwischen der A 8 und der B 10 zwischen Stuttgart, Esslingen und Neuhausen. In unmittelbarer Nähe verläuft die A 8 von Karlsruhe nach München sowie die B10 zwischen Stuttgart und Filstal. Ostfildern ist über die Anschlussstelle Esslingen sowie die Anschlussstellen im Bereich Flughafen und Messe an die A 8 angebunden. Parallel zur Autobahn verläuft die L 1204 außerhalb der Ortslage als eine untergeordnete Verbindungsstraße sowie die L 1202 östlich von Nellingen als aufkommenstarke Umgehungsstraße, die in den letzten Jahren durch Ertüchtigung der Knotenpunkte ausgebaut wurde. Die L 1200 durchquert Ostfildern (Nellingen und Ruit) sowie die L 1192 (Nellingen und Scharnhausen) und in Ost-West-Richtung. Die K 1217 und K 1218 verlaufen durch Kemnat sowie und die K 1269 durch Ruit und Scharnhausen und stellen die Verbindung zu den übergeordneten Straßen her. Mit tageszeitlichen Teilsperren sind die Nürtinger Straße in Scharnhausen und die Neuhauser Straße in Nellingen verkehrsberuhigt.

Anhand der Abbildung der Straßenhierarchie wird die Gliederung des Straßennetzes nach funktionalen Kriterien herausgearbeitet. Es wird dabei unterschieden zwischen den überregionalen Fernverkehrsstraßen, den städtischen Hauptverkehrsstraßen mit Verbindungsfunktion an das überregionale Netz sowie den städtischen Haupt- und Sammelstraßen. Vor allem anhand der farblichen Zuordnung und der Dicke der Linie sollen die für das Verkehrsnetz wichtigen Straßen schnell erkannt und bei der Verkehrsplanung besonders beachtet werden. Deutlich wird dadurch, dass Ostfildern in allen Himmelsrichtungen leistungsfähige Umgehungsstraßen vorliegen hat.

2.2 Verkehrserhebungen 2017

Für die Darstellung der aktuellen Verkehrsbelastungen werden Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsmengen werden über Querschnitts- und Knotenstromzählungen an wichtigen Straßen und Knotenpunkten erfasst.

Als Erhebungszeitraum ist Dienstag, der 14. Februar bis Donnerstag, der 16. Februar 2017 gewählt sowie zur Kontrollzählung Dienstag, der 16. Mai 2017, die nicht in Schulferien liegen und darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten aufweisen. Durch die Nachzählung am Dienstag den 16. Mai 2017 wird zusätzlich noch der ausgewählte Knotenpunkt 50 erhoben. Eine Vergleichbarkeit der Verkehrserhebung hinsichtlich der anzutreffenden Randbedingungen ist somit gewährleistet.

Plan 1 Die durchgeführten Verkehrserhebungen umfassen Knotenstromzählungen an insgesamt 17 Knotenpunkten, sowie Verkehrszählungen an 10 Querschnittszählstellen mit automatischen Zählplatten. Zusätzlich dazu stehen noch Zähldaten von 6 weiteren Knotenstromzählungen aus anderen Projekten zur Verfügung. In Plan 1 ist die räumliche Lage dieser Erhebungsstellen zu entnehmen. Dabei wird bei den Knotenpunkten farblich unterschieden, über welchen Erhebungszeitraum die Zählung durchgeführt wurde.

▪ Knotenstromzählungen

An insgesamt 14 Knotenpunkten wurden die jeweiligen Fahrtbeziehungen an den Knoten, getrennt nach den Fahrzeugarten Rad, Krad, Pkw, Busse, leichte Lkw (2,8 bis einschl. 3,5t zul. Gesamtgewicht) schwere Lkw (bis 7,5t), schwere Lkw (>7,5t) sowie Lastzüge und Sattelzüge in den Zeitintervallen von 6:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr erhoben. An 3 Knotenpunkten wurden Zählungen über einen Zeitraum von 24 Stunden durchgeführt.

▪ Querschnittszählungen

Bei der Querschnittszählung wird inhaltlich die gleiche Zählung wie bei Knoten durchgeführt, in diesem Fall jedoch nur an einem Straßenquerschnitt richtungsgetreunt. Die Erhebung wird in 15-Minuten-Intervallen dokumentiert.

2.3 Ergebnisse der Verkehrszählungen

Pläne 2 - 9 Die Fahrtbeziehungen aller gezählten Kfz im morgendlichen Zeitraum von 6:00 bis 10:00 Uhr, unterteilt in Kfz/4h und SV/4h (Lkw>3,5t), werden in den Plänen 2 bis 5 dargestellt. Dieselbe Aufteilung gilt beim nachmittags Zeitraum von 15:00 bis

19:00 in den Plänen 6 bis 9. Über die Knotenpunkts- und Querschnittszählungen lassen sich Prüfgrößen für die Kalibrierung des Verkehrsmodells herausarbeiten.

Die Darstellung der Knotenstromzählungen enthält die Anzahl der Kraftfahrzeuge bzw. Schwerverkehre je Abbiegestrom. Durch Aufsummieren ergibt sich hieraus für jeden Knotenarm die Anzahl der in den Knoten einfahrenden sowie aus dem Knoten herausfahrenden Kfz bzw. SV (im Kasten dargestellt). Für den Knoten 6 (Westumgehung Scharnhausen mit Plieninger Straße) zeigen sich damit beispielhaft folgende Werte: Von Süden fahren in den Knoten am Vormittag 2009 Kfz/4h ein, die mit 938 als Rechtseinbieger Richtung Scharnhausen den höchsten Wert einnehmen, gefolgt von 580 Kfz/4h in Richtung Plienigen (Linkseinbieger) und 491 Kfz/4h in Geradeausfahrt. Der größte Abbiegestrom im Knotenpunkt biegt von Scharnhausen kommend links in die Westumfahrung ein und der kleinste Strom biegt von Scharnhausen kommend rechts in die Nagelstraße ab. Aus Richtung Scharnhausen kommt in den vier Vormittagsstunden die größte Verkehrsmenge und in Richtung Westumfahrung fährt die größte Verkehrsmenge aus dem Knoten heraus.

Bei der Auswertung des Schwerverkehrs ist zu beachten, dass darin alle Fahrzeuge größer 3,5t aufaddiert sind. Dennoch liegt der Schwerverkehrsanteil nach wie vor auf den innerstädtischen Verkehrsachsen verhältnismäßig niedrig. Da die kleineren Lkw bis zu 7,5 t in der Regel optisch, lärmtechnisch und in Bezug auf die Leistungsfähigkeit weniger ins Gewicht fallen, muss bei der Bewertung beachtet werden, dass der Anteil der großen Lkw am Gesamtverkehr noch deutlich geringer ist.

Aus den Ergebnissen der automatischen Zählung über 24-Stunden, lassen sich fahrzeugklassenspezifische Hochrechnungsfaktoren ermitteln, die hier für die Querschnittbelastungen aus der Summe der Vormittags- und Nachmittagsumlegung angewendet werden können, um auch die Verkehrsmengen von Einbahnstraßensystem korrekt hochrechnen zu können. Folgende Faktoren lassen sich für die Hochrechnung der Vormittags- und Nachmittagswerte auf den durchschnittlichen Werktag ermitteln:

- ▶ Leichtverkehr (<3,5t) mit 1,75 für die 8 Stunden am Vor- und Nachmittag.
- ▶ Schwerverkehr (>3,5t) mit 2,07 für die 8 Stunden am Vor- und Nachmittag.

2.4 Vergleich mit der Verkehrszählung 2007

Pläne 10 - 11 Neben der Darstellung der in 2017 gezählten Knoten werden auch die Veränderungen der Belastungen für jeden Abbiegestrom differenziert gegenüber der

Verkehrszählung vom Juni 2007 abgebildet (Plan 10 und 11). Insbesondere im Schwerverkehr können jedoch durch Tagesschwankungen größere Abweichungen auftreten, die nicht direkt Aufschluss über strukturelle Veränderungen geben, sodass auf die Darstellung der SV-Mengen verzichtet wird.

Seit der Erhebung 2007 haben sich geringfügige Veränderungen im Verkehrsnetzangebot ergeben, so z.B. der leistungsfähige Ausbau der Ostumfahrung Nellingen und die Ausfahrt von der A 8 bei Neuhausen West. Die Verlegung der L 1204 hat keine Veränderungen der Leistungsfähigkeit bewirkt und deshalb nicht zu Verkehrsverlagerungen geführt. Strukturell hat sich die Entwicklung im Scharnhäuser Park in den letzten Jahren noch deutlich vollzogen und im Bereich Scharnhäuser West hat sich die gewerbliche Entwicklung vollzogen.

Durch einen Vergleich der Verkehrsmengen mit der Erhebung aus dem Jahr 2007 können signifikante Unterschiede grafisch dargestellt werden. In Plan 10 und 11 sind die Differenzbelastungen im Kfz-Verkehr zu sehen. So sind die Zunahmen seit 2007 während des Nachmittags Intervalls rot und die Abnahmen grün dargestellt. Änderungen von weniger als 10% des Ausgangswertes sind schwarz dargestellt. Die größten Veränderungen haben sich demnach im Nachmittagszeitraum im Bereich der Westumfahrung Scharnhäuser (+22% richtungsbezogen), im Verlauf der L 1192 von Scharnhäuser bis Nellingen (+20% richtungsbezogen), im Zuge der Breslauer Straße (+27% richtungsbezogen) und im Scharnhäuser Park (+24% richtungsbezogen) ergeben.

Unter der Betrachtung einzelner Ströme lassen sich folgende maßgebliche Veränderungen für den Nachmittag ableiten, so der Mehrverkehr auf der Relation von der Westumfahrung Scharnhäuser, durch Scharnhäuser und den Scharnhäuser Park in Richtung Esslingen in einer Größenordnung von rund 250 Kfz/4h oder der Mehrverkehr auf der Relation aus Richtung Plieningen, durch Scharnhäuser und den Scharnhäuser Park in Richtung Esslingen in einer Größenordnung von knapp 200 Kfz/4h oder Durchgangsverkehr durch Kemnat in Fahrtrichtung Süd in einer Größenordnung von rund 150Kfz/4h; die L 1202 (Körschtalbrücke) weist als Umgehungsstraße in dem Vergleichszeitraum eine Zunahme von rund 800 Kfz/4h auf und die L 1204 (Autobahnparallele) von rund 1.000 Kfz/4h.

Folgende charakteristische Querschnitte werden hervorgehoben:

Vergleich 2007 / 2017 [DTV _w] in Kfz/4h (15-19 Uhr)		Kfz Analyse 2007	Kfz Analyse 2017	Kfz Veränderung
1	L 1200 nördlich Nellingen	2.527	2.593	3%
2	L 1192 westlich Nellingen	2.853	3.183	12%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	1.099	1.044	-5%

[DTV _w] in Kfz/4h (15-19 Uhr)	Vergleich 2007 / 2017 Analyse 2007	Kfz Analyse 2017	Kfz Veränderung	
4	K 1269 westl. Scharnhausen	3.705	4.305	16%
5	L 1192 westl. Scharnhausen	2.900	3.183	10%
6	K 1217 südl. Kemnat	2.610	2.849	9%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	4.262	4.120	-3%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	4.234	5.004	18%
Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt				

3. Aufbau des Analysemodells

3.1 Verkehrsangebot 2017

Das straßenseitige Verkehrsangebot wird in der Verkehrsmodellrechnung über ein digitales Straßennetzmodell nachgebildet. In diesem Netzmodell ausgewählter, für Ostfildern und Umgebung verkehrswichtiger Straßen, sind den einzelnen Streckenabschnitten Streckentypen zugewiesen, die unter anderem durch eine Ausgangsgeschwindigkeit (bzw. zulässige Höchstgeschwindigkeit), die Streckenkapazität sowie eine dem Streckentyp entsprechende Geschwindigkeits-Verkehrsstärke-Funktion (Q-V-Funktion) bzw. einer damit verbundenen Leistungsfähigkeit definiert sind. Diese Q-V-Funktion beschreibt streckenspezifisch auf Basis der vor Ort beobachteten Straßenraumqualität die erreichbare Geschwindigkeit in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens und geht in Verbindung mit der Leistungsfähigkeit in die mehrstufige Routenwahl ein. Das Verkehrsaufkommen der einzelnen Verkehrszellen wird an einem oder mehreren Anbindungspunkten in das Straßennetzmodell eingespeist.

Plan 12 Die Straßenhierarchie des Analysenetzes für das Jahr 2017 wird in Plan 12 grafisch dargestellt. Sie zeigt in Ostfildern, welche Funktionen die einzelnen Straßen übernehmen.

Als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung verläuft die L 1200 nördlich und die L 1192 südlich und führen gemeinsam durch Nellingen. Die Hauptverkehrsstraße mit städtischer Bedeutung liegt im Zuge der Rüter und Heumadener Straße sowie im Scharnhausener Park vor. Untergeordnet wird das Sammel- und Anliegerstraßennetz dargestellt, welches keinen Durchgangsverkehr aufnehmen sollte und nur Erschließungsfunktionen übernimmt. Gemessen an dieser Funktion treten noch Konflikte in der Neuhauser Straße und Nürtinger Straße auf, da beide Straßen außerhalb der Hauptverkehrszeiten frei befahren sind.

3.2 Verkehrsnachfrage 2017

Die Simulation eines beobachteten Verkehrsgeschehens erfordert neben der Nachbildung des Verkehrsangebotes in einem Straßennetzmodell auch die Umlenkung der Verkehrsnachfrage. Die Aufbereitung der Nachfragedaten in Form von Verkehrsstrommatrizen orientiert sich räumlich an der Gliederung des Netzmodells. Die Verkehrszelleneinteilung von Angebot und Nachfrage muss sich entsprechen.

Eine Berücksichtigung der in den Verkehrserhebungen erfassten lokalen Verkehrsströme (Quell-/ Ziel- und Durchgangsverkehr) erfolgte in der Vorgängeruntersuchung über das Einarbeiten der Befragungsmatrizen und über die anschließende Kalibrierung der so entwickelten Verkehrsnachfrage in einem iterativen Eichprozess. Dabei werden damals die aus den Knotenpunktzählungen und Gebietsstrukturen über Einwohner und Beschäftigte gewonnenen Daten verwendet, um über ein Gravitationsmodell den Binnenverkehr in Ostfildern zu ergänzen.

Da sich seit der letzten umfassenden Erhebung keine erheblichen Veränderungen im Verkehrsnetz und bei den Gebietsstrukturen ergeben haben, wird für die Fortschreibung auf Basis der ursprünglichen Verkehrsnachfrage gearbeitet. Die Verkehrsnachfrage wird anhand der Gebietsentwicklungen der vergangenen Jahren fortgeschrieben und anhand der Knotenstromzählungen kalibriert. Für den Vormittags- und Nachtzeitraum werden die Nachfrageströme zusätzlich generiert, um dem aktuell gewählten methodischen Vorgehen gerecht auch die Vormittags- und Nachtbelastungen berücksichtigen zu können.

Die Verkehrsstrommatrizen des motorisierten Individualverkehrs beschreiben danach die Verkehrssituation eines durchschnittlichen Werktages des Analysejahres 2017 und berücksichtigen hinsichtlich der Verkehrsnachfrage die Fahrzeugarten Pkw und Schwerverkehr. In Ostfildern sind die Verkehrszellen für die differenzierte Einspeisung ins Verkehrsmodell nahezu straßenfein, während außerhalb die Daten gemeindescharf verwaltet werden.

Anhand der Auswertung aus dem Verkehrsmodell ergibt sich für Ostfildern folgende Aufteilung der Verkehrsarten bei knapp 134.000 Fahren am Werktag, wobei der Durchgangsverkehr mit 7% (bzw. 9% im SV) sehr gering ist:

Analyse 2017 [DTV _w]		Kfz Analyse 2017	Anteil am Kfz- Gesamtverkehr	SV Analyse 2017	Anteil am SV- Gesamtverkehr
1	Binnenverkehr	38.100	28%	1.310	23%
2	Ziel- / Quellverkehr	86.800	65%	3.950	68%
3	Durchgangsverkehr	8.800	7%	550	9%
Summe		133.700	100%	5.810	100%

3.3 Verkehrsbelastung 2017

Ergebnis der Verkehrsmodellierung ist eine Simulation des Belastungsbildes unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens von Verkehrsangebot und Verkehrsnachfrage. Die streckenabschnittsbezogenen Belastungsergebnisse und die im Straßennetzmodell definierten jeweiligen Streckentypen dienen als Grundlage für die Ermittlung verkehrlicher Wirkungen in dem betrachteten räumlichen Wirkungsbereich.

Anhand der modellierten Verkehrsnachfrage und des Verkehrsangebotes lassen sich über eine Verkehrsumlegung die Belastungen des Analysejahres 2017 nachbilden. Die Nachbildung dient der Überprüfung des entwickelten Verkehrsmodells bzw. dessen Anpassung an die real beobachtete Verkehrssituation.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen werden die Verkehrsmatrizen auf das Straßennetzmodell aufgebracht (Verkehrsumlegung). Um eine in der Realität zu beobachtende belastungsabhängige Routenwahl des Kraftfahrers zu simulieren, erfolgt das Aufbringen der Verkehrsströme auf das Straßennetz über das Multi-sukzessivverfahren. Bei diesem Verfahren wird das Verkehrsaufkommen, getrennt nach Pkw und SV, in mehreren Iterationsschritten anteilig auf das Netz umgelegt. Innerhalb der Iterationsschritte werden die kostengünstigsten Routen gesucht, welche die Verkehrsströme anteilig über diese Routen auf das Netz verteilen und die Geschwindigkeiten sowie die daraus resultierenden Streckenwiderstände auf Basis der jeweiligen Umlegungsschritte neu berechnen lassen.

Pläne 13-14 Das auf Basis der Verkehrsumlegung ermittelte Belastungsbild für einen durchschnittlichen Werktag des Analysejahres wird in Plan 13 für den Kfz-Verkehr (Werte auf 100 gerundet) und für den Schwerverkehr (Werte auf 10 gerundet) in Plan 14 dargestellt. Folgende Querschnitte werden exemplarisch hervorgehoben:

Analyse 2017 [DTV _w]		Kfz Analyse 2017	SV Analyse 2017	SV-Anteil 2017
1	L 1200 nördlich Nellingen	7.700	220	3%
2	L 1192 westlich Nellingen	10.700	400	4%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	3.800	<10	0%
4	K 1269 westl. Scharnhausen	14.300	820	6%
5	L 1192 westl. Scharnhausen	9.700	680	7%
6	K 1217 südl. Kemnat	9.800	560	6%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	9.700	210	2%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	15.800	300	2%
Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt				

Gut erkennbar ist, dass für Ostfildern ein gutes Umgehungsstraßensystem mit der L 1192 (Ostumfahrung Nellingen), der L 1016 (Mittlere Filderstraße) und der Uto-
bahn im Süden und der B 10 im Norden vorliegt. Im Stadtgebiet liegen die höch-
sten Verkehrsbelastungen unter 16.000 Kfz/d und treten auf den Hauptverkehrs-
straßen in Nellingen, Parksiedlung, Ruit und Scharnhausen auf. Der Lkw-Anteil ist
an allen Straßenquerschnitten nicht auffällig hoch und liegt bei rund 7% oder
weniger.

4. Verkehrsprognose 2030 - Prognose-Nullfall

Die im Jahr 2030 zu erwartenden Verkehrsbelastungen hängen von vielen Fakto-
ren ab. Wesentliche Einflussgrößen zur Abschätzung sind zum einen Veränderun-
gen in der Einwohner- und Arbeitsplatzstruktur und zum anderen Veränderungen
in der allg. Motorisierungs- und Fahrleistungsentwicklung.

Weiterhin können sich Verkehrsströme durch Veränderungen im innerörtlichen
und regionalen Verkehrsnetz, beispielsweise durch Straßenbaumaßnahmen, auf
andere Routen verlagern und so zu Verkehrsbe- oder -entlastungen führen.
Daher ist dem Prognose-Nullfall sowie dem Planfall eine Beschreibung des
Verkehrsnetzes vorangestellt.

4.1 Siedlungsstruktur 2030

Die Fortschreibung der Einwohnerzahlen auf den Prognosehorizont 2030 orien-
tiert sich an der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen
Landesamtes Baden-Württemberg. Dieser lassen sich die für das Jahr 2030 pro-
gnostizierten Einwohnerzahlen für sämtliche Gemeinden Baden-Württembergs
entnehmen. Die daraus resultierenden Entwicklungsraten sind dabei pauschal
auf die den jeweiligen Gemeinden zugeordneten Verkehrszellen übertragen.

Bezüglich der Fortschreibung der Beschäftigtenzahlen auf das Prognosejahr 2030
lagen zum Bearbeitungszeitpunkt keine abgesicherten Entwicklungsprognosen
öffentlicher Institutionen vor. Das Prognoseverfahren entspricht daher der in der
Straßenverkehrsprognose Baden-Württemberg gewählten Methodik. Die Fort-
schreibung der Beschäftigtenzahlen vom Analysejahr 2016 auf den Prognosehori-
zont orientiert sich dabei grundsätzlich an der prognostizierten Einwohner-
entwicklung. Diese wird jedoch in Abhängigkeit von der Zentralität des Ortes mit
folgenden Relativierungsfaktoren p noch weiter wie folgt fortgeschrieben:

- ▶ Metropolregion oder Oberzentrum: $p = 1,07$,
- ▶ Mittelzentrum: $p = 1,05$,

- Unter-/Kleinzentrum: $p = 1,03$,
- Keine örtliche Zentralität: $p = 1,00$.

Zusätzlich sind für Ostfildern die Strukturdaten von der Statistikstelle der Stadt, unterschieden nach den einzelnen Stadtteilen, für Einwohner mit Stand 31.12.2016 übernommen. Bzgl. der Angaben für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort wird auf bereits vorliegende Daten des Statistischen Landesamtes mit Stand 2013 zurückgegriffen. Für das Stadtgebiet von Ostfildern sind weitere Unterteilungen der Stadtviertel nach ihrer überwiegenden Nutzung (Wohnen, Gewerbe) zur verkehrsgerechten Abbildung vorgenommen worden. Die Strukturdaten sind dabei anhand Ortskenntnis und Karteninterpretation aufgeteilt worden. Im Planungsgebiet werden für die Analyse rund 39.200 Einwohner und 11.900 Beschäftigte berücksichtigt.

Für die Prognose 2030 werden unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebietsentwicklungen bzw. der Bauflächenpotenziale der Stadt Ostfildern für Wohnen, Gewerbe und Mischgebiete die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung abgeschätzt. Damit kann die Lage der prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung für die Wohn- und Gewerbestandorte in Ostfildern punktuell genauer verortet werden. Die Bereiche mit Aufsiedlungen werden damit höhere Entwicklungen aufweisen, während alle anderen Bereiche entsprechend geringere Entwicklungen zu verzeichnen haben. Insgesamt werden für Ostfildern für das Jahr 2030 ca. 42.400 Einwohner prognostiziert. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2016 einem Zuwachs von ca. +3.200 Einwohnern (+8,2%).

Plan 15 Die zu erwartenden Entwicklungsflächen im Stadtgebiet sind im Plan 15 dargestellt. Zu sehen sind sowohl die geplanten Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete als auch die zu erwartenden Maßnahmen im Straßennetz. Die stärkste Entwicklung ist somit im Gewerbegebiet Scharnhausen West auf 15 ha zu erwarten. Ebenfalls große Entwicklungsflächen liegen in Ruit Nord-West mit 7,99 ha und Nellingen West mit 8,43 ha. In Summe werden in Ostfildern getrennt nach den Baugebietstypen folgende Entwicklungen angenommen:

4.2 Verkehrsangebot 2030 - Prognose-Nullfall

Das Verkehrsangebot des Prognose-Nullfalls basiert auf einer Fortschreibung des Straßennetzmodells der Verkehrsanalyse. Dabei wird das Analysenetz um sämtliche Straßenbaumaßnahmen ergänzt, die gemäß aktuellem Planungsstand als indisponibel gelten, das heißt deren Realisierung als gesichert anzusehen ist.

Für den **Prognose-Nullfall** finden u.a. folgende Straßenbaumaßnahmen Berücksichtigung (sortiert nach räumlichem Abstand zum Planungsgebiet):

- ▶ L1204: Anschluss an B 312 / L1016.
- ▶ Autobahnparallele zwischen L 1204 und L 1202.
- ▶ Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Ortsdurchfahrt Ruit.
- ▶ Umbau und Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h der Hindenburgstraße in Nellingen.
- ▶ Einseitiger Rückbau der Anbindung zwischen L 1202 und A 8.

Plan 15 Eine schematische Darstellung der Straßennetzkonzeption im Plangebiet des Prognose-Nullfalls ist dem Plan 15 zu entnehmen. Alle anderen Netzelemente bleiben in ihrer Bedeutung und Dimension unverändert.

4.3 Verkehrsnachfrage 2030

Neben den oben erläuterten siedlungsstrukturellen Entwicklungen und Veränderungen im Netzangebot bezieht die Prognose der Verkehrsnachfrage auf den Planungshorizont 2030 weitere allgemeine Entwicklungen hinsichtlich des Verkehrsverhaltens und der Mobilität mit ein. Signifikante Veränderungen im ÖPNV-Angebot oder im Angebot für Radfahrer bzw. alternativer Mobilitätsformen wie car-sharing sind konservativ abgeschätzt nicht Grundlage der Prognose.

Die Fortschreibung der Verkehrsnachfrage vom Analysejahr 2017 auf den Prognosehorizont 2030 orientiert sich an der aktuellen bundesweiten Verflechtungsprognose 2030 des Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Aus den Verflechtungsmatrizen des BMVI lassen sich für sämtliche Verkehrsrelationen fahrzeugartspezifische Entwicklungsfaktoren ableiten, die pro Verkehrsrelation eine verkehrliche Entwicklung definieren. Die siedlungsstrukturellen Entwicklungen basieren auf den oben dargestellten Prognoseannahmen des Statistischen Landesamtes bzw. auf den Beschäftigtenvorausrechnungen in Analogie zur Straßenverkehrsprognose Baden-Württemberg. Das Verfahren zur Fortschreibung der Verkehrsnachfrage beinhaltet somit zwei getrennte Arbeitsschritte:

1. Umsetzung der siedlungsstrukturellen Entwicklung bei konstantem Mobilitätsverhalten.
2. Umsetzen des veränderten Mobilitätsverhaltens.

Auf diese Weise lassen sich landeseigene Prognoseannahmen hinsichtlich der siedlungsstrukturellen Entwicklung mit den Mobilitätsprognosen des BMVI ver-

knüpfen. Im ersten Schritt ist zunächst die siedlungsstrukturelle Entwicklung der einzelnen Verkehrsbezirke verkehrlich umgesetzt. Hierbei wird für den Bereich des Planungs- und des Untersuchungsraums unter Berücksichtigung von einwohner- und beschäftigten-spezifischen Erzeugungsparametern (abgeleitet aus der Verkehrsnachfrage des Analysejahres 2017) auf Grundlage der prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzahlen das der Siedlungsstruktur 2030 entsprechende Verkehrsaufkommen erzeugt und über das Verfahren des Randsummenausgleichs räumlich verteilt. Ergebnis ist eine veränderte Verkehrsnachfrage, die die zukünftige Siedlungsstruktur berücksichtigt, aber zunächst noch ein gegenüber der Verkehrsanalyse unverändertes Mobilitätsverhalten unterstellt. Die für die siedlungsspezifische Verkehrserzeugung erforderlichen Mobilitätsparameter resultieren aus einer Regressionsanalyse. Die fahrzeugartspezifischen Verkehrsmengen aus der kalibrierten Verkehrsnachfrage 2017 werden hierfür in Relation zu den verkehrszellenspezifischen Strukturgrößen Einwohner und Beschäftigte gesetzt.

Der anschließende zweite Schritt berücksichtigt auf Basis der Prognoseansätze der Verflechtungsprognose die allgemeine Mobilitätsentwicklung. Aus den Matrizen der Verflechtungsprognose 2030 und 2010 werden für sämtliche Verkehrsrelationen (räumliche Gliederung hier Kreisregionen) fahrzeugartspezifische Entwicklungsfaktoren ermittelt und linear auf den in der hier erläuterten Untersuchung betrachteten Zeitbereich von 2017 bis 2030 übertragen. Über eine Multiplikation der im ersten Arbeitsschritt entwickelten Verkehrsstrommatrizen (mit prognostizierter Siedlungsstruktur 2030 und konstantem Mobilitätsverhalten) mit diesen fahrzeugartspezifischen Faktorenmatrizen, lassen sich die endgültigen Prognosematrizen 2030 ableiten. Dabei entsprechen die Entwicklungsfaktoren zwischen den feinen Verkehrszellen der Straßenverkehrsprognose den Faktoren der jeweils zugehörigen Kreisregionen.

Für einige ausgewählte Landkreise wird nachfolgend die Entwicklung des Verkehrsaufkommens zwischen Analyse 2017 und Prognose 2030 entsprechend der Verflechtungsprognose 2030 dokumentiert:

- ▶ Landkreis Esslingen: LV: +8% SV: +14%.
- ▶ Stadtkreis Stuttgart: LV: +5% SV: +13%.
- ▶ Baden-Württemberg gesamt: LV: +7% SV: +14%.
- ▶ Deutschland gesamt: LV: +3% SV: +11%.

Die kalibrierte Verkehrsnachfrage des Analysejahres 2017 wird somit unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Entwicklung (Einwohner, Beschäftigte) und der Mobilitätsentwicklung auf den Prognosehorizont 2030 fortgeschrieben.

Allein aufgrund der Flächenentwicklungen in Ostfildern werden rund +10.600 Kfz/d (+650 SV/d) mehr Fahrten entstehen, wodurch sich der Binnen-, Quell- und Zielverkehr gegenüber 2017 aufgrund interner Entwicklungen um 8,5% erhöht.

Für maßgeblich große Gebiete werden beispielsweise die folgenden Werte für die Verkehrserzeugung angesetzt:

- ▶ Scharnhausen West mit 4.430 Kfz- und 492 SV-Fahrten pro Tag.
- ▶ Ruit Nord-West mit 1.130 Kfz- und 6 SV-Fahrten pro Tag.
- ▶ Nellingen West mit 1.460 Kfz- und 81 SV-Fahrten pro Tag.

Das Tagesverkehrsaufkommen mit räumlichem Bezug zum Stadtgebiet Ostfildern ist in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach den Fahrzeugarten Kfz und Schwerverkehr für den Prognosehorizont 2030 dokumentiert, wobei der Durchgangverkehrsanteil im Prognosejahr noch geringer ist als in der Analyse.

Prognose 2030 [DTV _w]		Kfz Analyse 2017	Anteil am Gesamt- verkehr	Kfz Prognose 2030	Anteil am Gesamt- verkehr	Veränderung Kfz zu Analy- se 2017	SV Prognose 2030	Anteil am Gesamt- verkehr
1	Binnenverkehr	38.100	28%	42.800	28%	12%	1.330	20%
2	Ziel- / Quellverkehr	86.800	65%	100.600	66%	16%	4.640	71%
3	Durchgangsverkehr	8.800	7%	9.500	6%	8%	570	9%
Summe		133.700	100%	152.900	100%	14%	6.540	100%

4.4 Verkehrsbelastungen 2030 - Prognose-Nullfall

Analog zur Verkehrsanalyse werden die zukünftigen Verkehrsbelastungen des Planungshorizonts 2030 über eine Umlegung der prognostizierten Verkehrsnachfrage auf das jeweils betrachtete digitalisierte Verkehrsangebot über das Multi-sukzessivverfahren modelliert.

Pläne 15-19 Das zukünftige Verkehrsnetz des Prognose-Nullfalls wird in Plan 15 abgebildet. Die resultierenden Kfz-Verkehrsbelastungen sowie die Belastungen des Schwerverkehrs des Prognosejahres 2030 und die Differenzen der Belastungsbilder gegenüber der Analyse 2017 sind den Plänen 16 bis 19 zu entnehmen.

Prognose-Nullfall 2030 [DTV _w]		Kfz Analyse 2017	SV Analyse 2017	Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	7.700	220	8.700	230	3%	13%	5%
2	L 1192 westlich Nellingen	10.700	400	11.600	470	4%	8%	18%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	3.800	<10	6.400	70	1%	68%	600%
4	K 1269 westl. Scharnhausen	14.300	820	20.800	1.280	6%	45%	56%

[DTV _w]		Kfz-Prognose-Nullfall 2017	SV-Nullfall 2017	Kfz-Nullfall 2030	SV-Nullfall 2030	SV-Anteil 2030	Kfz-Veränderung	SV-Veränderung
5	L 1192 westl. Scharnhausen	9.700	680	14.000	860	6%	44%	26%
6	K 1217 südl. Kemnat	9.800	560	13.700	730	5%	40%	30%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	9.700	210	11.800	300	3%	22%	43%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	15.800	300	19.500	390	2%	23%	30%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Deutlich erkennbar ist in den Differenzplänen, dass der Kfz-Verkehr auf der L 1204 parallel zur Autobahn stark zunimmt, sobald der Umbau der Anschlussstellen bei Esslingen in Verbindung mit der Autobahnparallelen zwischen der L 1202 und der L 1204 und Plieningen vollzogen ist. Auch die Hauptverkehrsstraßen in Ostfildern werden starke Verkehrszunahmen aufgrund ihrer Bündlungsfunktion aufnehmen, so in Ruit die Stuttgarter Straße um rund 2.700 Kfz/d (entspricht ca. 20 %), in Scharnhausen die Plieninger Straße um rund 2.400 Kfz/d (entspricht ca. 17%), im Scharnhäuser Park die Niemöllerstraße um rund 2.100 Kfz/d (entspricht ca. 22%), in Nellingen die Wilhelmstraße um rund 3.500 Kfz/d (entspricht ca. 85%), in der Parksiedlung die Breslauer Straße um rund 3.600 Kfz/d (entspricht ca. 23%) und in Kemnat die Hauptstraße um rund 3.800 Kfz/d (entspricht ca. 40 %).

5. Verkehrsprognose 2030 - Planfalluntersuchungen

Gegenstand der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist u.a. die Wirkungsermittlung für die stadtbahnparallele Verlegung der L 1192 westlich von Nellingen. In diesem Zuge besteht die Möglichkeit der Öffnung oder des Ausbaus der Neuhauser Straße, die Sperrung der L1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen (nach der Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen), die Sperrung der Nürtlinger Straße (nach der Fertigstellung der Nordumfahrung Neuhausen) und die Anbindung der Breslauer Straße an die L 1200.

Das Verkehrsangebot des Planfalles setzt sich aus einer Ergänzung des Straßennetzes des Prognose-Nullfalles um die betrachtete Variante der Ortsentlastungsstraßen inklusive der damit verbundenen Minderung der Verkehrsbedeutung der bisherigen Ortsdurchfahrt zusammen. Das Verkehrsangebot des Planfalles ist im Folgenden jeweils kurz beschrieben.

Die Belastungsprognosen für den als Vergleichsfall entwickelten Prognose-Nullfall und für den zu untersuchenden Planfall berücksichtigen eine identische

Verkehrsnachfrage, um die Vergleichbarkeit hinsichtlich der potenziellen verkehrlichen Effekte dieser Variante zu gewährleisten.

In der Folge werden die aus dem Aufbringen der Verkehrsnachfrage auf das Straßennetz resultierenden Verkehrsbelastungen für den Planfall aufgelistet. Eine Beschreibung und Bewertung der daraus resultierenden verkehrlichen Effekte ist der Zusammenfassung zu entnehmen.

5.1 Planfall 1: Verlegung L 1192 (Nellingen West)

Plan 20 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 20 zu entnehmen. In dem Planfall ist eine stadtbahnparallele Trasse der L 1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West geplant. Sie soll die Funktion einer regionalen Hauptverkehrsstraße annehmen, während die heutige Strecke in dem Baugebiet aufgeht.

Pläne 21-24 Für den Planfall sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 21 bis 24 zu entnehmen.

Planfall 1 [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 1 2030	SV P 1 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	8.800	240	3%	1%	4%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	11.100	470	4%	-4%	0%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	6.200	70	1%	-3%	0%
4	K 1269 westl. Scharnhausen	20.800	1.280	20.800	1.300	6%	0%	2%
5	L 1192 westl. Scharnhausen	14.000	860	13.900	860	6%	-1%	0%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	13.600	730	5%	-1%	0%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.600	290	3%	-2%	-3%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.800	390	2%	2%	0%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Die neue Netzverbindung wird mit rund 11.100 Kfz/d bzw. 470 SV/d belastet sein. Wesentliche weitere Effekte werden nicht eintreten, die Maßnahme ist empfehlenswert.

5.2 Planfall 1a: Unbeschränkte Neuhauser Straße

Plan 25 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 25 zu entnehmen. Es sollen in Ergänzung zu Planfall 1 die Wechselwirkungen dargelegt werden, die sich aus der Aufhebung der Beschränkungen

der Neuhauser Straße ergeben können, d.h. einer Situation, in der die Neuhauser Straße keine zeitlich begrenzten Sperrungen mehr aufweist, aber auch keine weiteren baulichen oder organisatorischen Maßnahmen zur Ertüchtigung.

Pläne 26-29 Für den Planfall 1a sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 26 bis 29 zu entnehmen.

Planfall 1a [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 1a 2030	SV P 1a 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	8.900	230	3%	2%	0%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	11.300	470	4%	-3%	0%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	8.200	70	1%	28%	0%
4	K 1269 westl. Scharnhausen	20.800	1.280	20.600	1.280	6%	-1%	0%
5	L 1192 westl. Scharnhausen	14.000	860	13.800	850	6%	-1%	-1%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	13.600	720	5%	-1%	-1%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.600	280	2%	-2%	-7%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.700	380	2%	1%	-3%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Es wird dabei deutlich, dass in Nellingen durch das Aufheben der Beschränkungen auf der Neuhauser Straße eine Entlastung der Ortsdurchfahrt (Hindenburgstraße und Wilhelmstraße je zur Hälfte) von bis zu 1.100 Kfz/d im Vergleich zum Nullfall erreicht wird. Die Neuhauser Straße wird in diesem Planfall mit 1.800 Kfz/d zusätzlich belastet, die nun als direktere Route in den Spitzenstunden zur Verbindung in Richtung Autobahn gewählt wird. Ohne Verbesserung des Knotenpunktes mit der L 1202 wird sich die Verkehrszunahme allerdings noch in einem unteren Niveau der Veränderungen bewegen und Wirkungen vor allem für Nellingener Verkehr aufweisen; dennoch ist zu prüfen, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne weitere Maßnahmen an der Neuhauser Straße leistungsfähig aufgenommen werden kann.

5.3 Planfall 2: Sperrung L 1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen

Plan 30 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 30 zu entnehmen. Die Planfälle mit der Ziffer 2 enthalten die Sperrung der L 1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen. In dem Planfall 2 wird zusätzlich zur Verlegung der L 1192 westlich von Nellingen eine Sperrung der L 1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen untersucht, die nach Fertigstellung der Südumfahrung von Plieningen von Stuttgart geplant ist.

Durch die Sperrung des Abschnitts der L 1192 wird das Verbindungsstück von der K 1217 bis zur K 1269 wie auch die gesamte Ortsdurchfahrt von Kemnat zur städtischen Hauptverkehrsstraße abgestuft.

Pläne 31-34 Für den Planfall 2 sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 31 bis 34 zu entnehmen.

Planfall 2 [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 2 2030	SV P 2 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	9.000	240	3%	3%	4%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	10.900	400	4%	-6%	-15%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	6.400	70	1%	0%	0%
4	K 1269 westl. Scharnhäuser	20.800	1.280	30.600	1.680	5%	47%	31%
5	L 1192 westl. Scharnhäuser	14.000	860	12.300	720	6%	-12%	-16%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.500	590	6%	-23%	-19%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.200	280	3%	-5%	-7%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.400	380	2%	-1%	-3%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Durch die Sperrung der L 1192 in Richtung Plieningen verlagert sich der Verkehr in einer Größenordnung von rund 10.000 Kfz (+47% Kfz bzw. 400 SV/d; +31%) über die Westumfahrung Scharnhäuser (K 1269) auf die Autobahnparallele L 1204. Zusätzlich werden Entlastungen in Scharnhäuser (-1.000 Kfz/d bzw. -90 SV/d) und Kemnat (-2.700 Kfz/d bzw. -140 SV/d) erreicht, während die Verbindung Ruit-Scharnhäuser-Neuhauser etwas mehr Verkehr erhält (+300 Kfz/d). Auch für die Ortsdurchfahrt von Nellingen kann eine Erhöhung in Nord-Süd-Richtung erkannt werden, die durch die Nutzung der Autobahn und der L 1204 als Südtrasse an Scharnhäuser vorbei zu erwarten sind.

Aufgrund der starken Zunahme des Verkehrs auf der Westumfahrung Scharnhäuser wird grundsätzlich festgestellt, dass mit diesem Verkehrsaufkommen die Anschlussknotenpunkte an der K 1069 auf ihre Leistungsfähigkeit geprüft und ggf. ausgebaut werden müssen.

5.4 Planfall 2a: Sperrung L 1192 und Öffnung Neuhauser Straße

Plan 35 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 35 zu entnehmen. In dem Planfall ist zusätzlich zur Verlegung der L 1192 westlich von Nellingen und der Sperrung der L1192 zwischen Scharnhäuser

und Plieningen noch die Aufhebung der Restriktionen auf der Neuhauser Straße (allerdings ohne weitere bauliche oder organisatorische Maßnahmen zur Ertüchtigung) vorgesehen. Es soll untersucht werden, ob die einzelnen Maßnahmen synergetische Effekte erzielen.

Pläne 36-39 Für den Planfall 2a sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 36 bis 39 zu entnehmen.

Planfall 2a [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 2a 2030	SV P 2a 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	9.200	250	3%	6%	9%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	11.100	400	4%	-4%	-15%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	8.600	90	1%	34%	29%
4	K 1269 westl. Scharnhausen	20.800	1.280	30.400	1.670	5%	46%	30%
5	L 1192 westl. Scharnhausen	14.000	860	10.800	720	7%	-23%	-16%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.800	720	7%	-21%	-1%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.200	280	3%	-5%	-7%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.300	380	2%	-1%	-3%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Die Wechselwirkungen der zwei untersuchten Maßnahmen können als gering eingestuft werden. Die Wirkungen im Bereich Scharnhausen bleiben im Vergleich zu Planfall 2 nahezu unverändert. Die Aufhebung der Beschränkungen in der Neuhauser Straße wird, wie schon im Planfall 1 a festgestellt, zu einer Entlastung der Ortsdurchfahrten von Nellingen und zu einer Zunahme auf der Neuhauser Straße in einer Größenordnung von rund 2.200 Kfz und 20 SV täglich führen.

Die negativen Effekte der Sperrung der L 1192 in Richtung Plieningen können durch die Öffnung der Neuhauser Straße nicht kompensiert werden. Die hiermit untersuchte Kombination von Maßnahmen enthält keine zusätzlichen Synergieeffekte.

5.5 Planfall 3: Sperrung L 1192 und Nürtinger Straße

Plan 40 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 40 zu entnehmen. Die Maßnahmenkombinationen unter der Ziffer 3 enthalten die Sperrung der Nürtinger Straße für den allgemeinen Verkehr in Scharnhausen in Richtung Neuhausen.

In dem Planfall ist zusätzlich zur Verlegung der L 1192 westlich von Nellingen und der Sperrung der L1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen noch die Sperrung

der Nürtinger Straße in Richtung Neuhausen für den allgemeinen Verkehr (Busse frei) vorgesehen, sobald die Nordumfahrung von Neuhausen als Autobahnparallele fertiggestellt ist.

Pläne 41-44 Für den Planfall 3 sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 41 bis 44 zu entnehmen.

Planfall 3 [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 3 2030	SV P 3 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	9.200	240	3%	6%	4%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	11.200	420	4%	-3%	-11%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	6.600	120	2%	3%	71%
4	K 1269 westl. Scharnhäuser	20.800	1.280	31.600	1.820	6%	52%	42%
5	L 1192 westl. Scharnhäuser	14.000	860	10.700	710	7%	-24%	-17%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.700	710	7%	-22%	-3%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.200	250	2%	-5%	-17%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.400	370	2%	-1%	-5%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

In Ergänzung zu den bereits oben festgestellten Wirkungen kann hier dargestellt werden, dass die Verlagerung des Verkehrs der Nürtinger Straße zum Großteil auf die Westumfahrung Scharnhäuser orientiert ist (ca. 1.200 Kfz/d) und nur zu einem geringen Anteil auf die Neuhauser Straße in Nellingen.

Aufgrund der weiter ansteigenden Verkehrsmenge auf der Westrandstraße Scharnhäuser wird festgestellt, dass hier bei einem Verkehrsaufkommen mit fast 32.000 Kfz/d die Belastung der Ostumfahrung Nellingen überschritten wird und die Knotenpunkte an das Verkehrsaufkommen angepasst sein müssen.

5.6 Planfall 3a: Sperrung L 1192, Nürtinger Str. – offene Neuhauser Str.

Plan 45 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 45 zu entnehmen. In dem Planfall ist zusätzlich zur Verlegung der L 1192 westlich von Nellingen, der Sperrung der L1192 und der Nürtinger Straße, noch die Aufhebung der Restriktionen auf der Neuhauser Straße (allerdings ohne weitere bauliche oder organisatorische Maßnahmen zur Ertüchtigung) vorgesehen. Es soll auch hier wie in Planfall 1 a oder 2 a untersucht werden, ob die einzelnen Maßnahmen synergetische Effekte erzielen.

Pläne 46-49 Für den Planfall 3a sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 46 bis 49 zu entnehmen.

Planfall 3a [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 3a 2030	SV P 3a 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	9.300	240	3%	7%	4%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	11.200	410	4%	-3%	-13%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	8.800	100	1%	38%	43%
4	K 1269 westl. Scharnhausen	20.800	1.280	31.300	1.830	6%	50%	43%
5	L 1192 westl. Scharnhausen	14.000	860	10.700	580	5%	-24%	-33%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.700	580	5%	-22%	-21%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.100	250	2%	-6%	-17%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.400	370	2%	-1%	-5%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Die Wechselwirkungen der zwei untersuchten Maßnahmen können wie schon in Planfall 2a als gering eingestuft werden. Die Verkehrsmenge der Neuhauser Straße wird auch in dem Fall der Sperrung der Nürtinger Straße nicht stärker ansteigen als im Fall ohne Sperrung der Nürtinger Straße.

Die Wirkungen im Bereich Scharnhausen bleiben im Vergleich zu Planfall 3 nahezu unverändert. Die Aufhebung der Beschränkungen in der Neuhauser Straße wird, wie schon im Planfall 1a und 2a festgestellt, zu einer Entlastung der Ortsdurchfahrten von Nellingen und zu einer Zunahme auf der Neuhauser Straße in einer Größenordnung von rund 2.400 Kfz und 30 SV täglich führen, da es ohne weitere bauliche Maßnahmen, insbesondere am Knoten zur L 1202 in den Spitzenzeiten keine weiteren freien Kapazitäten mehr gibt.

Die negativen Effekte der Sperrung der L 1192 in Richtung Plieningen werden in Bezug auf die Belastung der Westumfahrung Scharnhausen durch die Sperrung der Nürtinger Straße noch erhöht, allerdings wäre dies ohne die Sperrung der L 1192 für die Westumfahrung Scharnhausen keine maßgebliche Veränderung. Durch die Teilöffnung der Neuhauser Straße kann die Zunahme auf der Westumfahrung Scharnhausen nicht kompensiert werden. Die hiermit untersuchte Kombination von Maßnahmen enthält keine zusätzlichen Synergieeffekte.

5.7 Planfall 3b: Sperrungen mit ertüchtigter Neuhauser Straße

Plan 50 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 50 zu entnehmen. Die Planfälle mit dem Buchstaben b unter-

scheiden sich von den anderen untersuchten Planfällen in der Annahme zur Leistungsfähigkeit der Neuhauser Straße und insbesondere dem Anschlussknotenpunkt an die L 1202. In dem Planfall ist zusätzlich zu den Maßnahmen wie in Planfall 3 noch die Ertüchtigung der Neuhauser Straße vorgesehen und damit eine deutliche Leistungssteigerung gegenüber dem Planfall 3 a. In diesem Fall wird die Neuhauser Straße in ihrer Funktion zur städtischen Hauptverkehrsstraße verändert.

Pläne 51-54 Für den Planfall 3b sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 51 bis 54 zu entnehmen.

Planfall 3b [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 3b 2030	SV P 3b 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	9.600	260	3%	10%	13%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	11.800	420	4%	2%	-11%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	12.200	260	2%	91%	271%
4	K 1269 westl. Scharnhäuser	20.800	1.280	30.300	1.840	6%	46%	44%
5	L 1192 westl. Scharnhäuser	14.000	860	10.500	580	6%	-25%	-33%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.500	580	6%	-23%	-21%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.100	270	2%	-6%	-10%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.300	370	2%	-1%	-5%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Durch die unterstellte Ertüchtigung der Neuhauser Straße wird sich der Verkehr dort nahezu auf 12.200 Kfz/d verdoppeln und der Schwerverkehr wird auf 260 SV/d ansteigen. Dies wird nur mit einer entsprechenden Verbesserung des Knotenpunktes mit der L 1202 möglich sein.

Mit der Ertüchtigung wird eine attraktive zusätzliche Verbindung nach Süden eröffnet, die zu Entlastungen in den Ortslagen durch verlagerten Quell- und Zielverkehr führt. In diesem Planfall wird es keine maßgebliche Veränderung für den Durchgangsverkehr geben. Entlastende Effekte für die hoch belastete Westumfahrung Scharnhäuser können in diesem Planfall allerdings auch nicht erkannt werden.

5.8 Planfall 4.1: Richtungsanschluss Breslauer Str.

Plan 55 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 55 zu entnehmen. Die Planfälle mit der Ziffer 4 untersuchen die

Wirkungen von unterschiedlichen Verknüpfungsvarianten zwischen der Breslauer Straße und L 1200 bei der Parksiedlung. In dem Planfall ist zusätzlich zu den Maßnahmen des Planfalls 3 (Verlegung der L 1192 westlich von Nellingen, Sperrung der L1192 und der Nürtinger Straße) noch ein Richtungsanschluss der Breslauer Straße an die L 1200 vorgesehen, d.h. die Befahrbarkeit für die Relation Ruit– Esslingen, um die Durchfahrt durch die Robert-Koch-Straße zu entlasten und keinen weiteren Durchgangsverkehr in das Stadtgebiet zu holen.

Pläne 56-59 Für den Planfall 4.1 sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 56 bis 59 zu entnehmen.

Planfall 4.1 [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 4.1 2030	SV P 4.1 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	8.900	230	3%	2%	0%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	11.400	420	4%	-2%	-11%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	6.600	120	2%	3%	71%
4	K 1269 westl. Scharnhäuser	20.800	1.280	31.600	1.800	6%	52%	41%
5	L 1192 westl. Scharnhäuser	14.000	860	10.900	590	5%	-22%	-31%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.900	590	5%	-20%	-19%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	11.200	260	2%	-5%	-13%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	19.700	390	2%	1%	0%
Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt								

Der Richtungsanschluss an die L 1200 führt mit -2.100 Kfz/d und -70 SV/d fast zu einer Halbierung der Verkehrsbelastung in der Parksiedlung und im Scharnhäuser Park zu einer Entlastung um -3.000 Kfz/d und - 60 SV/d. Am Ortsrand der Parksiedlung steigt der Verkehr auf der L 1200 um 5.100 Kfz/d auf fast 14.000 Kfz/d. Die gewünschten Verlagerungseffekte werden in diesem Planfall nicht durch negative Folgewirkungen beeinträchtigt.

5.9 Planfall 4.2: Vollanschluss Breslauer Straße

Plan 60 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 60 zu entnehmen. In diesem Planfall ist anders in Planfall 4.1 kein Richtungs- sondern ein Vollanschluss der Breslauer Straße an die L 1200 vorgesehen, sodass neben den erwünschten Entlastungswirkungen für die Parksiedlung und den Scharnhäuser Park ggf. weitere Verlagerungswirkungen auftreten können, die auf Nellingen wirken können.

Pläne 61-64 Für den Planfall 4.2 sind die Kfz Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 61 bis 64 zu entnehmen.

Planfall 4.2 [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 4.2 2030	SV P 4.2 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	14.500	320	2%	67%	39%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	7.900	380	5%	-32%	-19%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	6.600	90	1%	3%	29%
4	K 1269 westl. Scharnhäuser	20.800	1.280	31.500	1.820	6%	51%	42%
5	L 1192 westl. Scharnhäuser	14.000	860	10.700	580	5%	-24%	-33%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.700	580	5%	-22%	-21%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	8.000	220	3%	-32%	-27%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	20.700	390	2%	6%	0%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Der Vollanschluss an die L 1200 führt zu einer Entlastung der Niemöllerstraße um rund 30% (ca. -3.000 Kfz/d bzw. -80 SV/d). Es werden aber auch weitere Verlagerungseffekte sichtbar, die einerseits den Durchgangsverkehr und insbesondere den Quell- und Zielverkehr aus Richtung Esslingen nach Nellingen betreffen.

Weitere Wechselwirkungen zu der untersuchten Sperrung der L 1192 oder der Nürtinger Straße lassen sich nicht erkennen, sodass diese Maßnahme davon losgelöst beurteilt werden kann.

5.10 Planfall 4.2b: Vollanschl. Breslauer Str./Ertücht. Neuhauser Str.

Plan 65 Eine grafische Darstellung des Variantenverlaufs der hier betrachteten Planfallvariante ist Plan 65 zu entnehmen. In diesem Planfall wird die Frage untersucht, ob ein Zusammenhang zwischen einem Vollanschluss der Breslauer Straße an die L 1200 und der Ertüchtigung der Neuhauser Straße mit Ausbau des Anschlussknotenpunktes an die L 1202 besteht. Zusätzlich sind in diesem Planfall die gleichen Maßnahmen wie in Planfall 3 b enthalten, sodass auch die geminderte Netzfunktion der Wilhelmstraße in Nellingen dort zu einer Entlastungen führen kann.

Pläne 66-69 Für den Planfall 4.2b sind die Kfz-Verkehrsbelastungen und die Belastungen des Schwerverkehrs sowie die Differenzbelastungen gegenüber dem Prognose-Nullfall den Plänen 66 bis 69 zu entnehmen.

Planfall 4.2b [DTV _w]		Kfz Nullfall 2030	SV Nullfall 2030	Kfz P 4.2b 2030	SV P 4.2b 2030	SV- Anteil 2030	Kfz Verän- derung	SV Verän- derung
1	L 1200 nördlich Nellingen	8.700	230	15.300	330	2%	76%	43%
2	L 1192 westlich Nellingen	11.600	470	8.100	370	5%	-30%	-21%
3	Neuhauser Straße südl. Nellingen	6.400	70	12.300	270	2%	92%	286%
4	K 1269 westl. Scharnhausen	20.800	1.280	30.400	1.860	6%	46%	45%
5	L 1192 westl. Scharnhausen	14.000	860	10.600	580	5%	-24%	-33%
6	K 1217 südl. Kemnat	13.700	730	10.600	580	5%	-23%	-21%
7	Niemöllerstraße südl. Stadthaus	11.800	300	7.400	230	3%	-37%	-23%
8	Breslauer Straße nördl. Parksiedl.	19.500	390	20.600	410	2%	6%	5%

Abweichungen von den im Plan dargestellten Werten sind rundungsbedingt

Durch die unterstellte Ertüchtigung der Neuhauser Straße wird sich der Verkehr dort nahezu auf 12.300 Kfz/d verdoppeln und der Schwerverkehr wird auf 270 SV/d ansteigen. Dies wird nur mit einer entsprechenden Verbesserung des Knotenpunktes mit der L 1202 möglich sein, ähnlich wie schon Planfall 3 b festgestellt; damit zeigt allerdings auch, dass nach der modelltechnischen Berechnung kein deutlich erhöhter Durchgangsverkehr zu erwarten ist, solange die Ostumfahrung Nellingen und der gesamte Streckenzug zwischen B 10 und A 8 die ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.

Aufgrund der neu gebündelten Quell- und Zielfahrten von Nellingen wird der Verkehr auf der Rinnenbachstraße deutlich ansteigen und die Nord-Süd-Achse am westlichen Ortsrand von Nellingen mit Trennungswirkung zu dem neuen Baugebiet Nellingen West betonen. Entlastende Effekte für die hoch belastete Westumfahrung Scharnhausen können in diesem Planfall allerdings auch nicht erkannt werden, sodass die betrachteten Maßnahmen jeweils getrennt bewertet und entschieden werden können.

6. Zusammenfassung

Nach den umfassenden Verkehrszählungen und Befragungen des Verkehrs am Kordon der Stadt im Jahr 2007 wird die Verkehrsuntersuchung aktuell allein durch Verkehrszählungen modelltechnisch fortgeschrieben, so dass nun wieder die Grundlagen für eine gesamtstädtische Verwaltung der Verkehrsplanungsdaten mit neuem Prognosehorizont 2030 zur Verfügung stehen.

Am Kordon der Stadt werden im Jahr 2017 insgesamt 133.700 Kfz/d und 5.810 SV/d an einem durchschnittlichen Werktag ermittelt. Der Schwerverkehr (Fahrzeuge über 3,5t zulässigem Gesamtgewicht) ist mit durchschnittlich 4,3% verhältnismäßig gering, allerdings treten im Nahbereich der Gewerbegebiete deutlich höhere Anteile auf. Der Durchgangsverkehr durch Ostfildern ist mit 7 % bei Kfz und 9 % bei Schwerverkehr ebenfalls durchschnittlich betrachtet gering. Den größten Anteil haben die Quell- und Zielverkehr mit rund 65%. Der Binnenverkehr liegt bei rund 28%.

Das Verkehrsaufkommen in den einzelnen Stadtteilen ist nach wie vor etwa auf ähnlichem Niveau und hat sich gegenüber der Zählung im Jahr 2007 verhältnismäßig gleichmäßig und wie erwartet entwickelt. Die Hauptverkehrsstraßen weisen in den Ortslagen eine Belastung von ca. 10.000 bis 15.000 Kfz am Tag auf. Damit wird die gewünschte Bündelung des Verkehrs weiterhin auf wenigen Hauptverkehrsstraßen erreicht und die Nebenstraßen sind deutlich geringer belastet.

Einige der in der Verkehrsuntersuchung im Jahr 2007 ermittelten vordringlichen Maßnahmen sind erfüllt:

- 1) Ertüchtigung der L 1202 (Ostumfahrung Nellingen).
- 4) Management des Verkehrs auf dem vorhandenen Verkehrsnetz, damit der Durchgangsverkehr gering bleibt und der örtliche Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Weitere damals ermittelte Maßnahmen sind noch ungeklärt oder werden aktuell nicht weiter verfolgt:

- 2) Unterstützung einer gesamträumlichen Verkehrslösung im Filderraum bezüglich einer Verbindung zwischen A 8 und B 10.
- 3) Verbesserung der Gewerbegebieterschließung in Kemnat.

Dafür sind andere äußere Maßnahmen aktuell hervorgetreten, die Auswirkungen auf Ostfildern haben können und in Ostfildern werden weitere Maßnahmen in den Blick genommen, die zu bewerten sind:

1. L 1204 als Autobahnparallele nördlich von Neuhausen.
2. Umbau der AS Plieningen mit Südumfahrung Plieningen der L 1204.
3. Sperrung der L 1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen.
4. Verlegung der L 1192 bei Nellingen-West.
5. Öffnung der Neuhauser Straße.
6. Sperrung der Nürtinger Straße.
7. Anschluss der Breslauer Straße an die L 1200.

Die Verkehrsprognose mit Zielhorizont 2030 basiert auf der regionalen Bevölkerungs- und Verkehrsnetzentwicklung. Für Ostfildern werden die Kennziffern aus der Flächennutzungsplanung übernommen. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsentwicklung von ca. 8,2%. Insgesamt wird das Verkehrsaufkommen in Ostfildern dadurch um rund 14% im Kfz-Verkehr zunehmen und um rund 12,5% im Schwerverkehr.

Die Verkehrsprognose wird zunächst für den Prognose-Nullfall (Vergleichsfall für die Planfalluntersuchungen) durchgeführt, der die Effekte der strukturellen Entwicklungen aufweist und im Verkehrsangebot die Maßnahmen des BVWP und GVP des Landes, dies ist im Nahbereich vor allem die Nordumfahrung Neuhausen und die Verlegung der L 1204 als Südumfahrung Plieningen mit geänderter Anschlussstelle an die A 8 und L 1016 sowie die Umgestaltung der Hindenburgstraße mit geringerer Grundgeschwindigkeit. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrszunahme in Ostfildern nur auf wenigen Straßen maßgeblich erhöht, die als Bündelungstrassen im Verkehrsnetz liegen, so in der Ortsdurchfahrt von Kemnat (ca. + 40%), von Scharnhausen (ca. + 17 %) oder Ruit (ca. + 20%) bzw. auf der Breslauer Straße mit ca. +23 % oder der Wilhelmstraße mit + 89%, wobei dies durch die Minderung für die Hindenburgstraße angemessen ist.

Mit den untersuchten Planfällen sollen die Wirkungen der zu bewertenden Straßenbaumaßnahmen ermittelt werden und ggf. hohe Verkehrszunahmen im Nullfall reduziert werden. Zusammenfassend lässt sich zu den oben genannten Maßnahmen aus der Beurteilung der einzelnen Planfälle folgende Bewertung ableiten:

1. L 1204 als Autobahnparallele nördlich von Neuhausen.
Diese Maßnahme wirkt als Südumfahrung für Ostfildern und hat keine nachteiligen Wirkungen für Ostfildern. Sie ermöglicht vielmehr die Sperrung der Nürtinger Straße und ist insofern als positiv zu bewerten.

2. Umbau der AS Plieningen mit Südumfahrung Plieningen der L 1204.
Diese Maßnahmen werden konsequent zur Ertüchtigung der autobahnparallelen Verbindung zwischen der L 1202 und der L 1016 umgesetzt und bewirken weitere Entlastungswirkungen für Ostfildern. Für Kemnat können diese Maßnahmen allerdings durch die erhöhte Leistungsfähigkeit zu einem höheren Anstieg des Verkehrs führen.
3. Sperrung der L 1192 zwischen Scharnhausen und Plieningen.
Diese Maßnahme hat Auswirkungen auf den Verkehr in den Ortsdurchfahrten von Kemnat und Scharnhausen, die spürbar entlastet werden, allerdings wird die Verkehrsmenge auf der Westumfahrung von Scharnhausen und in Konsequenz auch auf der L 1204 entlang der Autobahn so stark ansteigen, dass dort entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit ergriffen werden müssen.
4. Verlegung der L 1192 bei Nellingen-West.
Diese Maßnahme wird durch eine städtebauliche Entwicklung begründet und wirkt sich nicht auf das Verkehrsgeschehen aus.
5. Öffnung der Neuhauser Straße.
Diese Maßnahme wird mit Blick auf die Entlastung der Ortsdurchfahrt von Nellingen diskutiert, führt jedoch je nach Ausgestaltung und Kombination mit weiteren Maßnahmen zu dem Effekt, dass nicht allein eine Entlastung in der Ortsdurchfahrt Nellingen erzielt wird, sondern auch eine Erhöhung des Verkehrs mit Ziel zur Autobahn, sodass auch der Knotenpunkt mit der L 1202 entsprechend ertüchtigt werden muss. Die Gefahr der Erhöhung des Durchgangsverkehr auf der Achse zwischen Breslauer Straße und Neuhauser Straße muss bei dieser Maßnahme als besonders negativ benannt werden.
6. Sperrung der Nürtinger Straße.
Diese Maßnahme wird zu einer Entlastung in Scharnhausen beitragen und den Verkehr auf die Westumfahrung Scharnhausen verlagern, muss allerdings im Kontext mit den weiteren Maßnahmen betrachtet werden, sodass die Zunahme des Verkehrs auf der Westumfahrung Scharnhausen dort noch leistungsfähig aufgenommen werden kann.
7. Anschluss der Breslauer Straße an die L 1200.
Diese Maßnahme wird in verschiedenen Konstellationen untersucht. So kann festgestellt werden, dass ein Richtungsanschluss in Richtung Ruit zu einer Entlastung in der Parksiedlung führen kann, ohne die Gefahr der Erhöhung des Durchgangsverkehrs durch Ostfildern. Ein Vollanschluss dagegen, vor allem in Verbindung mit einer Öffnung der Neuhauser Straße muss dagegen als Risiko eingeschätzt werden.

Es wird vor dem Hintergrund der Planfallergebnisse und der ermittelten Planfallwirkungen empfohlen, die Entscheidung zu den einzelnen Maßnahmen in einer gewissen logischen Abhängigkeit zu treffen, damit die positiven Wirkungen der Planfälle genutzt und die negativen Wirkungen gemindert werden. Es wird daher folgende Reihenfolge für die Entscheidung zu den Maßnahmen in Ostfildern empfohlen:

- a. Verlegung der L 1192 bei Nellingen-West, da in jedem Fall unkritisch.
- b. Sperrung der Nürtinger Straße, da grundsätzlich positiv für Scharnhausen und in logischer Konsequenz zur autobahnparallelen Nordumfahrung Neuhausen.
- c. Öffnung der Neuhauser Straße, da die Abwägung zwischen Entlastung der Ortsdurchfahrt und Belastung der Rinnenbachstraße / Neuhauser Straße zusammen mit der notwendigen Ertüchtigung des Knotens zur L 1202 zu treffen ist. Ein Beibehalten der heutigen Situation würde zu keinen weiteren Verlagerungswirkungen führen, eine Änderung kann zu Folgewirkungen führen, die bei den weiteren Entscheidungen zu beachten sind.
- d. Anschluss der Breslauer Straße an die L 1200 als Richtungsanschluss in Richtung Ruit kann den positiven Effekt der Entlastung für die Parksiedlung erreichen, ohne erhebliche weitere Auswirkungen zu verursachen.
- e. Anschluss der Breslauer Straße an die L 1200 als Vollanschluss kann zu neuen Verkehrsrouten führen, die dem Verkehr zwischen Neckartal und Fildern eine weitere Verbindung eröffnet, die für Ostfildern zu mehr Verkehr führen kann – hier insbesondere für den Fall der Öffnung der Neuhauser Straße.

Stadt Ostfildern

Verkehrskonzept

Fortschreibung 2030

Zählstellenplan



- 3 Knotenstromzählung (0:00-24:00 Uhr)
- 14 Knotenstromzählung (6:00-10:00 Uhr u. 15:00-19:00 Uhr)
- 6 Zähldaten werden übernommen aus anderer Knotenstromzählung
- Q 10 Zähldaten werden übernommen aus anderer Querschnittszählung

Erhebung: Di., 14.02.2017 - Do., 16.02.2017

K50: Di., 16.05.2017

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Verkehrskonzept

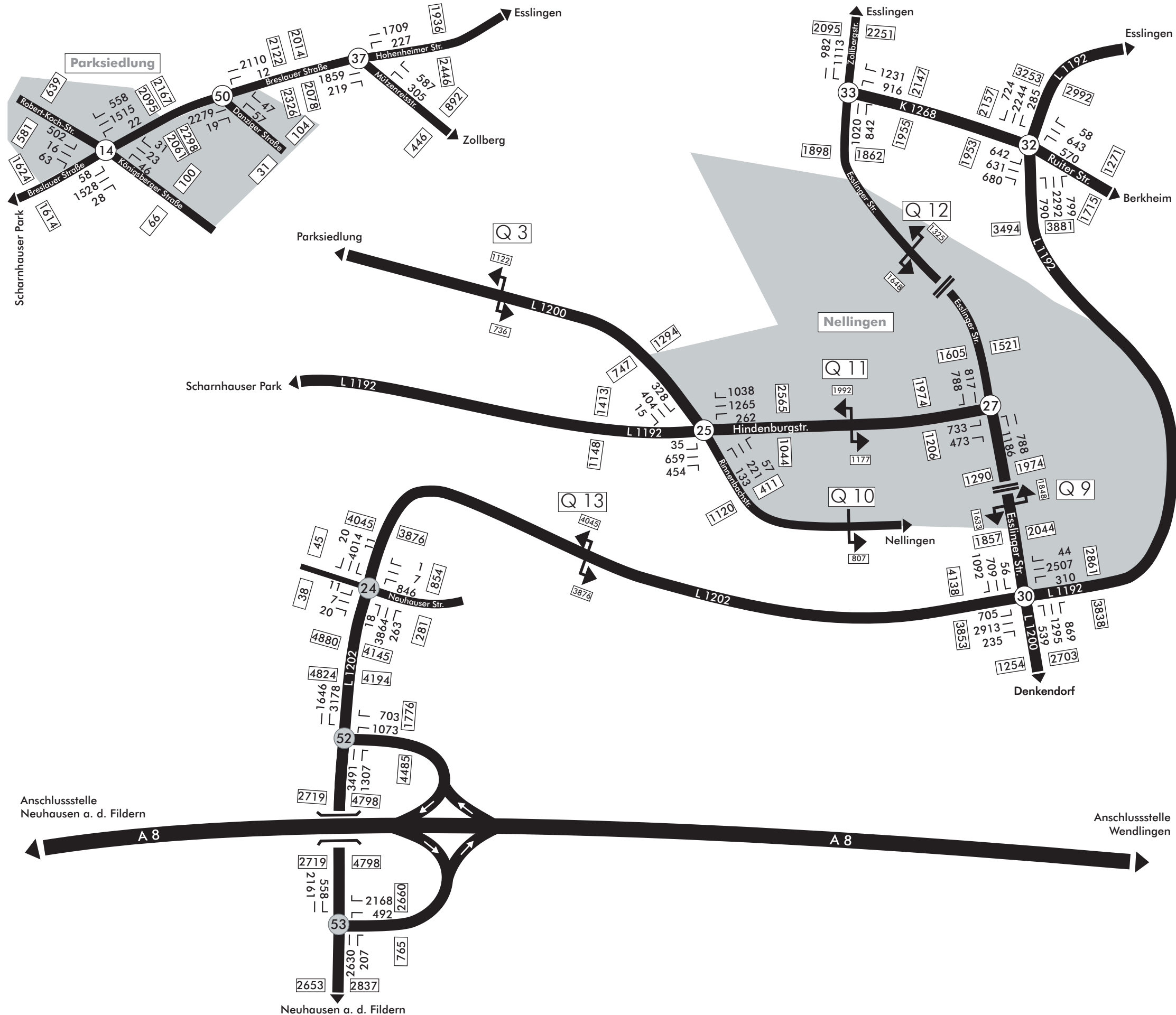
Fortschreibung 2030

Knotenströme [Kfz/4h]
Vormittag (06:00-10:00 Uhr)

Analyse 2017

Bereich Nellingen

- 8 Knotenpunkt
Erhebung: Di., 14.02.2017 - Do., 16.02.2017
Di., 16.05.2017
- 3 Zählraten aus anderer
Knotenstromzählung
- 112 Anzahl Kfz je Fahrtrichtung
- | 1
| 23 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
| 10
- Q6 Querschnittszählung, Zählraten werden
übernommen aus anderer Zählung



Verkehrskonzept

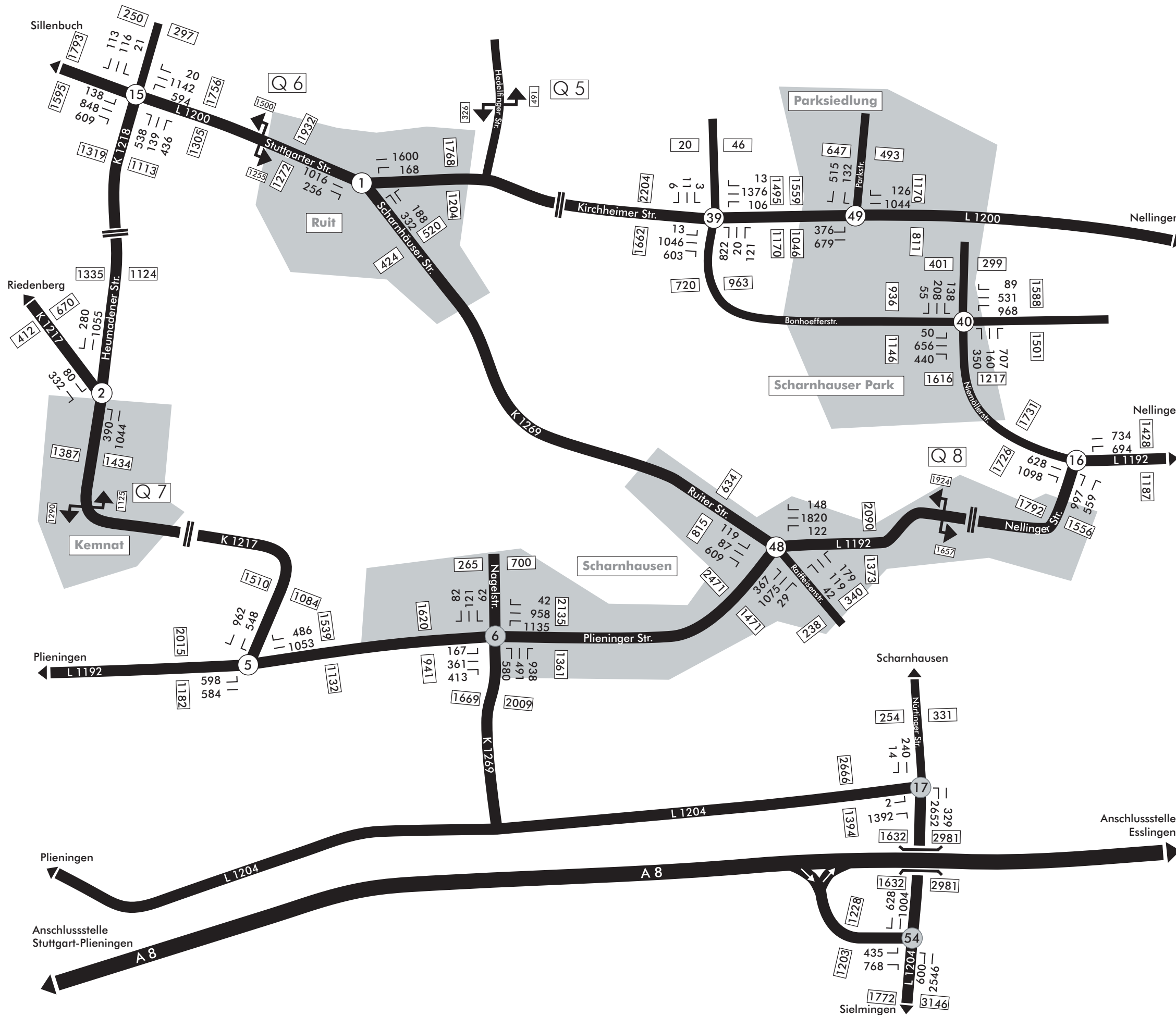
Fortschreibung 2030

Knotenströme [Kfz/4h]
Vormittag (6:00-10:00 Uhr)

Analyse 2017

Bereich Ruit, Parksiedlung, Scharnhäuser, Scharnhäuser Park, Kemnat

- 10 Knotenpunkt
Erhebung: Di., 14.02.2017 - Do., 16.02.2017
- 3 Zähldaten aus anderer Knotenstromzählung
- 112 Anzahl Kfz je Fahrtrichtung
- | 1 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
- | 23 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
- | 10 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
- Q4 Querschnittszählung, Zähldaten werden übernommen aus anderer Zählung



Verkehrskonzept

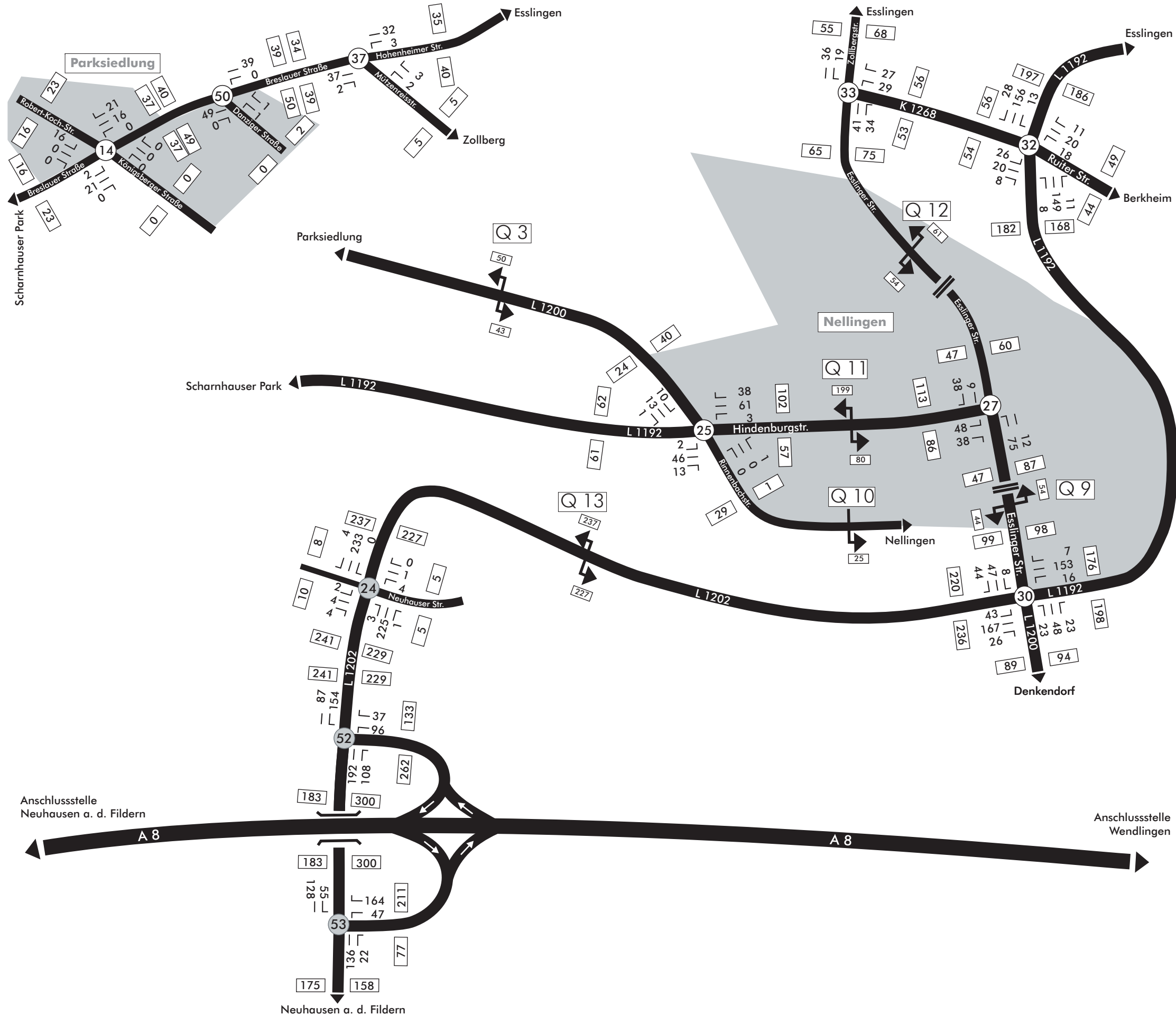
Fortschreibung 2030

Knotenströme [SV>3,5t/4h]
Vormittag (06:00-10:00 Uhr)

Analyse 2017

Bereich Nellingen

- 8 Knotenpunkt
Erhebung: Di., 14.02.2017 - Do., 16.02.2017
Di., 16.05.2017
- 3 Zählraten aus anderer
Knotenstromzählung
- 112 Anzahl Kfz je Fahrtrichtung
- ┌ 1
└ 23 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
└ 10
- Q6 Querschnittszählung, Zählraten werden
übernommen aus anderer Zählung

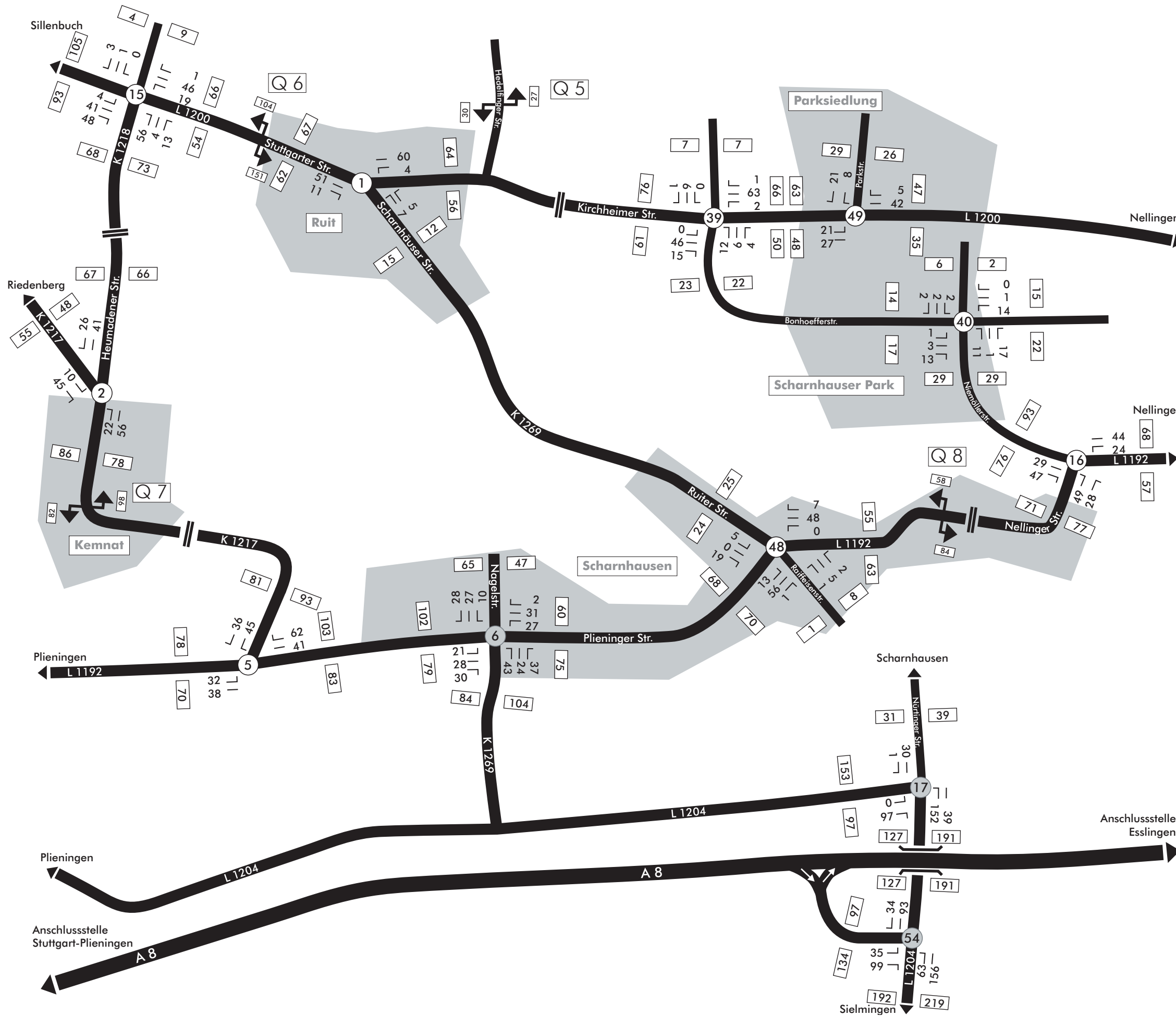


Knotenströme [SV>3,5t/4h]
 Vormittag (6:00-10:00 Uhr)

Analyse 2017

Bereich Ruit, Parksiedlung, Scharnhäuser, Scharnhäuser Park, Kemnat

- 10 Knotenpunkt
Erhebung: Di., 14.02.2017 - Do., 16.02.2017
- 3 Zähldaten aus anderer Knotenstromzählung
- 112 Anzahl Kfz je Fahrtrichtung
- 1 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
- 23 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
- 10 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
- Q4 Querschnittszählung, Zähldaten werden übernommen aus anderer Zählung



Verkehrskonzept

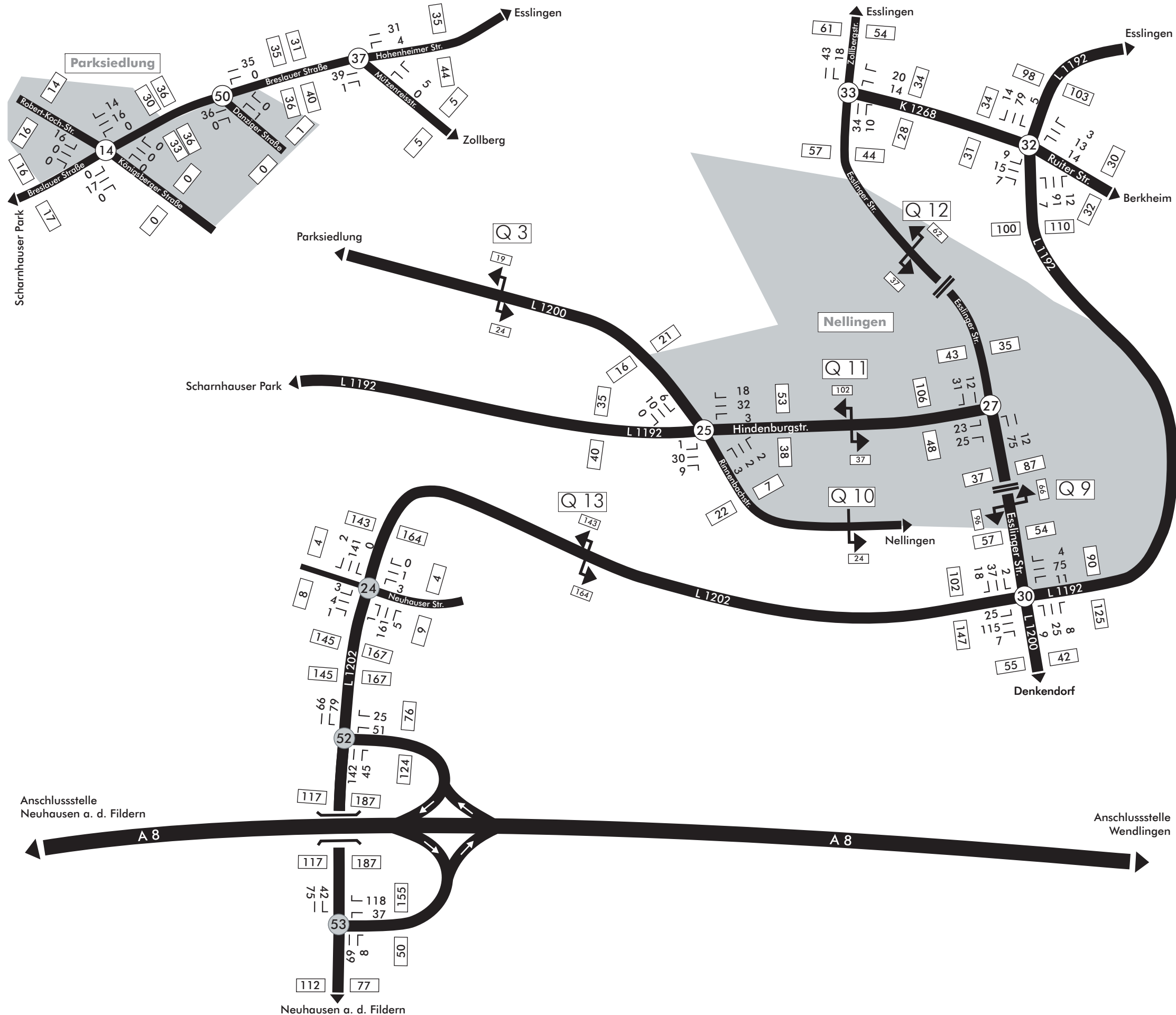
Fortschreibung 2030

Knotenströme [SV>3,5t/4h]
Nachmittag (15:00-19:00 Uhr)

Analyse 2017

Bereich Nellingen

- 8 Knotenpunkt
Erhebung: Di., 14.02.2017 - Do., 16.02.2017
Di., 16.05.2017
- 3 Zählraten aus anderer
Knotenstromzählung
- 112 Anzahl Kfz je Fahrtrichtung
- 1
 23 Anzahl Kfz je Abbiegestrom
 10
- Q6 Querschnittszählung, Zählraten werden
übernommen aus anderer Zählung










Verkehrskonzept

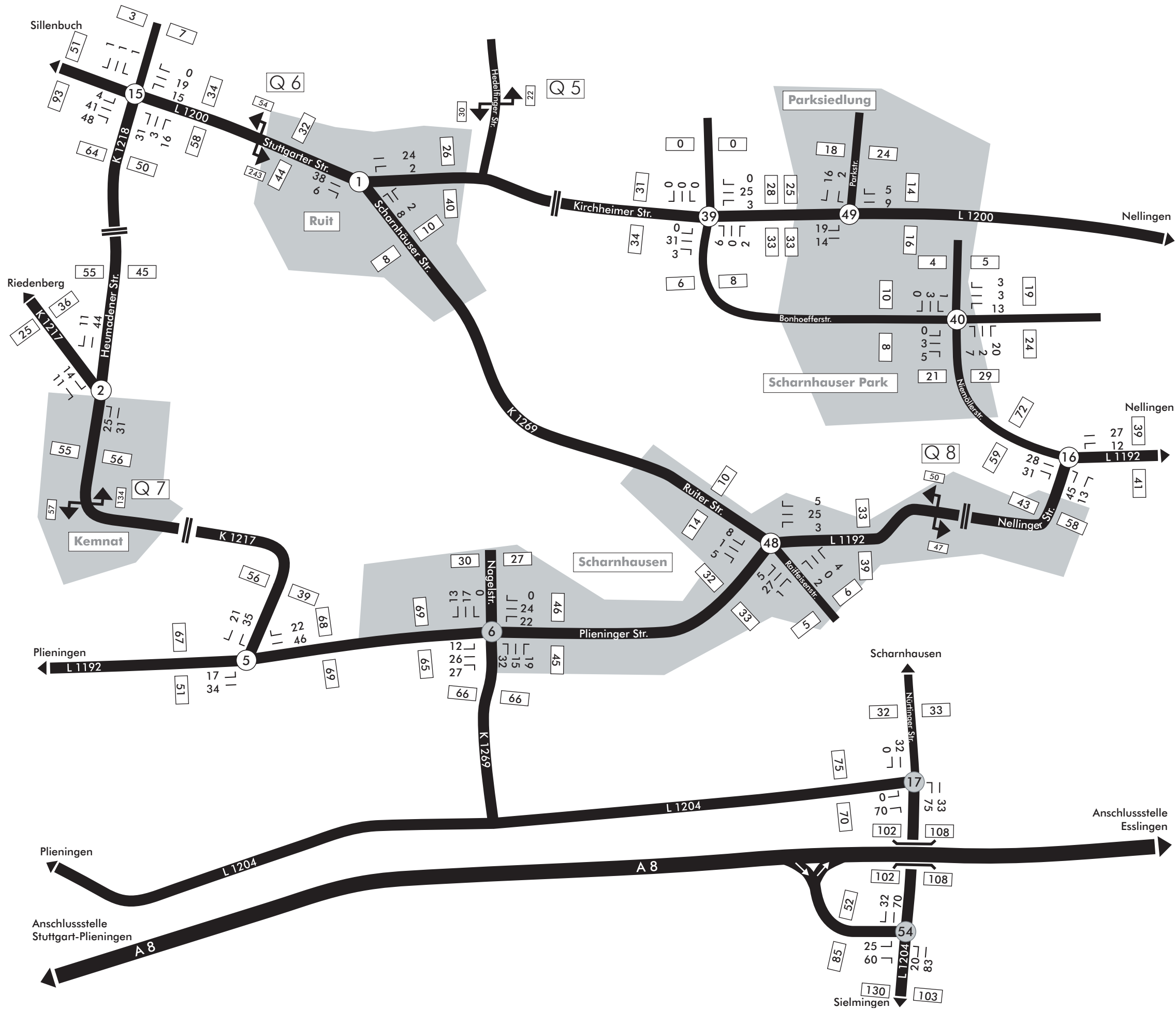
Fortschreibung 2030

Knotenströme [SV>3,5t/4h]
Nachmittag (15:00-19:00 Uhr)

Analyse 2017

Bereich Ruit, Parksiedlung, Scharnhäuser, Scharnhäuser Park, Kemnat

-  Knotenpunkt
Erhebung: Di., 14.02.2017 - Do., 16.02.2017
-  Zählraten aus anderer Knotenstromzählung
-  Anzahl Kfz je Fahrtrichtung
-  1
 23 Anzahl Kfz je Abiegestrom
 10
-  Q4 Querschnittszählung, Zählraten werden übernommen aus anderer Zählung













Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept

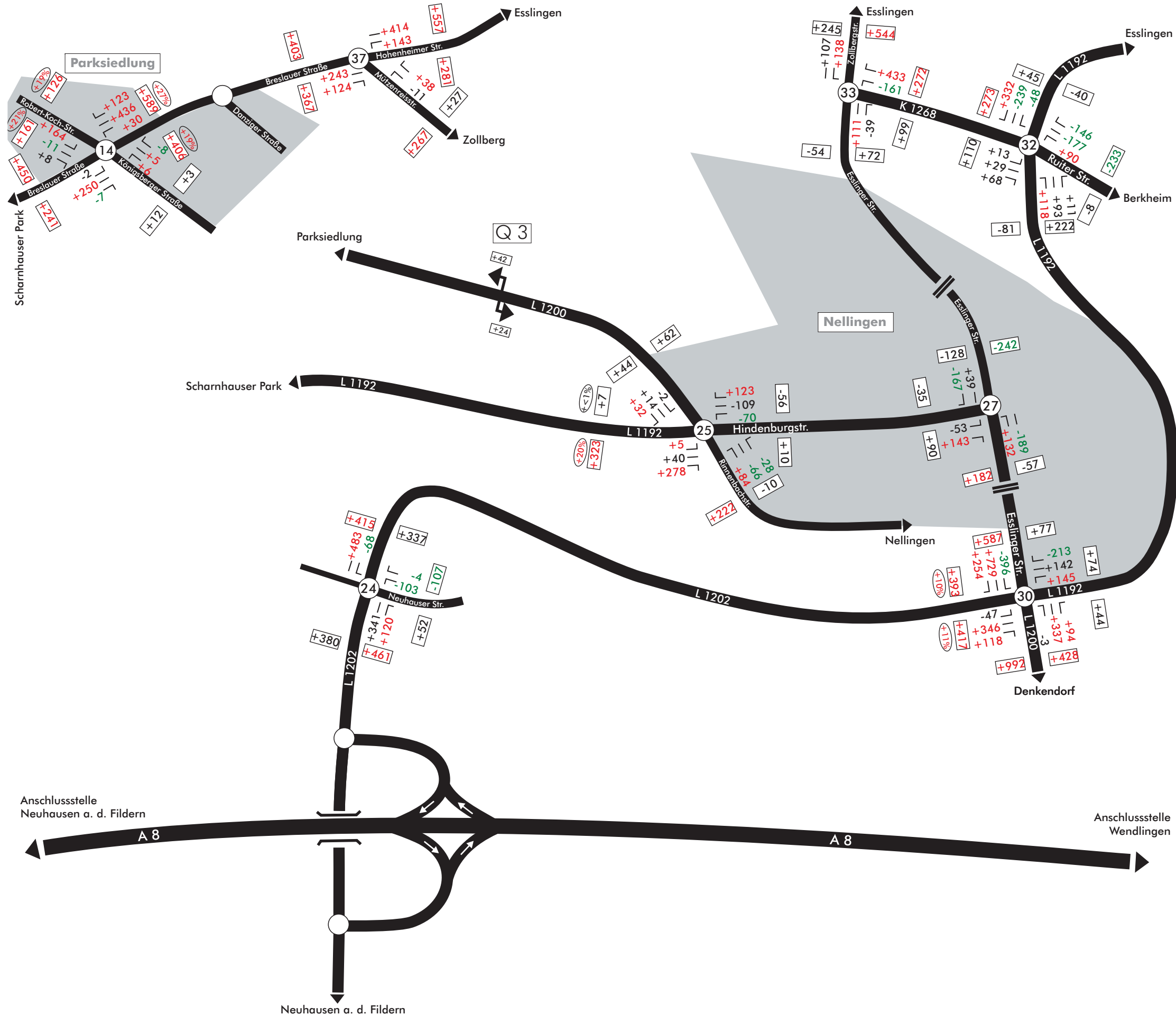
Fortschreibung 2030

Knotenströme [Kfz/4h]
 Nachmittag (15:00-19:00 Uhr)

Differenzen Analyse
 2017 / 2007

Bereich Nellingen

-  Knotenpunkt
-  Querschnittszählung
-  Differenz Kfz je Fahrtrichtung (absolut)
-  Differenz Kfz je Fahrtrichtung (prozentual)
-  -23
-  +1
-  -60
-  -143 Abnahme größer 10 %
-  +132 Zunahme größer 10 %
-  -47 Änderung kleiner 10 %



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept

Fortschreibung 2030

Knotenströme [Kfz/4h]
 Nachmittag (15:00-19:00 Uhr)

Differenz Analyse
 2017 / 2007

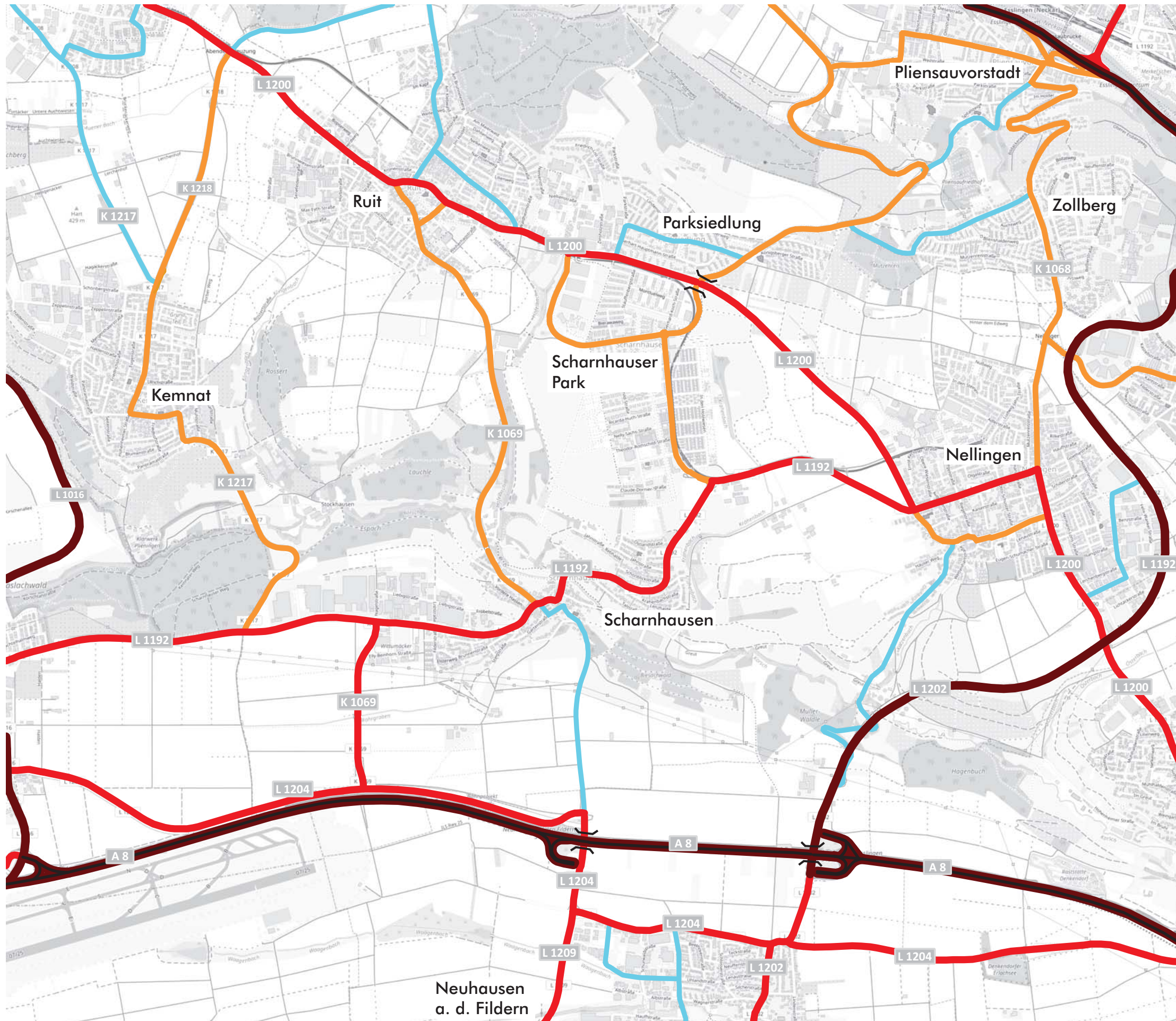
Bereich Ruit, Parksiedlung, Scharnhäuser Park, Scharnhäuser Park, Kemnat









- 11 Knotenpunkt
- 112 Differenz Kfz je Fahrtrichtung (absolut)
- +77% Differenz Kfz je Fahrtrichtung (prozentual)
- 23 Differenz Kfz je Abbiegestrom
- +1
- 60
- 143 Abnahme größer 10 %
- +132 Zunahme größer 10 %
- 47 Änderung kleiner 10 %



Straßenhierarchieplan



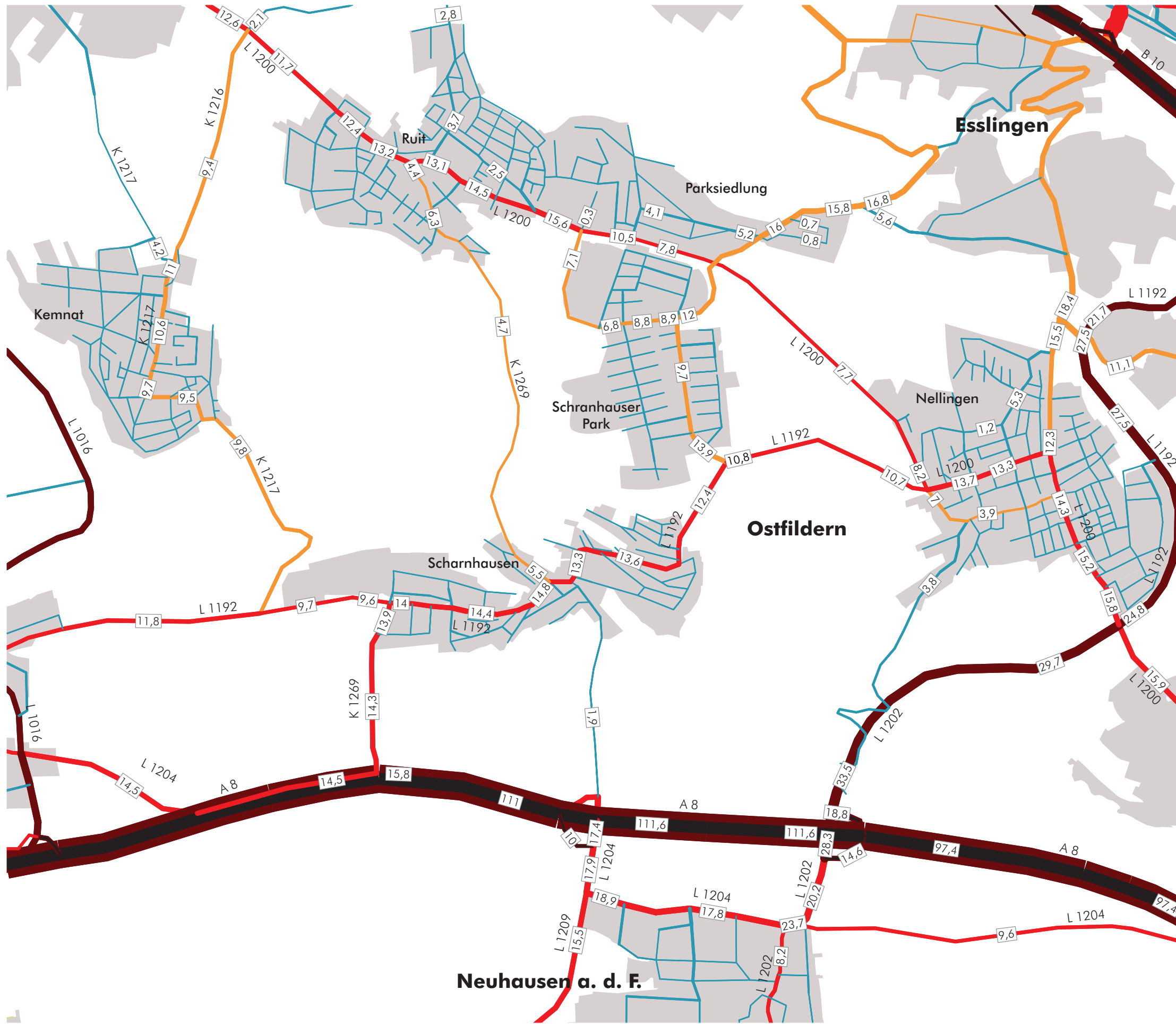
-  Fernverkehrsstraße / BAB
-  Überregionale Hauptverkehrsstraße
-  Regionale Hauptverkehrsstraße
-  Städtische Hauptverkehrsstraße /
Gemeindeverbindungsstraße
-  Hauptsammelstraße/Untergeordnete
Gemeindeverbindungsstraße
-  Sammelstraße/Anliegerstraße/
sonstige Straße

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]
 Analyse 2017

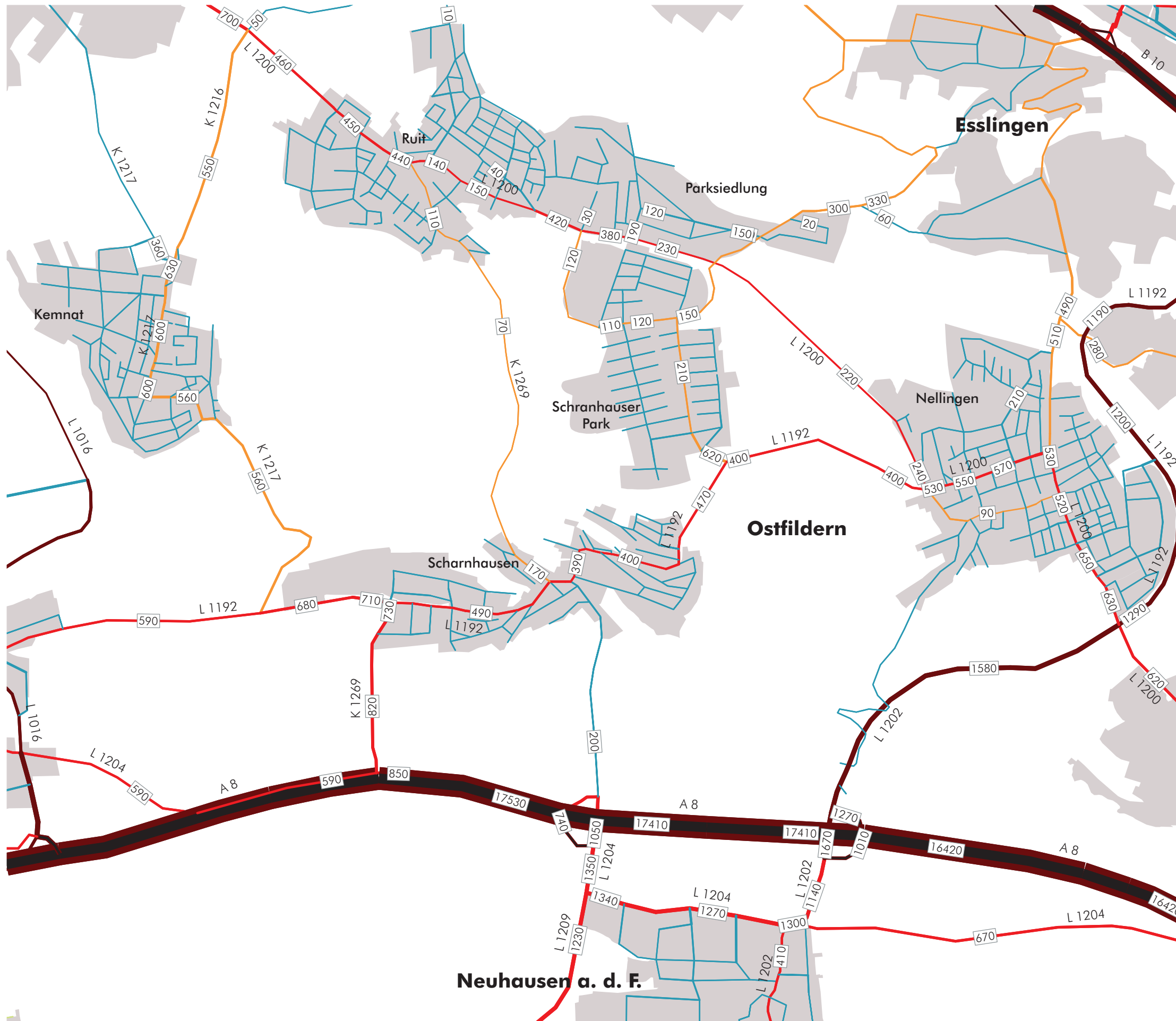


10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/ Gemeinerverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./ sonstige Straße

Werte auf 100 gerundet





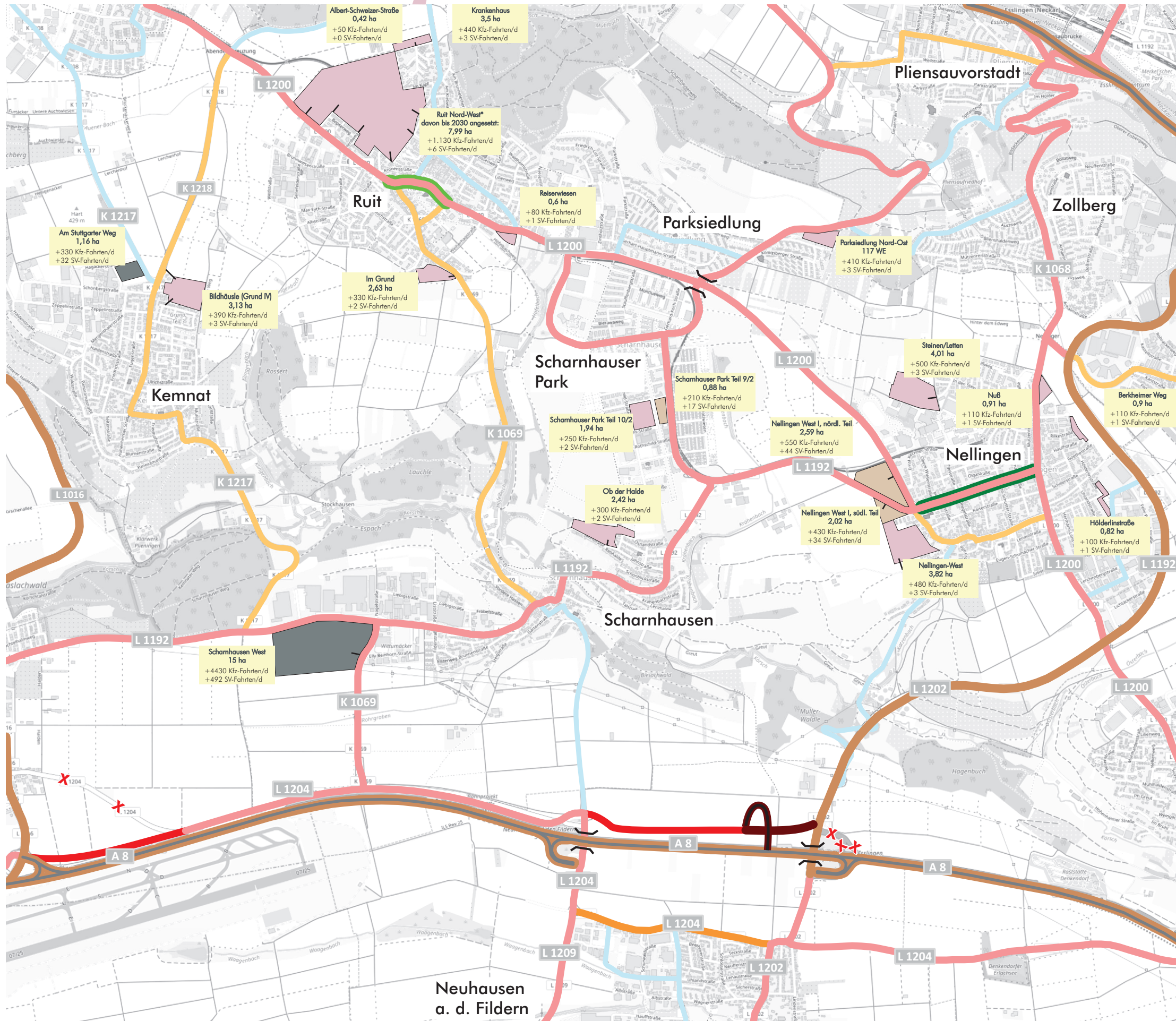
- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 10 gerundet



Netzkonzeption
 Prognose-Nullfall 2030

- L 1204 Anschluss an B 312 / L 1016 südliche Plieningen
- Autobahnparallele zwischen L 1204 und L 1202
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, Ruit
- Umbau / Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h Hindenburgstraße, Nellingen



- Ferverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau
- Umbau / Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

*Ruit Nord-West umfasst:
 Ruit Nord-West I,II,III, Stuttgarter Straße,
 Hofäcker, Grabenäcker und Herdweg

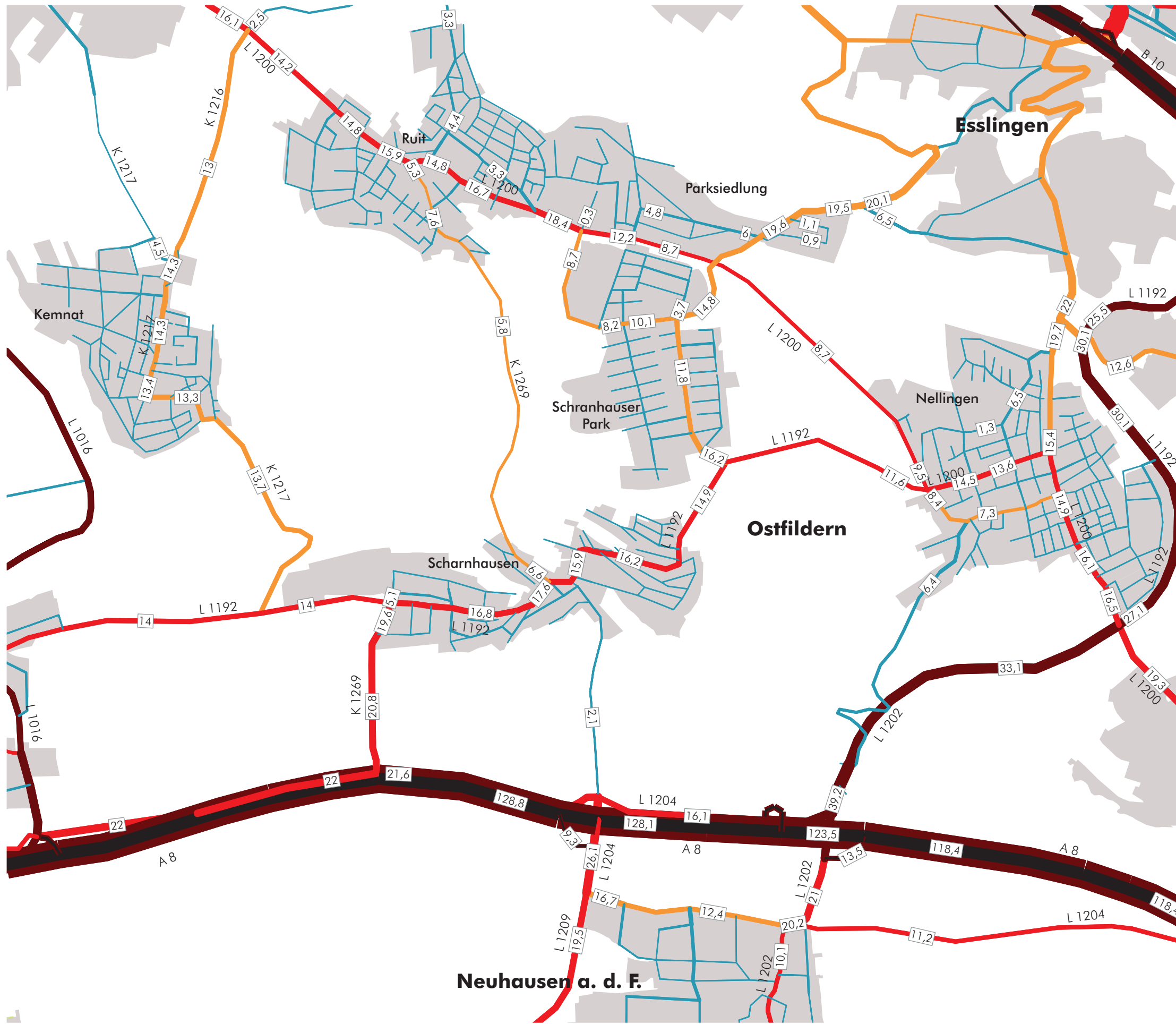
Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Nullfall 2030



10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeinerverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

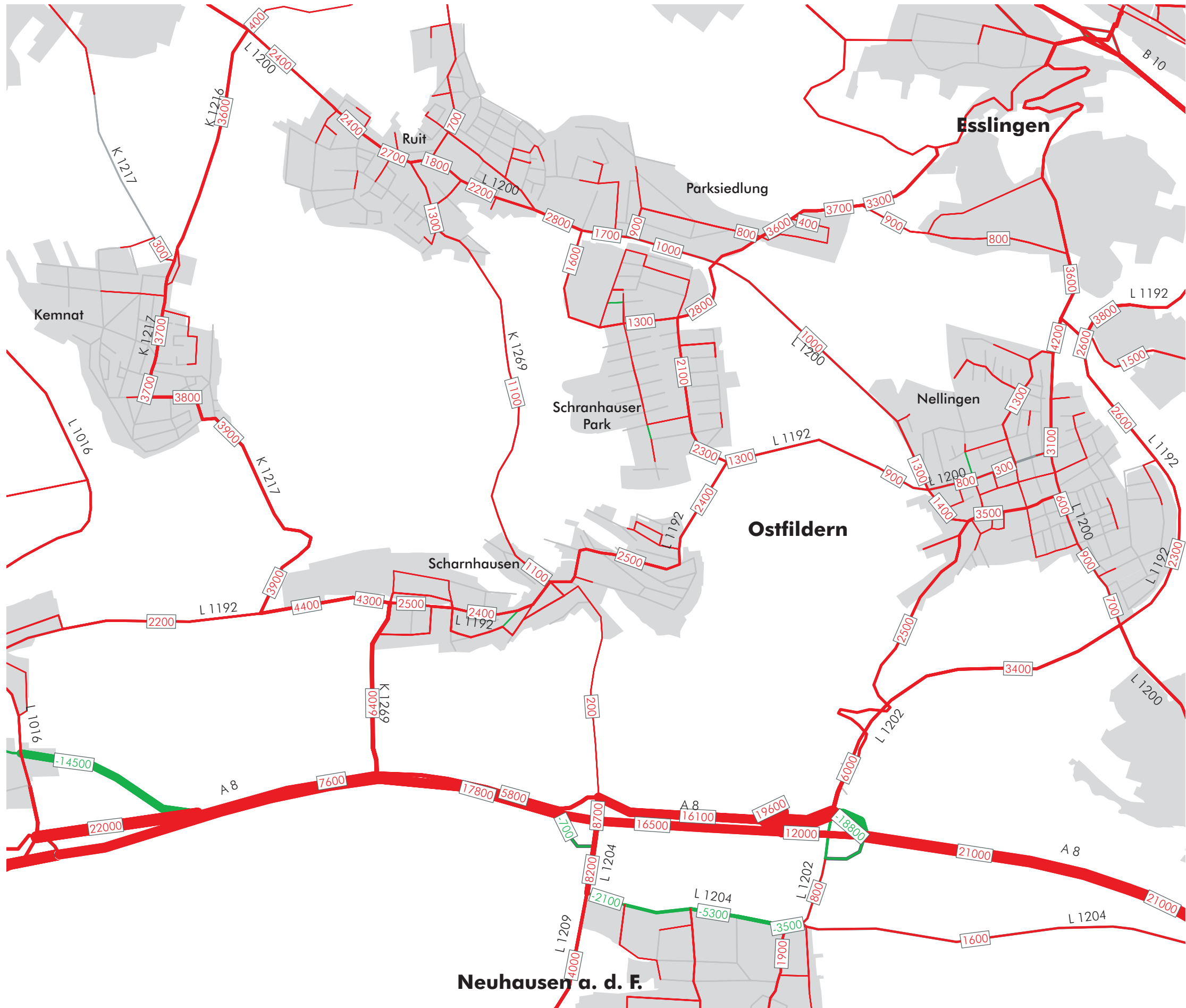
Werte auf 100 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Nullfall 2030 /
 Analyse 2017



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung

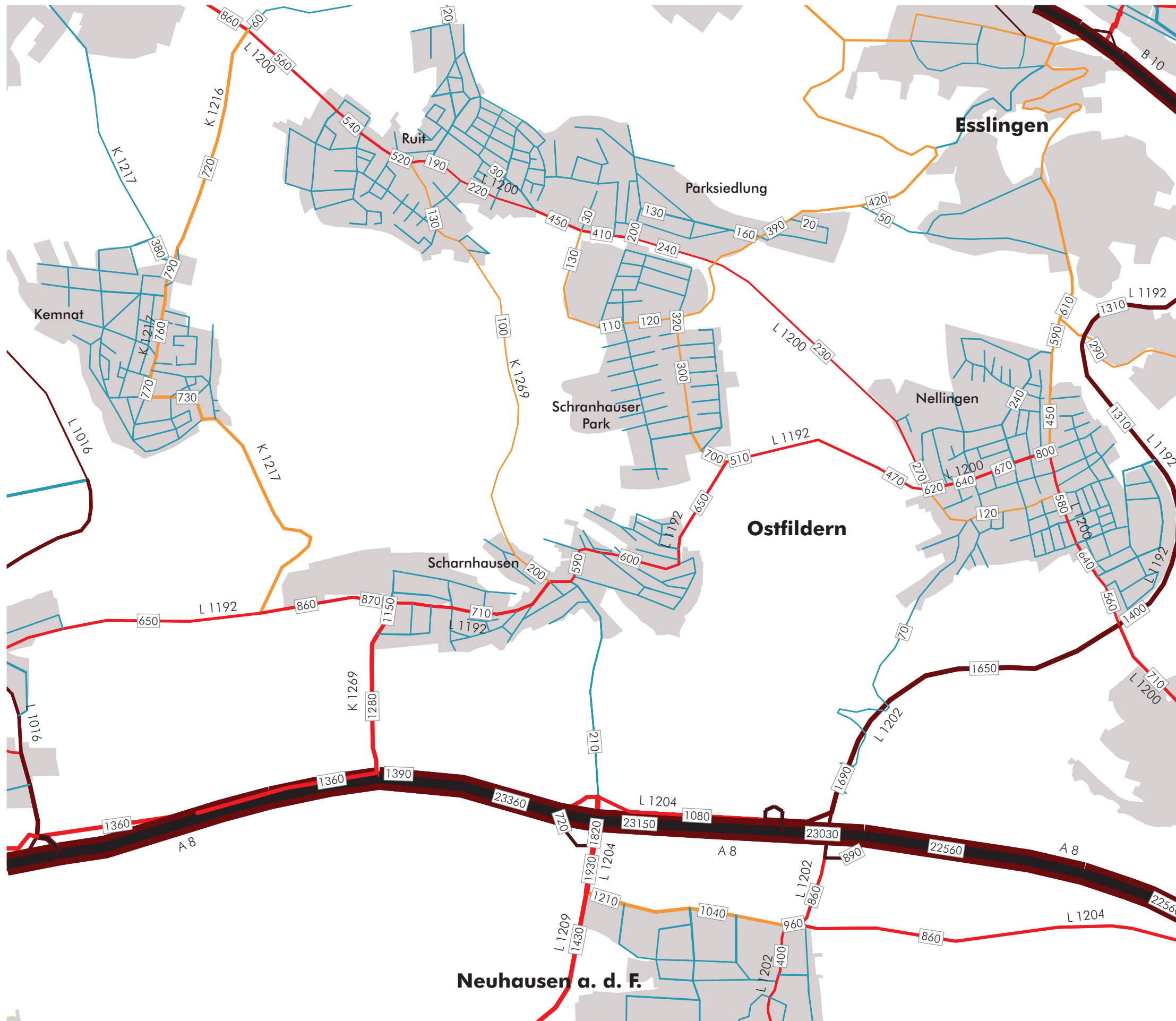
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Nullfall 2030



250 SV-Belastung

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

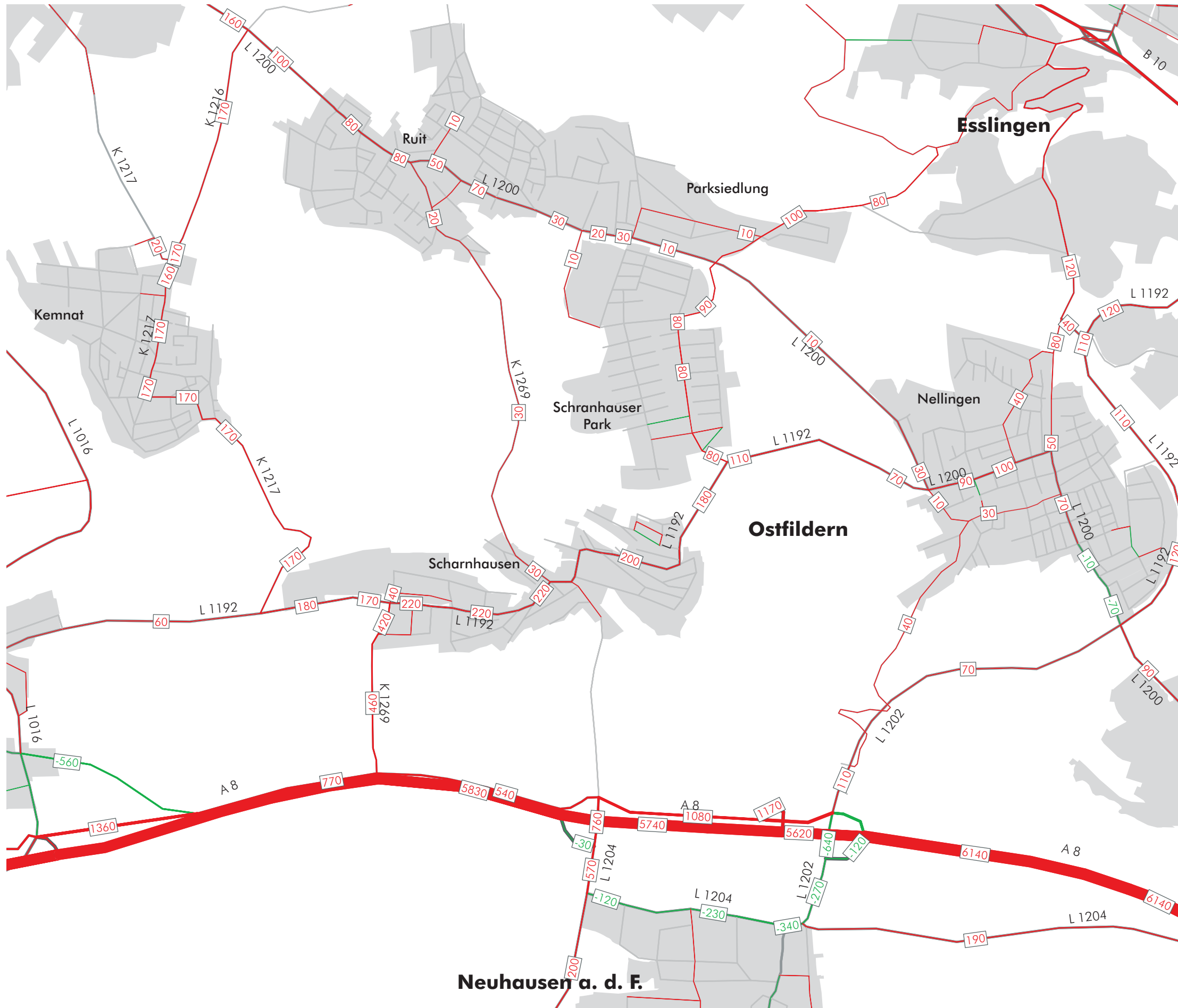
Werte auf 10 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Nullfall 2030 /
 Analyse 2017



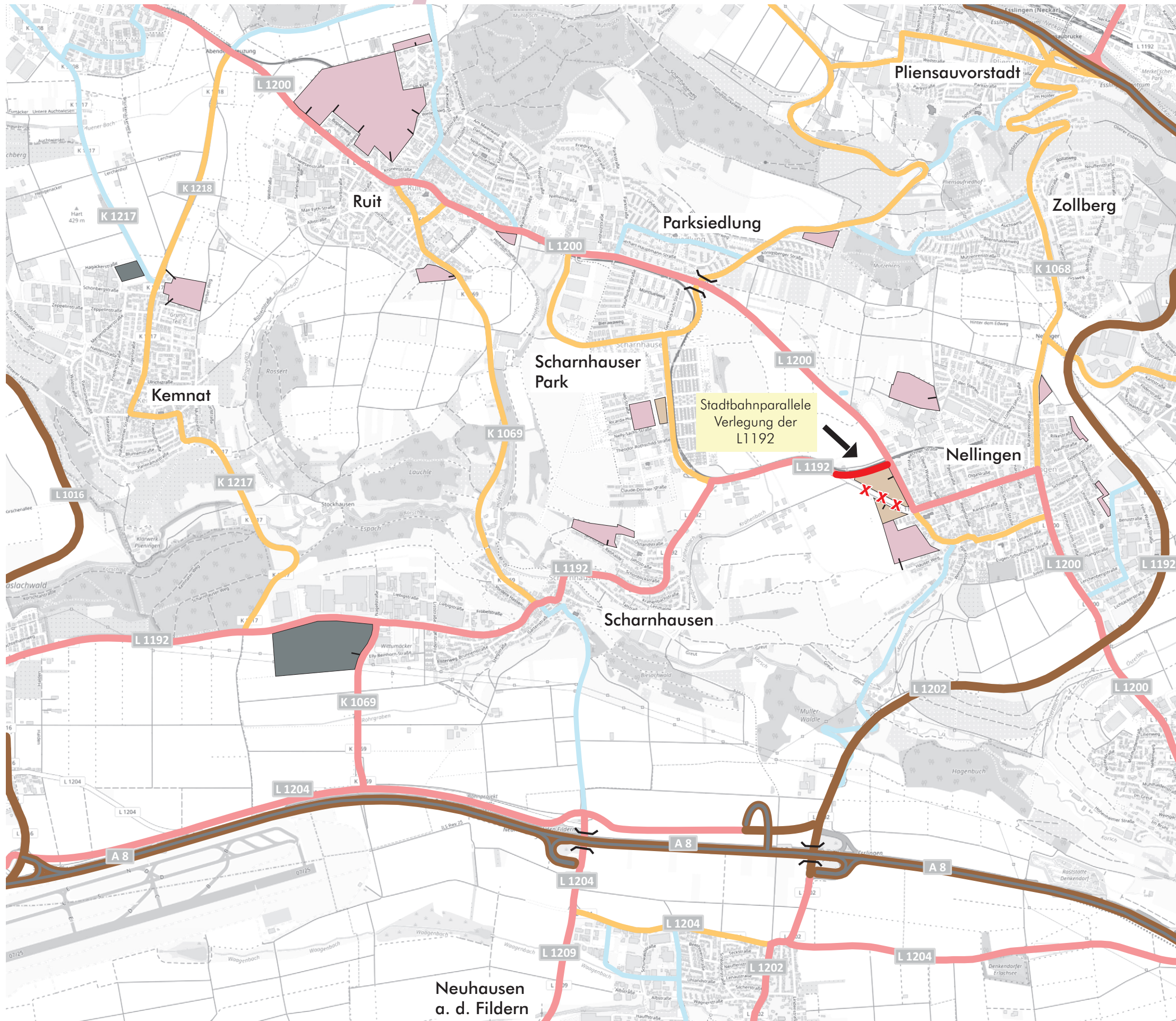
- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Netzkonzeption - Planfall 1
 - Verlegung L1192 (Nellingen West)

- Stadtbahnparallele Verlegung der L1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße



- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau

- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

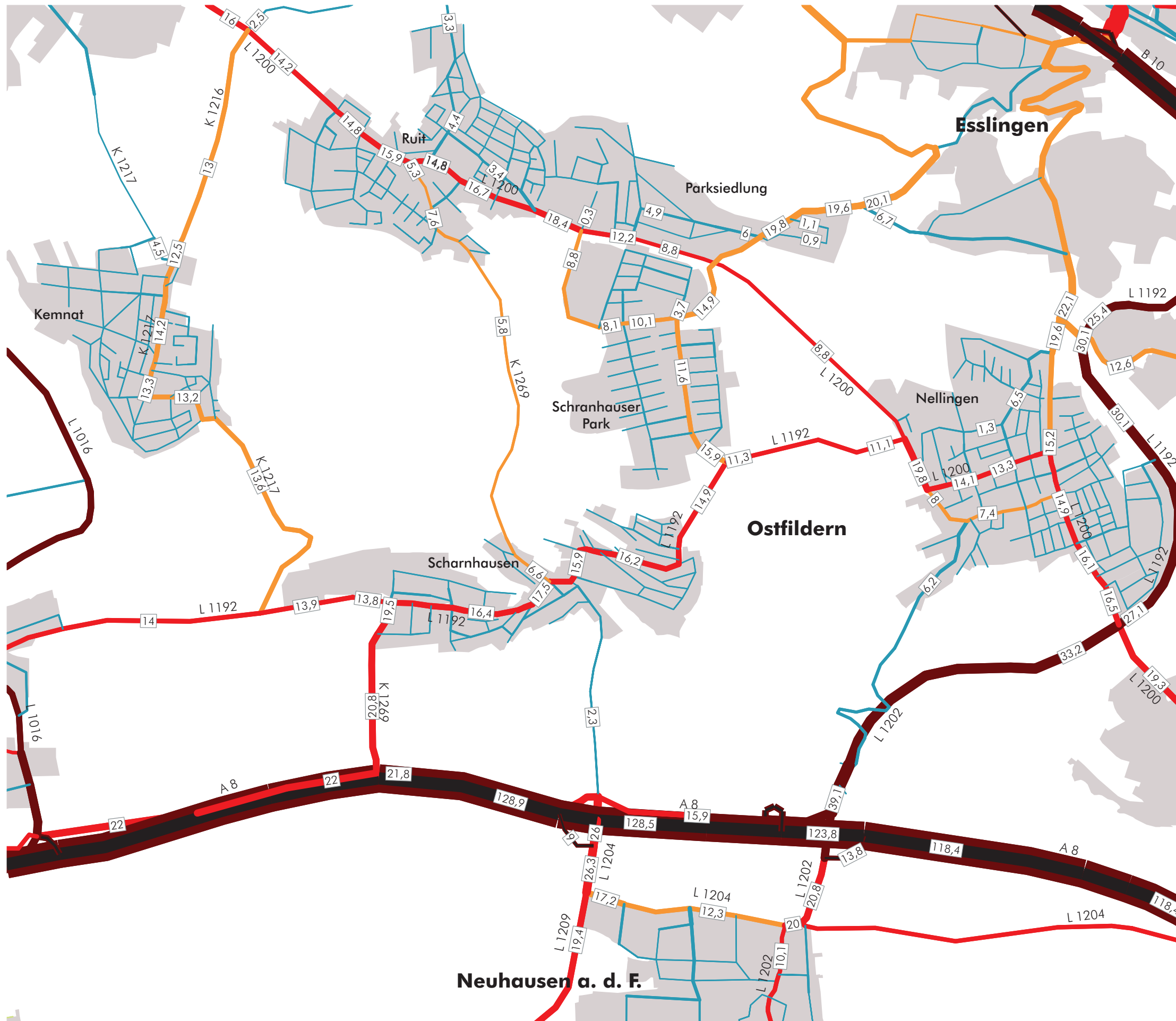
Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 1



10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße / Sammelstr. / sonstige Straße

Werte auf 100 gerundet

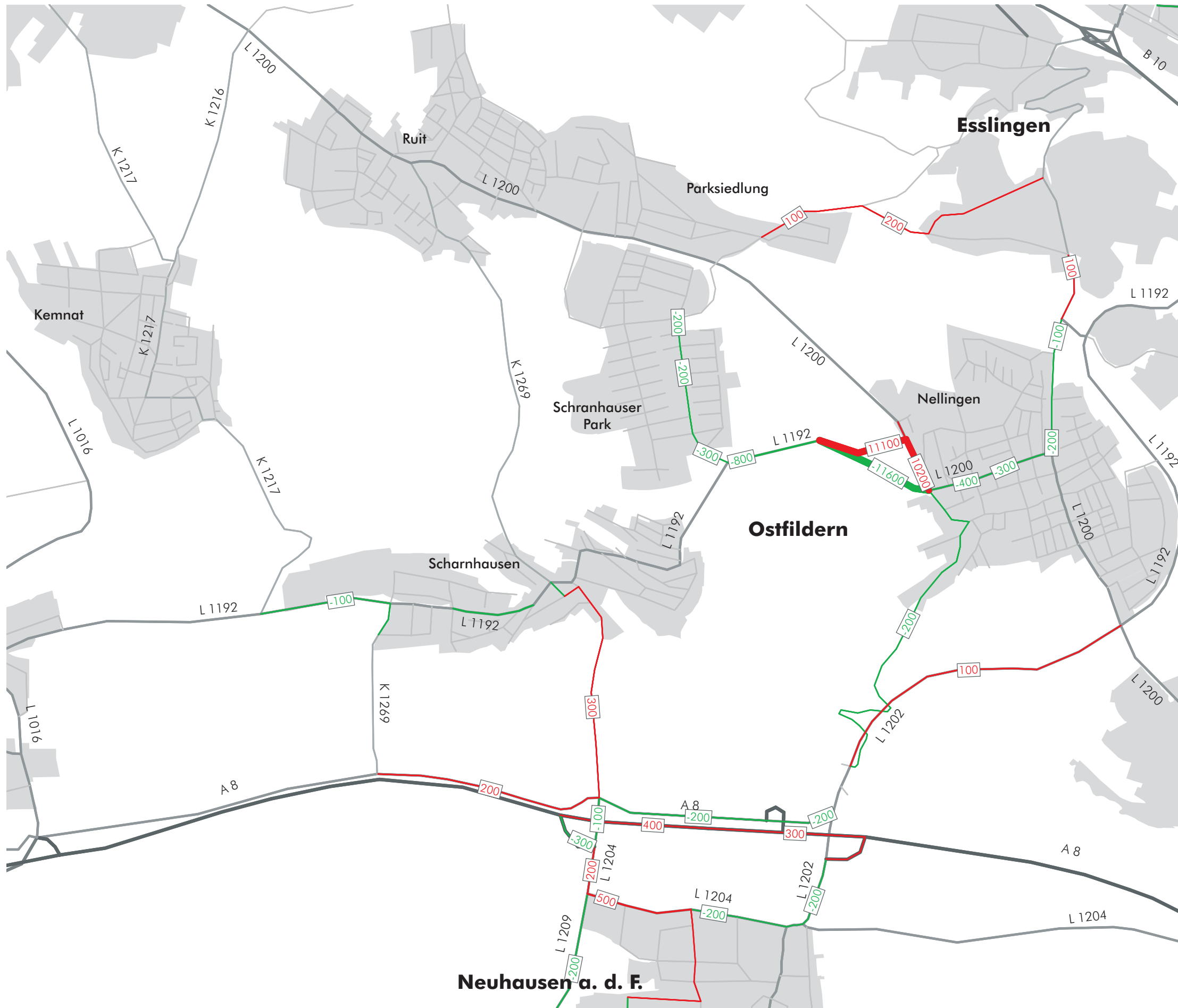


Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 1 /
 Prognose-Nullfall 2030

- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung



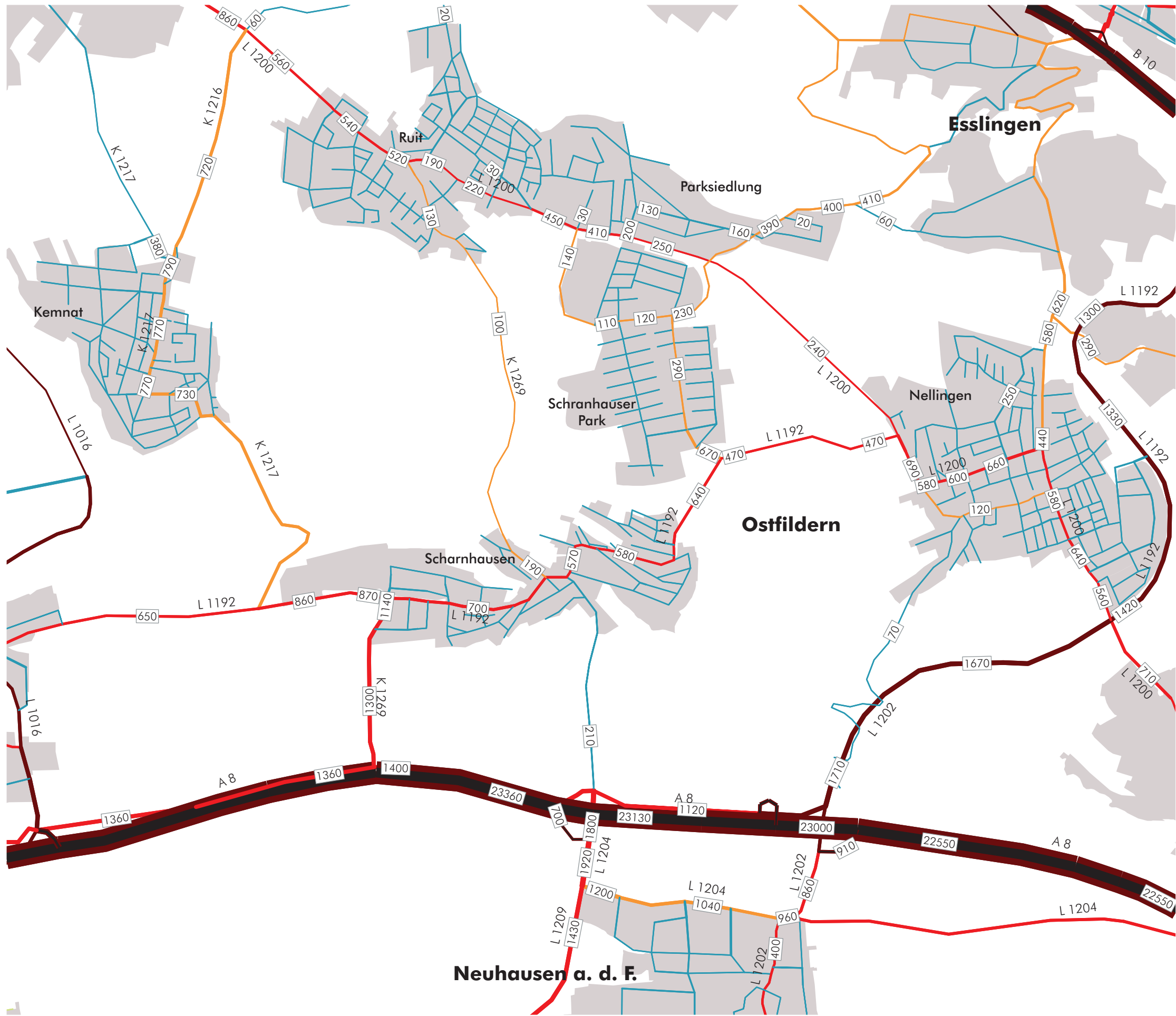
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 1



250 SV-Belastung

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße / Sammelstr. / sonstige Straße

Werte auf 10 gerundet



Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 1 /
 Prognose-Nullfall 2030



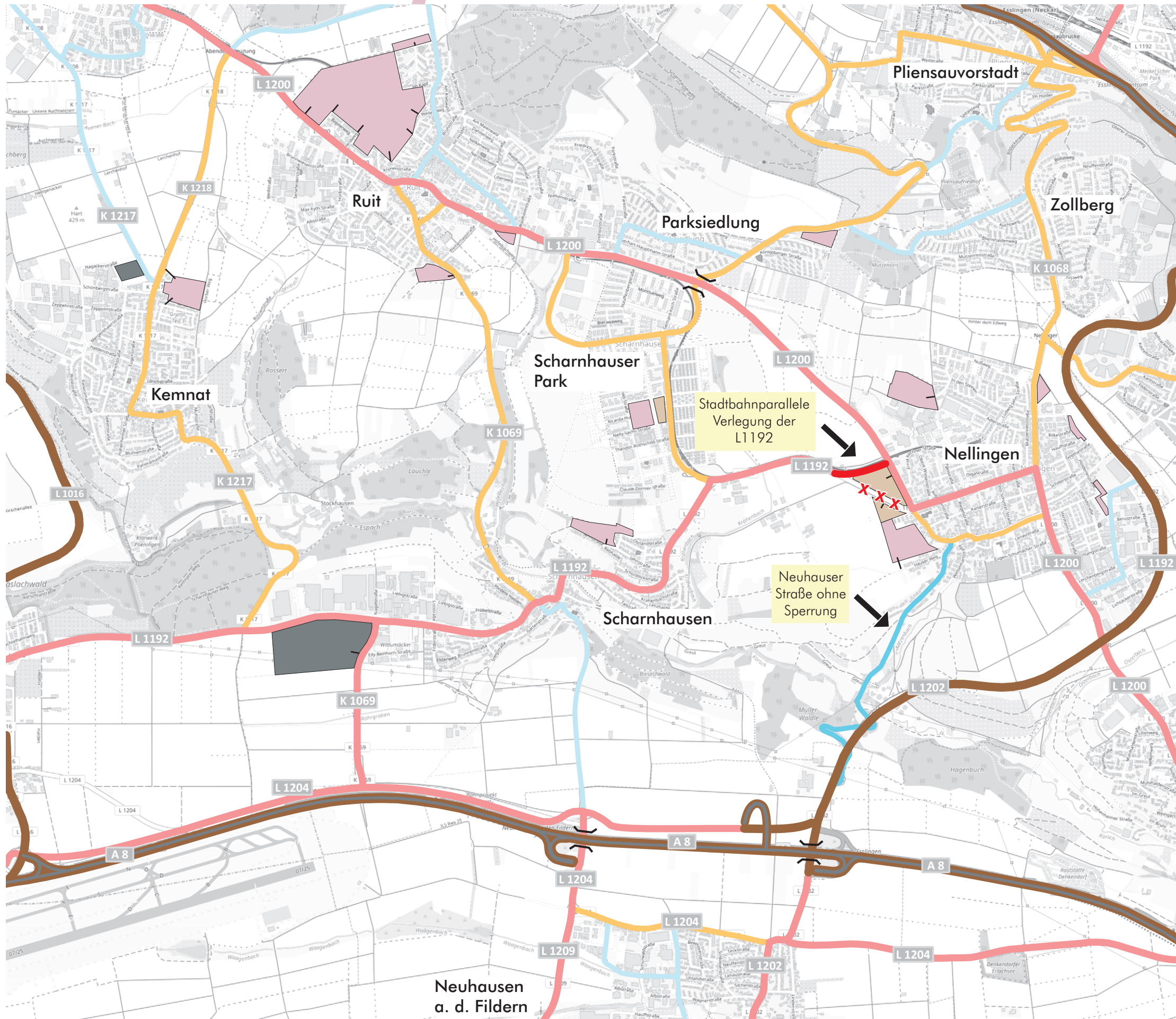
- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Netzkonzeption - Planfall 1a
 - unbeschränkte Neuhauser Straße

- Stadtbahnparallele Verlegung der L1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Öffnung der Neuhauser Straße in Nellingen (Aufhebung der bestehenden Beschränkungen)



- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

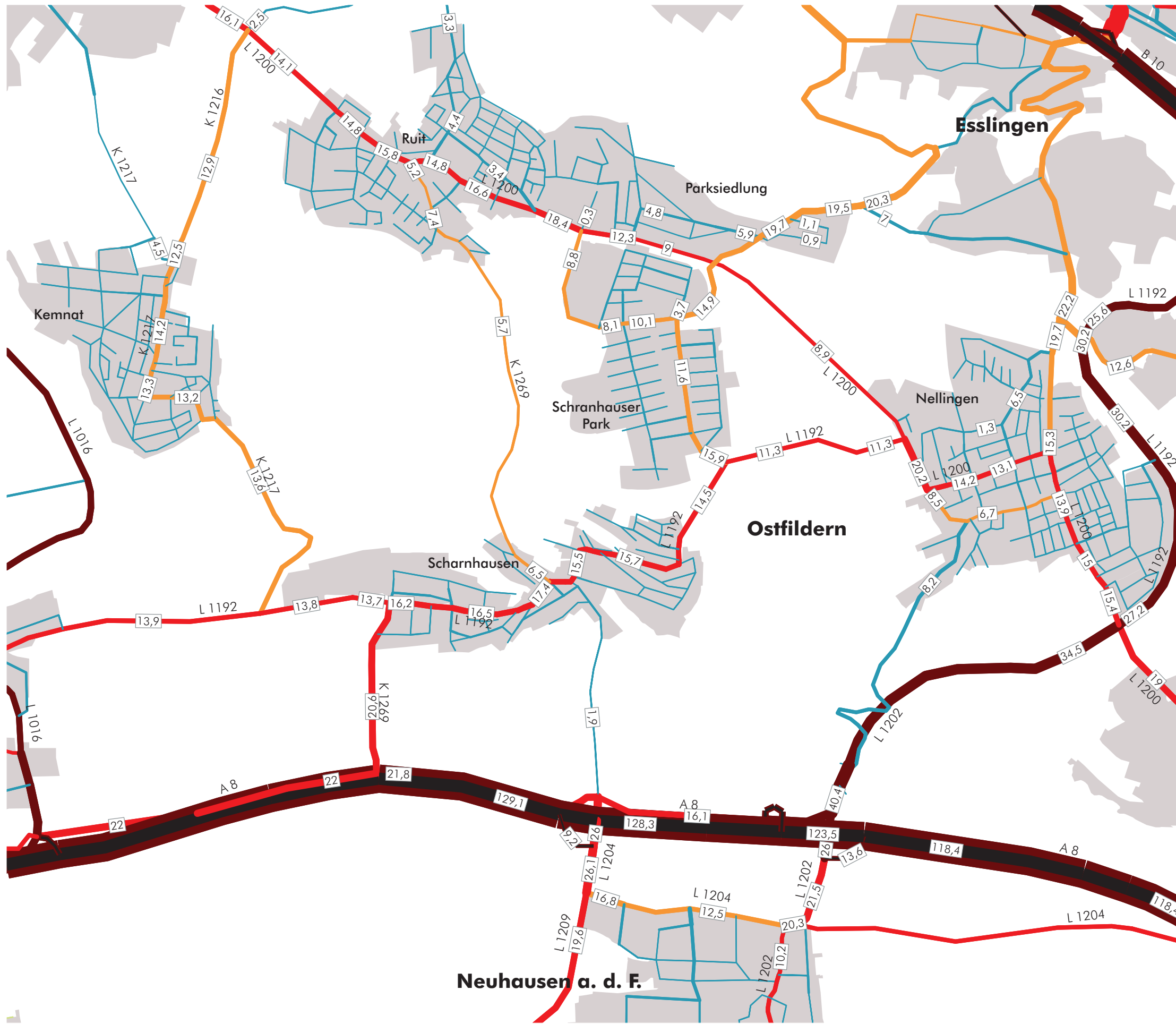
Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 1a

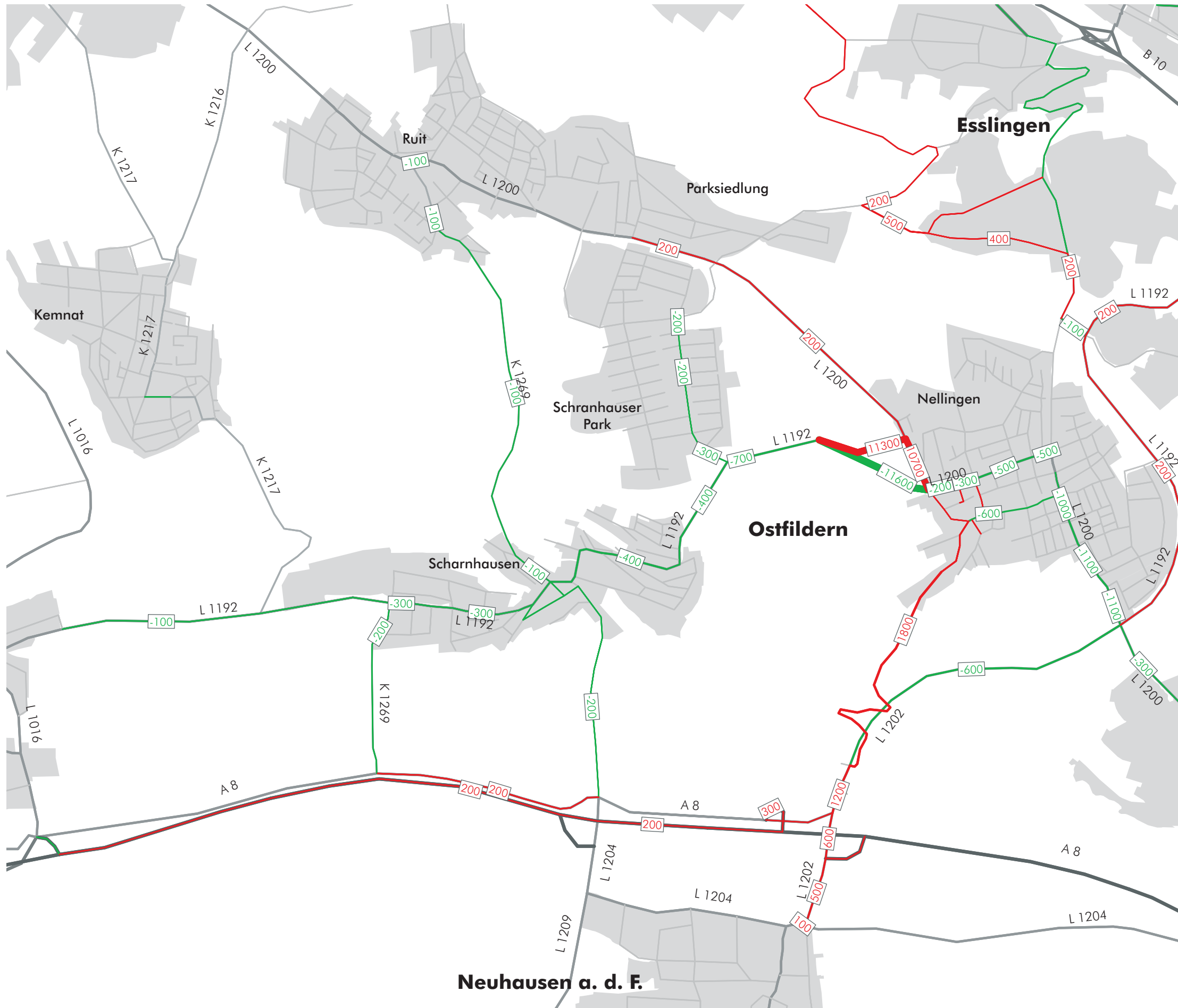


10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 100 gerundet





- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung

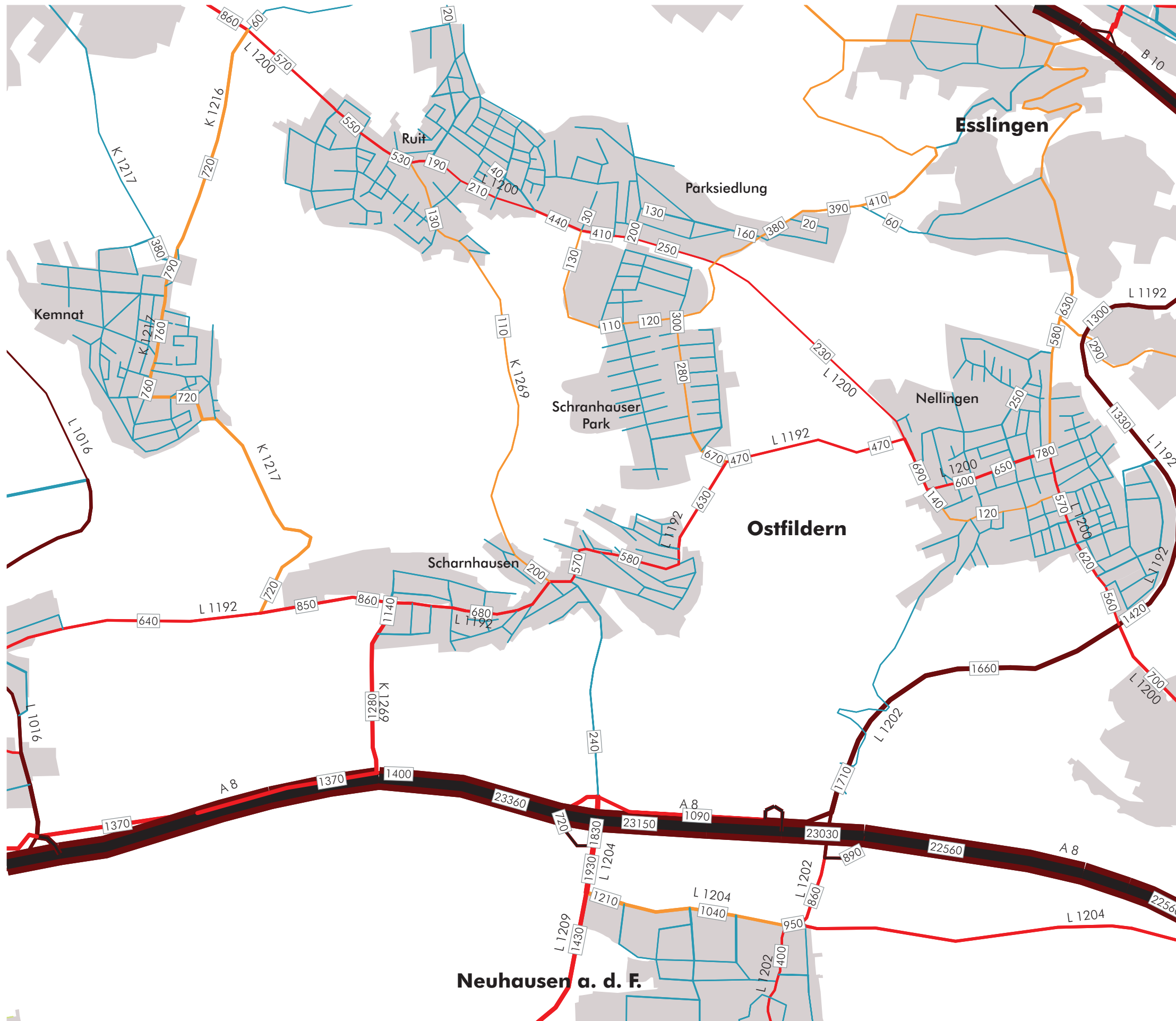
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 1a



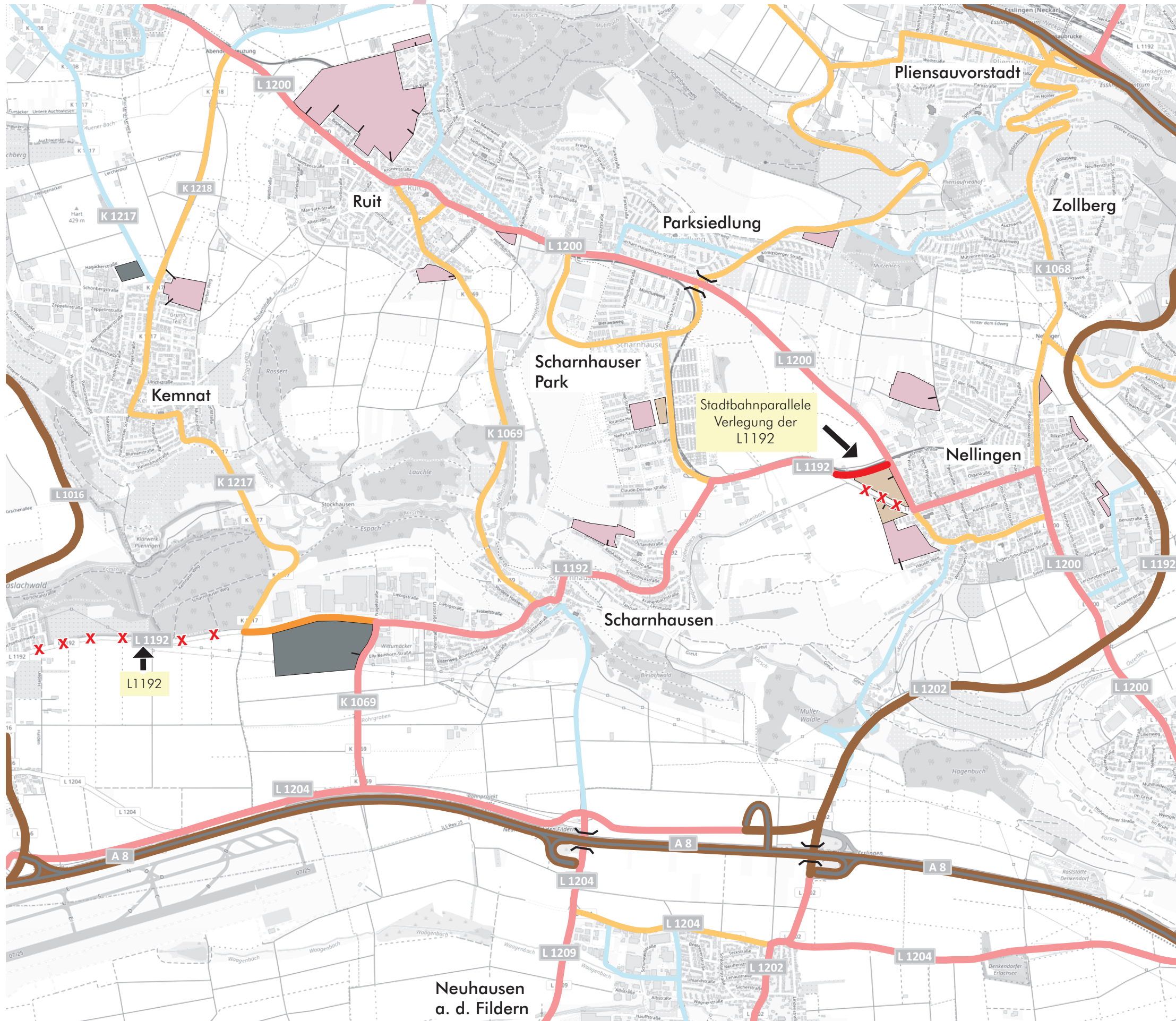
- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 10 gerundet



Netzkonzeption - Planfall 2
 - Sperrung L1192

- Stadtbahnparallele Verlegung der L1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Sperrung der L1192 zwischen Scharnhäusern und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)

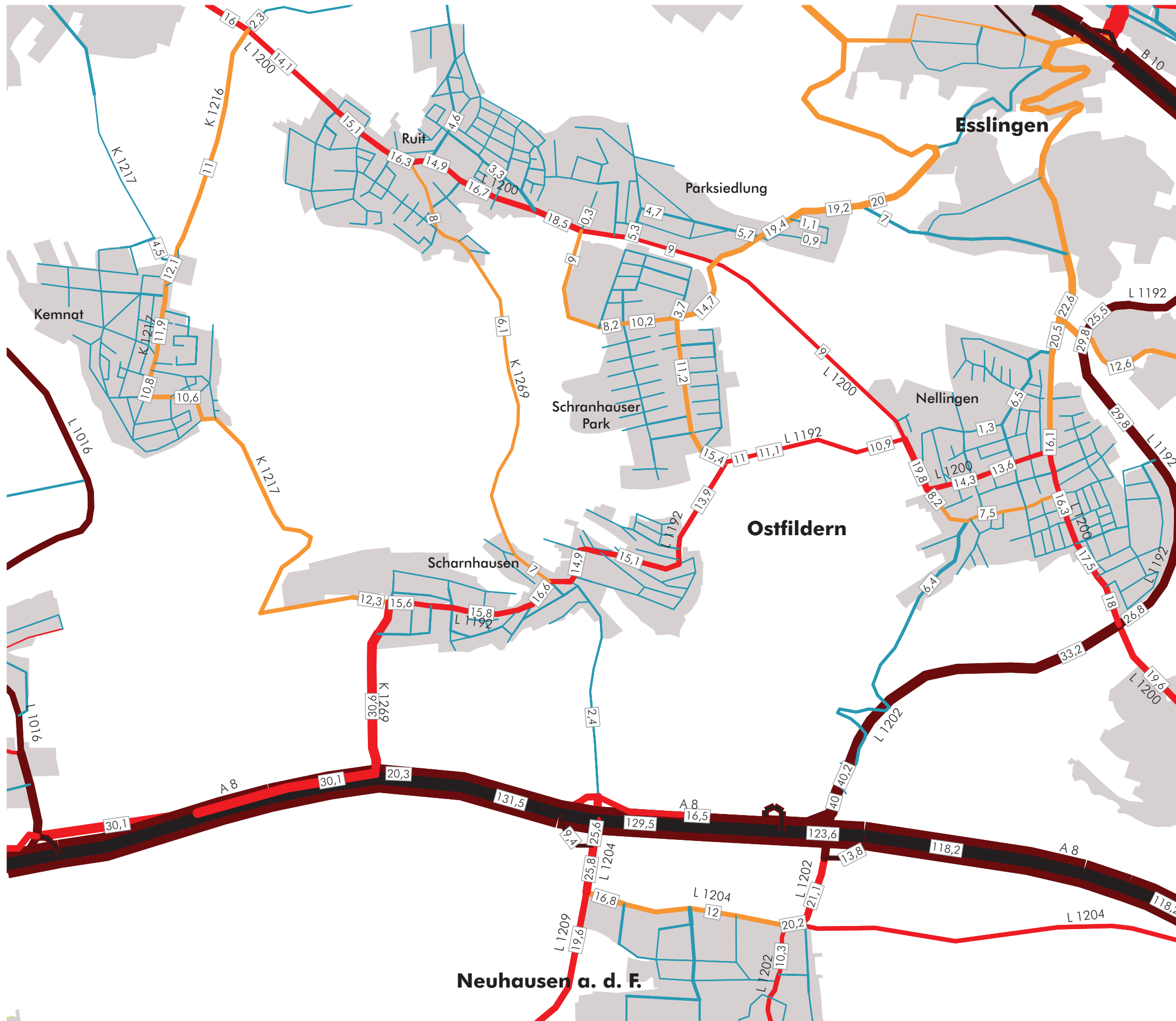


- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau

- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org





10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

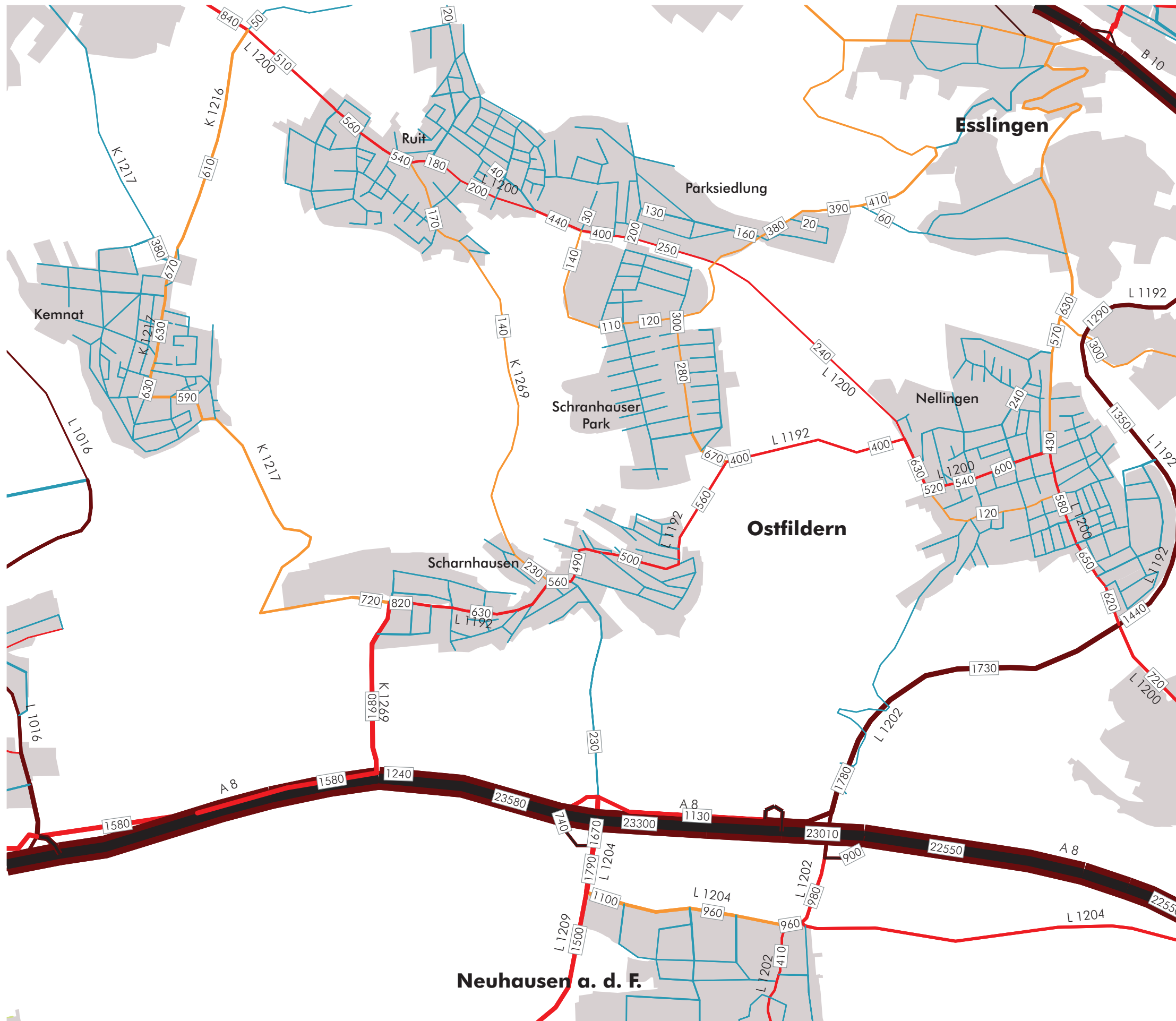
Werte auf 100 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 2



- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße / Sammelstr. / sonstige Straße

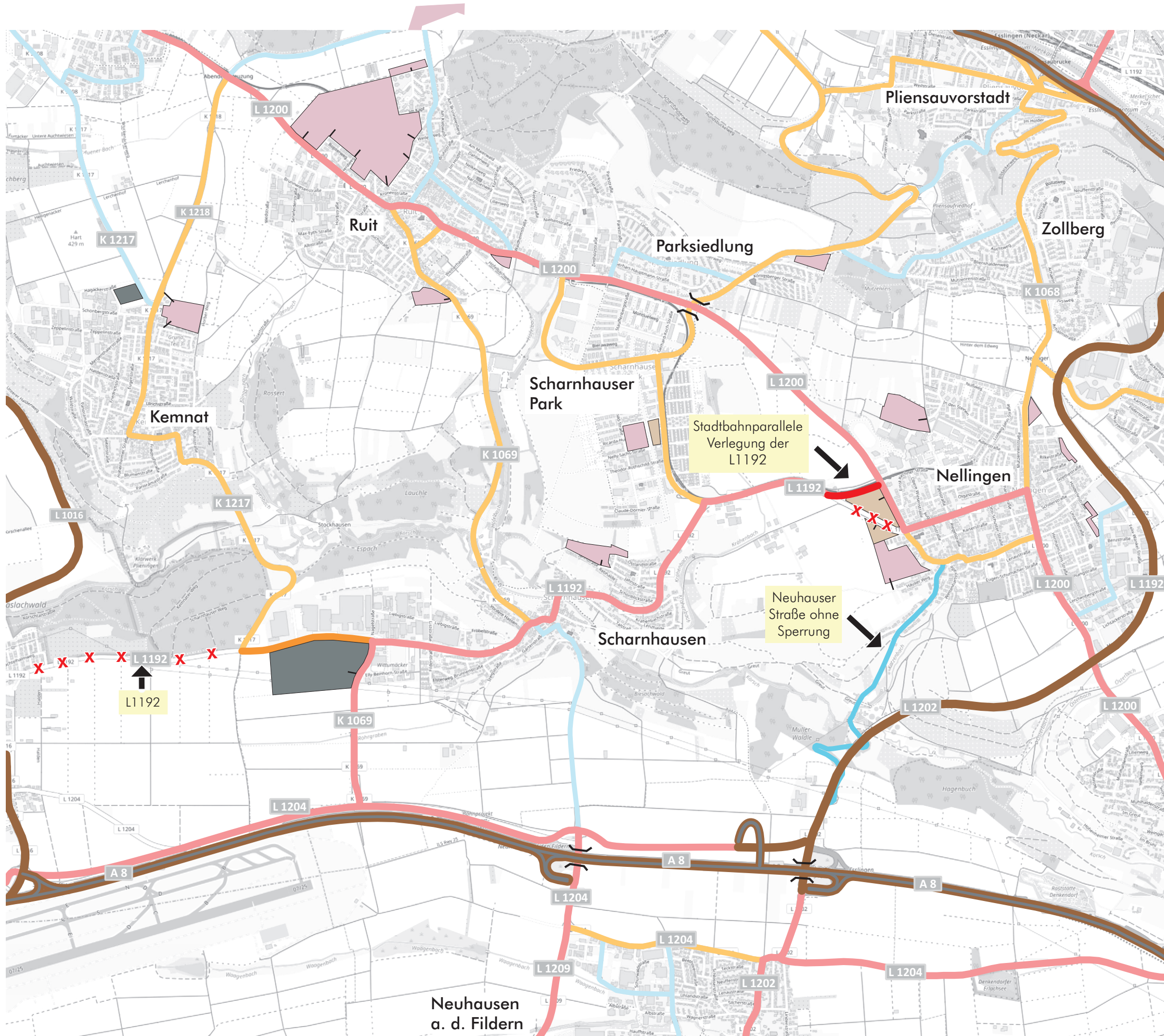
Werte auf 10 gerundet



Netzkonzeption - Planfall 2a
 - Sperrung L1192 / Neuhauser Straße uneingeschränkt

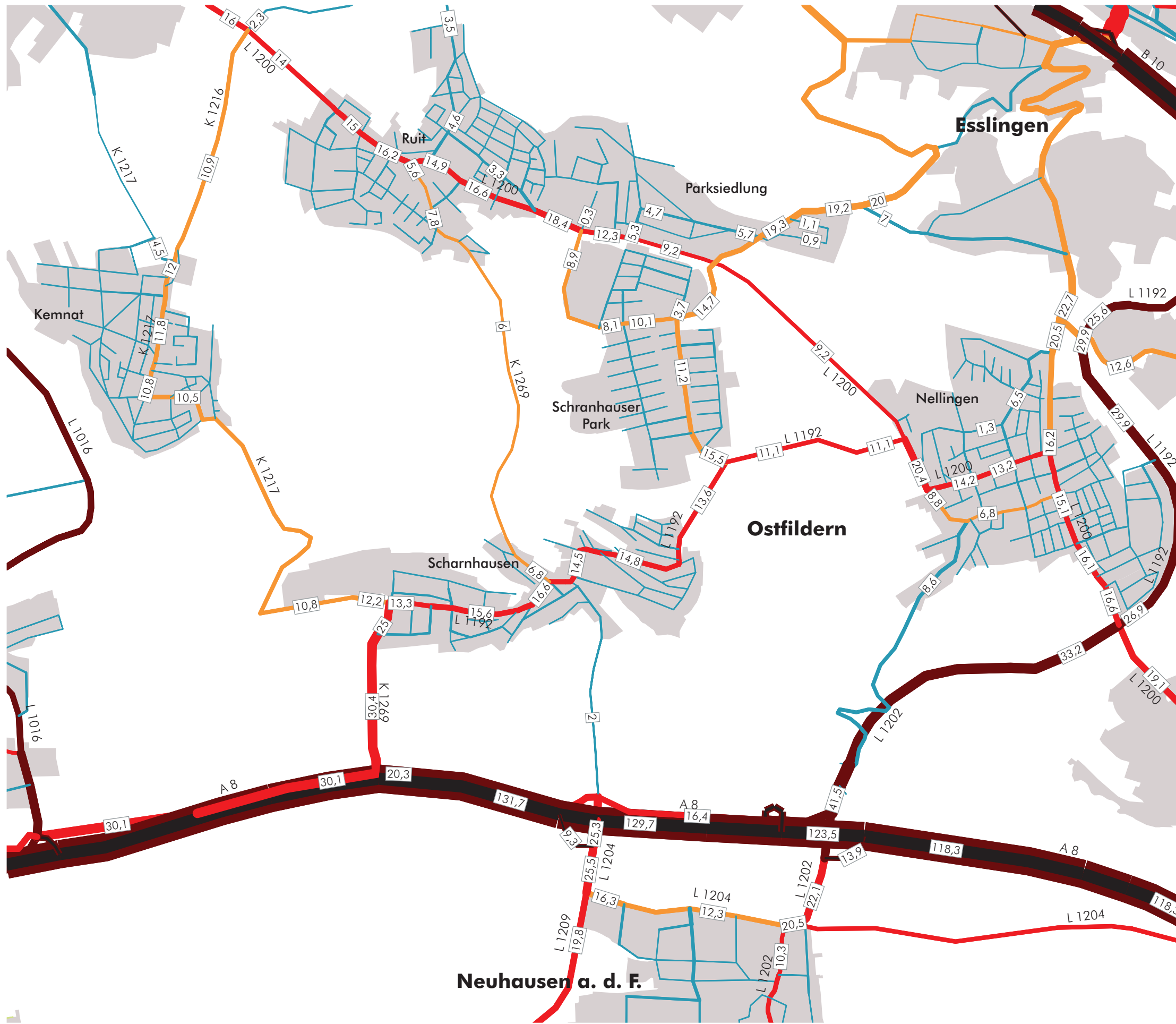
- Stadtbahnparallele Verlegung der L1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Öffnung der Neuhauser Straße in Nellingen (Aufhebung der bestehenden Beschränkungen)
- Sperrung der L1192 zwischen Scharnhäusern und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)

- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet



Kartengrundlage: www.openstreetmap.org





10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße / Sammelstr. / sonstige Straße

Werte auf 100 gerundet

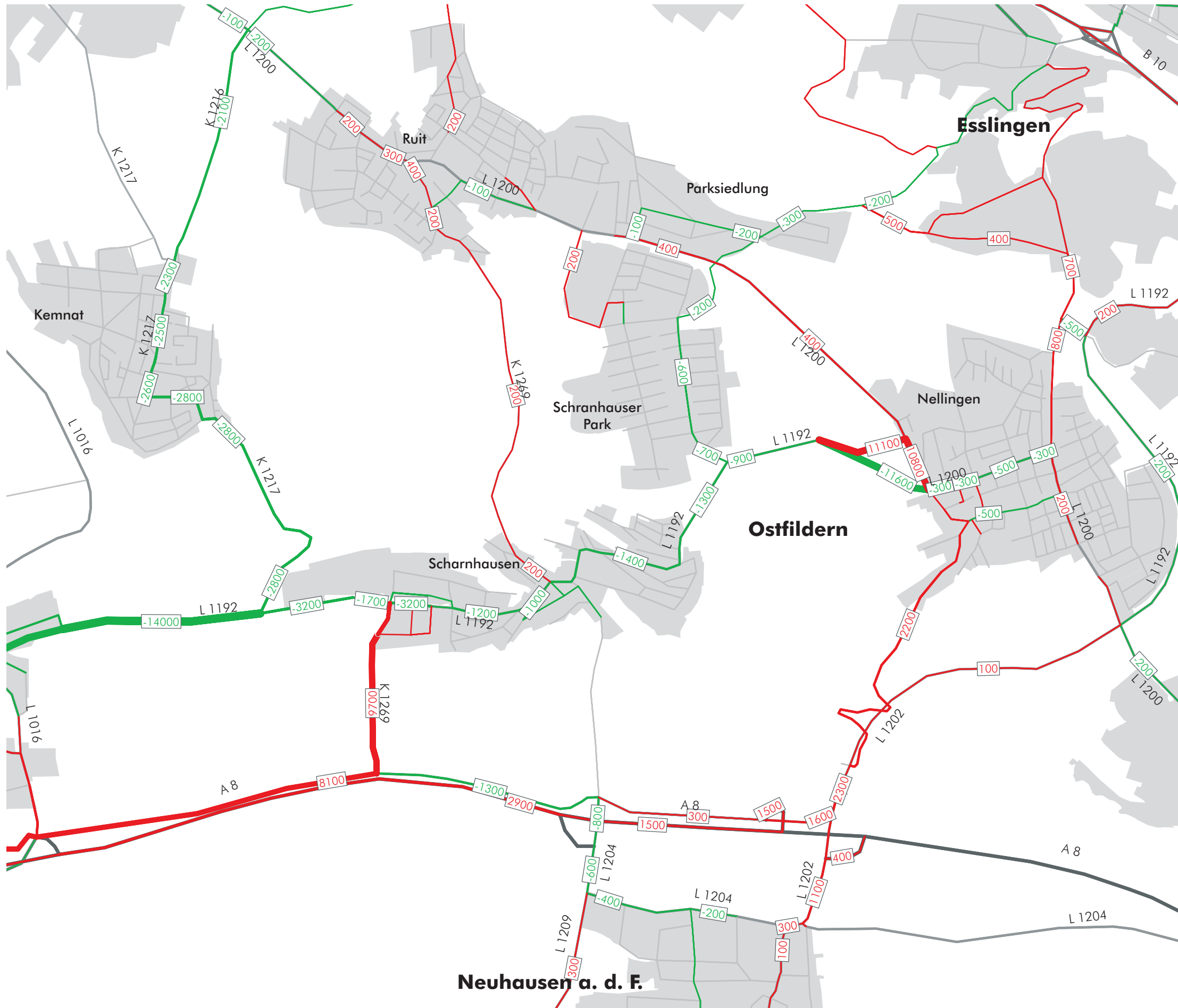


Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 2a /
 Prognose-Nullfall 2030

- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung



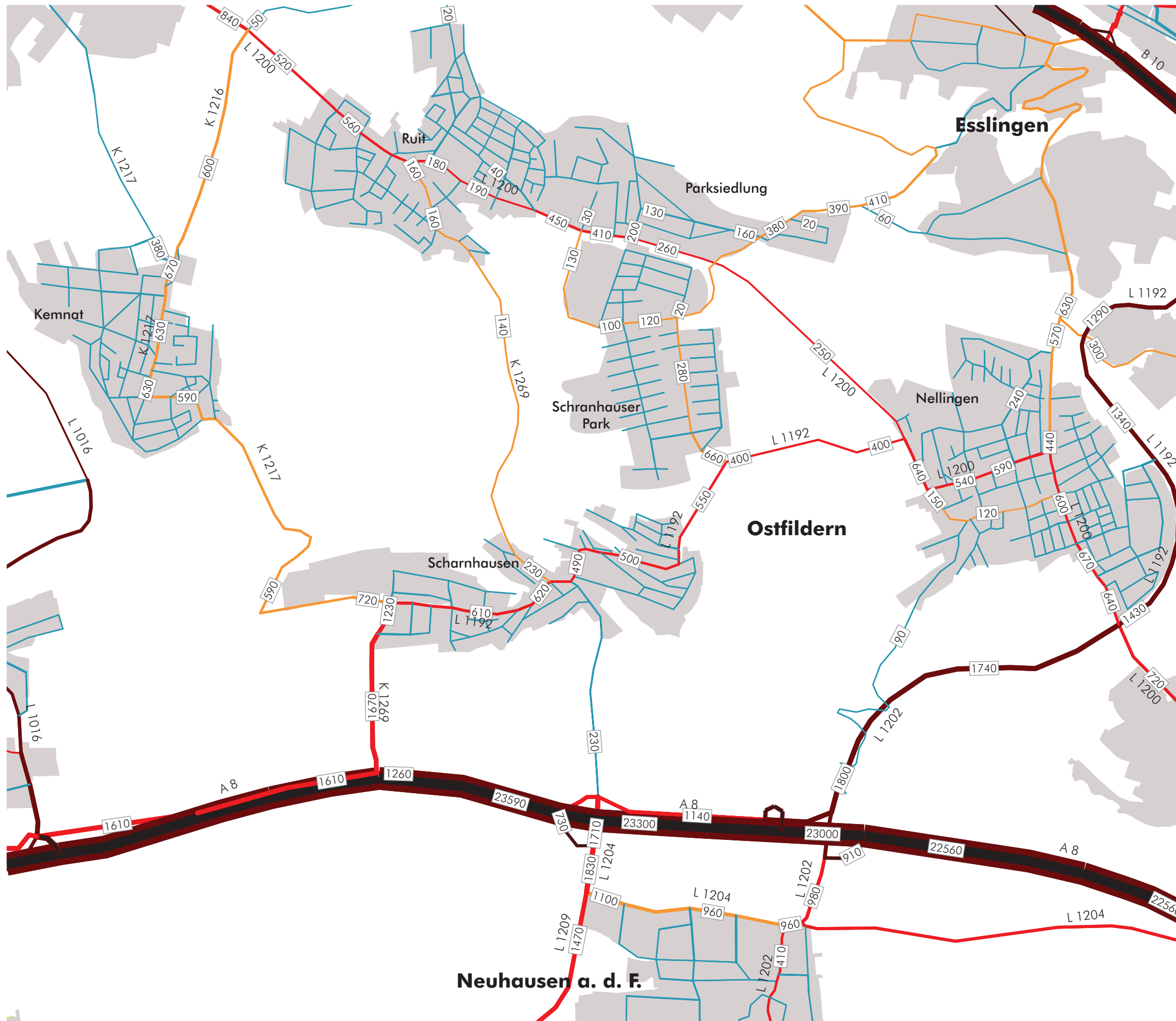
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 2a



250 SV-Belastung

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße / Sammelstr. / sonstige Straße

Werte auf 10 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 2a /
 Prognose-Nullfall 2030



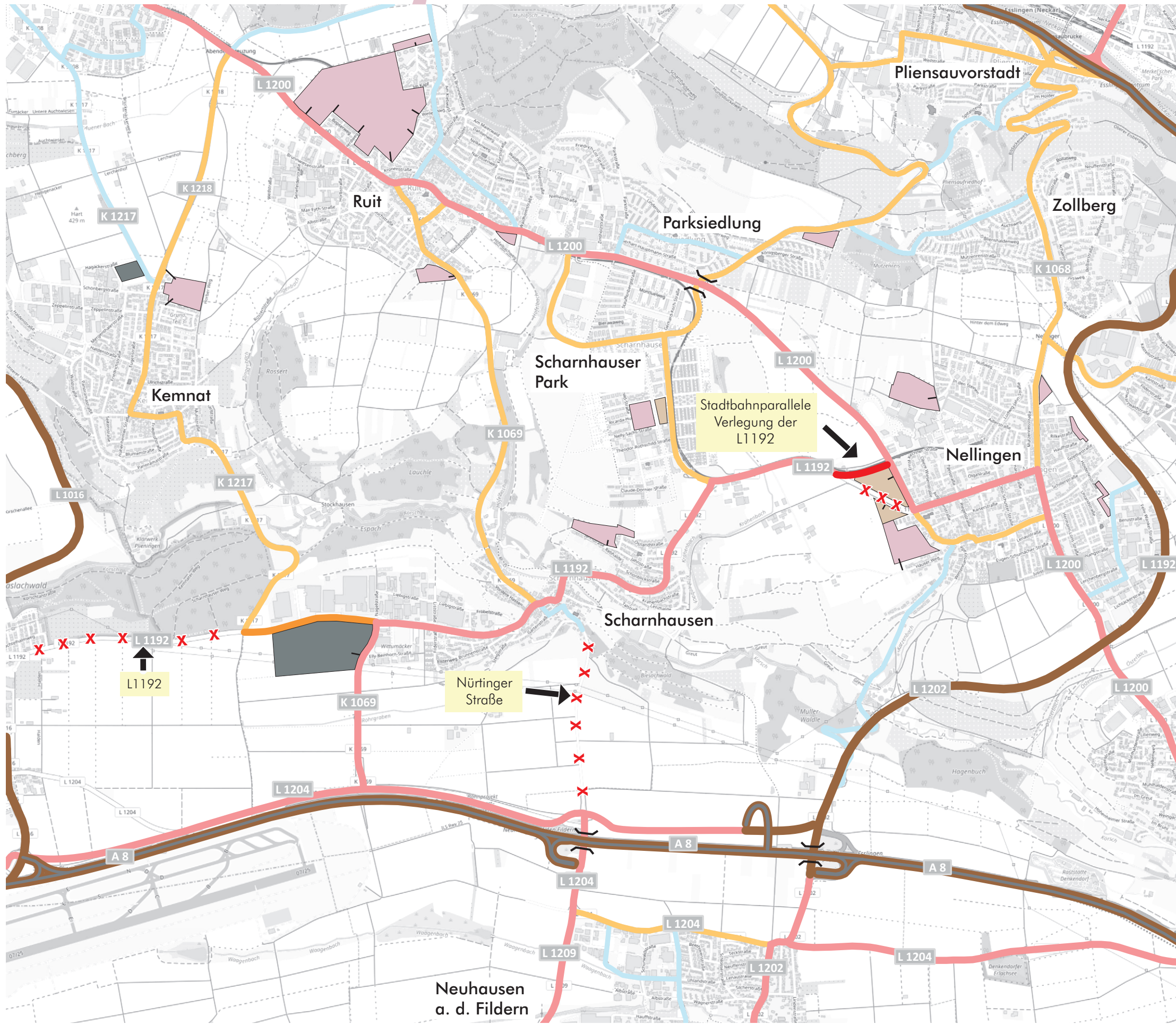
- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Netzkonzeption - Planfall 3
 - Gesamtnetz

- Stadtbahnparallele Verlegung der L1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Sperrung der L1192 zwischen Scharnhäusern und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)
- Sperrung der Nürtinger Straße (nach Fertigstellung der Nordumfahrung Neuhausen)



- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau

- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

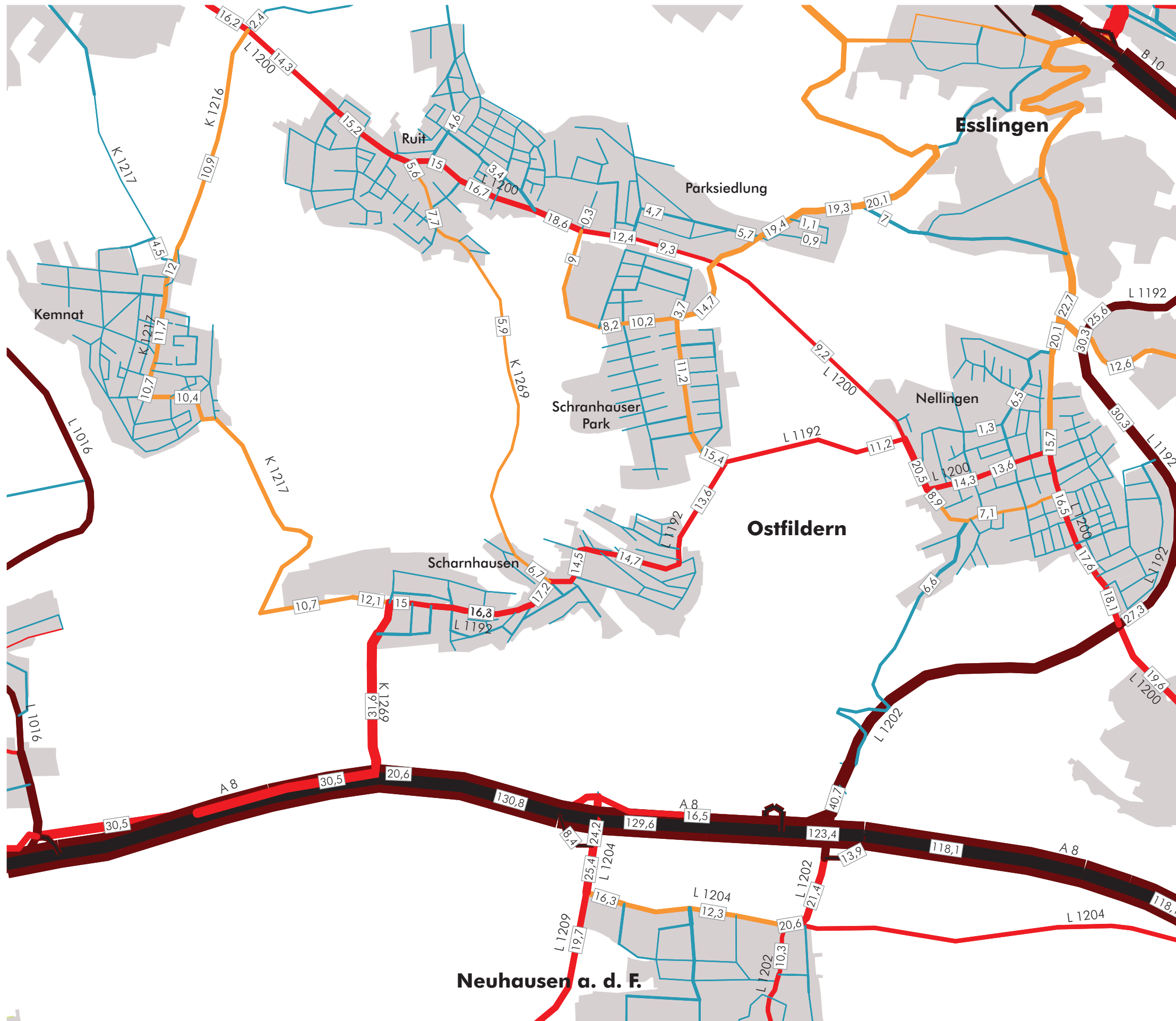
Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3



10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeinerverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

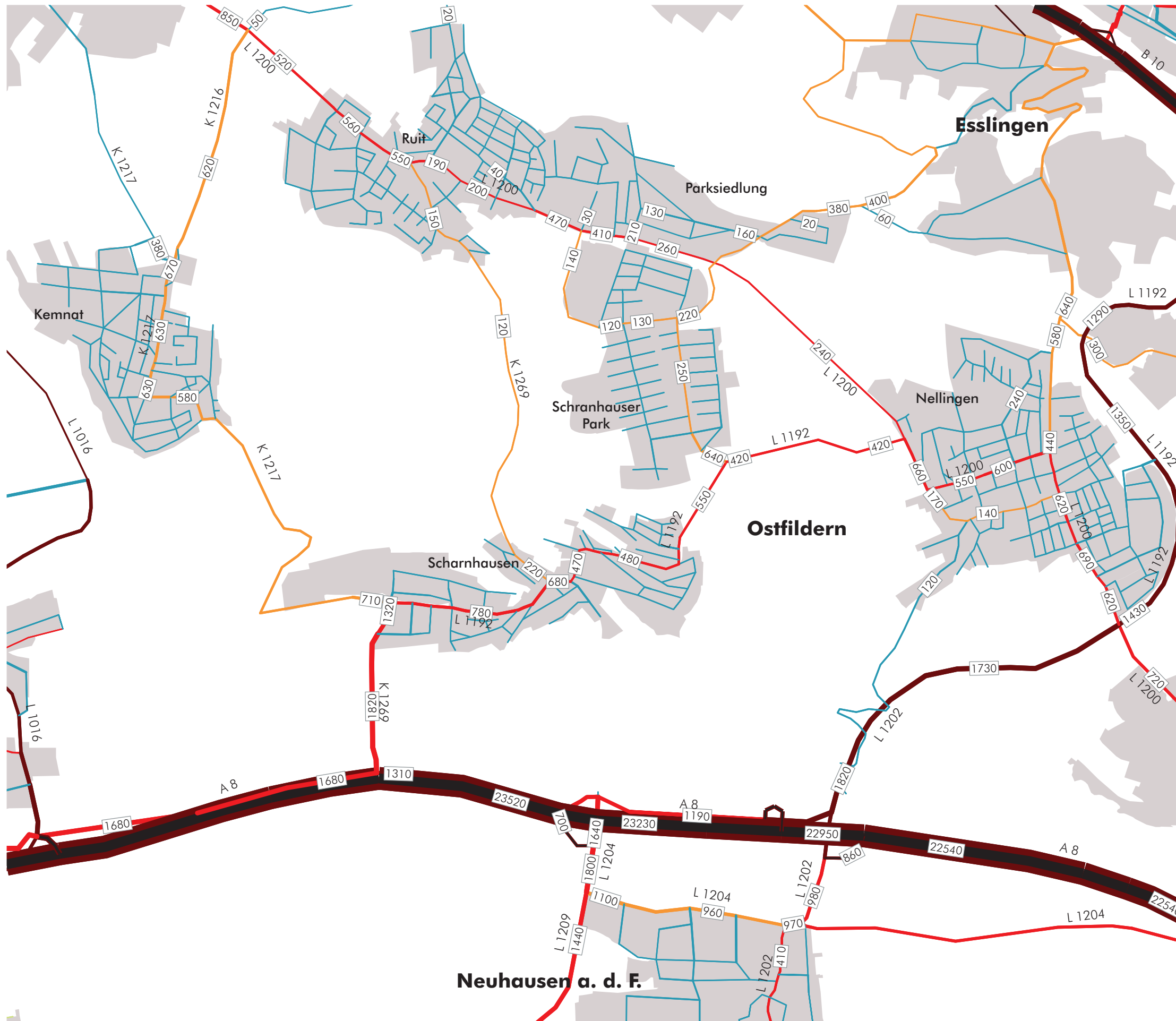
Werte auf 100 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3



- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

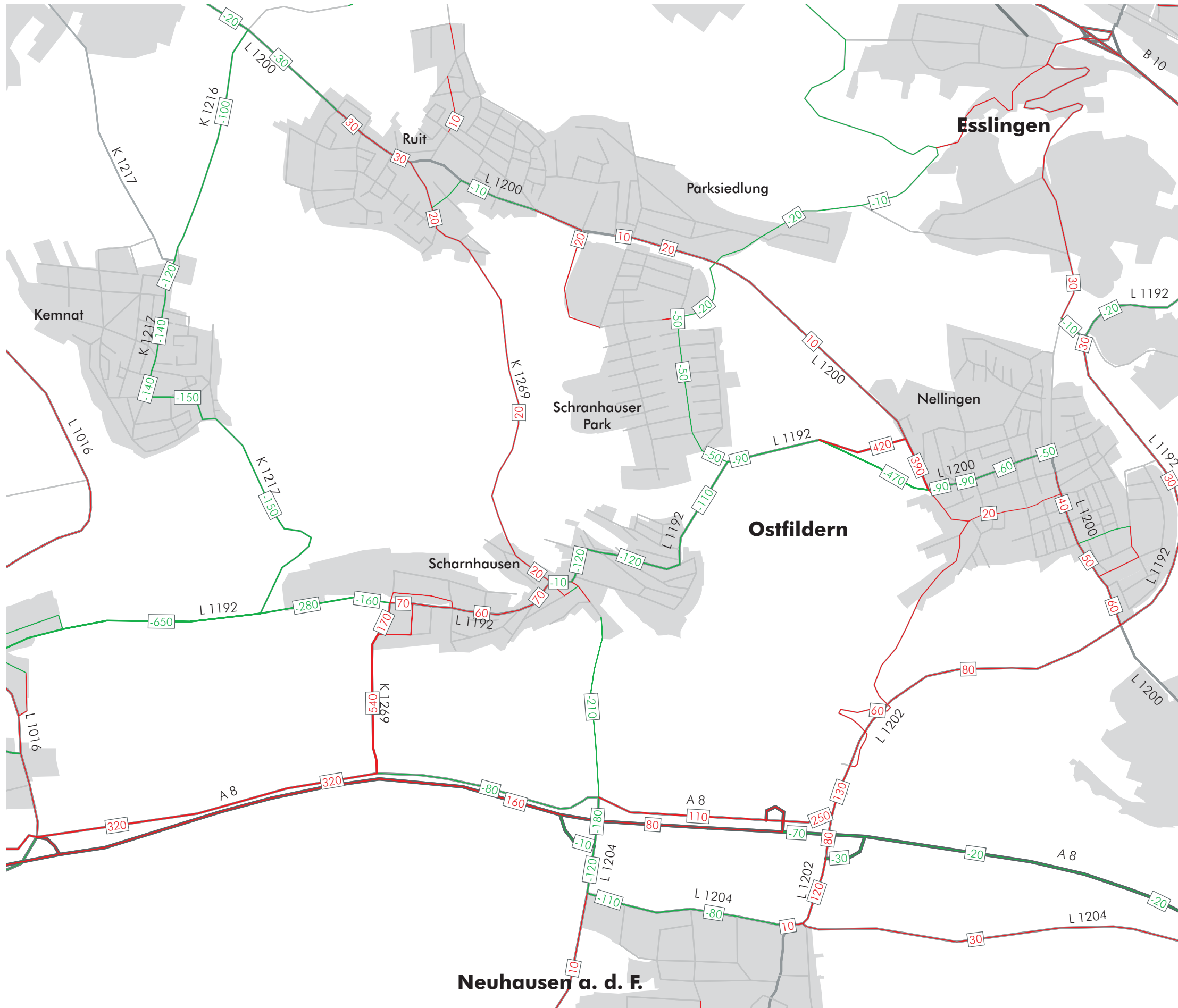
Werte auf 10 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3 /
 Prognose-Nullfall 2030



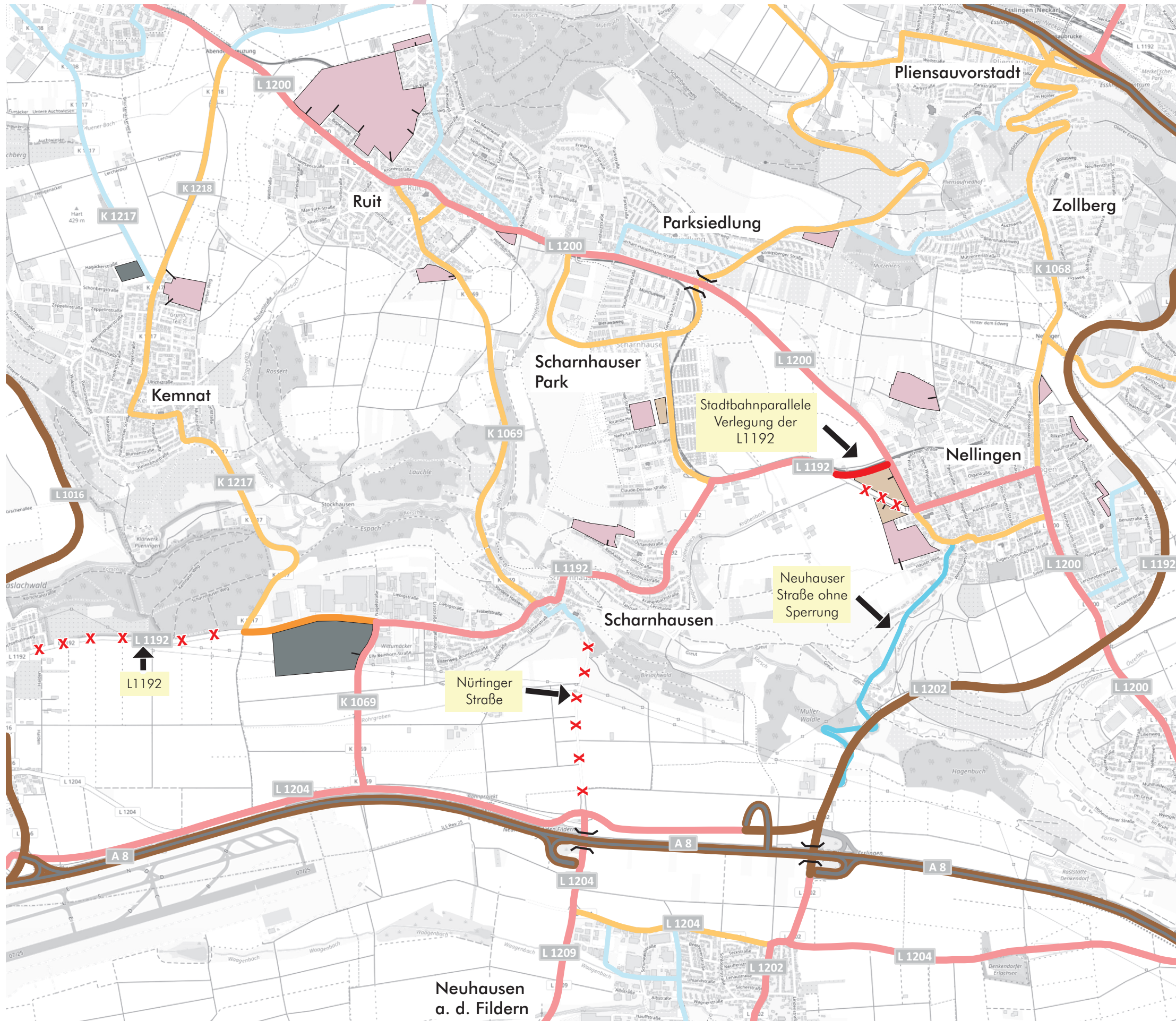
- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Netzkonzeption - Planfall 3a
 - Gesamtnetz mit offener Neuhauser Str.

- Stadtbahnparallele Verlegung der L1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Öffnung der Neuhauser Straße in Nellingen (Aufhebung der bestehenden Beschränkungen)
- Sperrung der L1192 zwischen Scharnhäusern und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)
- Sperrung der Nürtinger Straße (nach Fertigstellung der Nordumfahrung Neuhausen)



- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau

- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

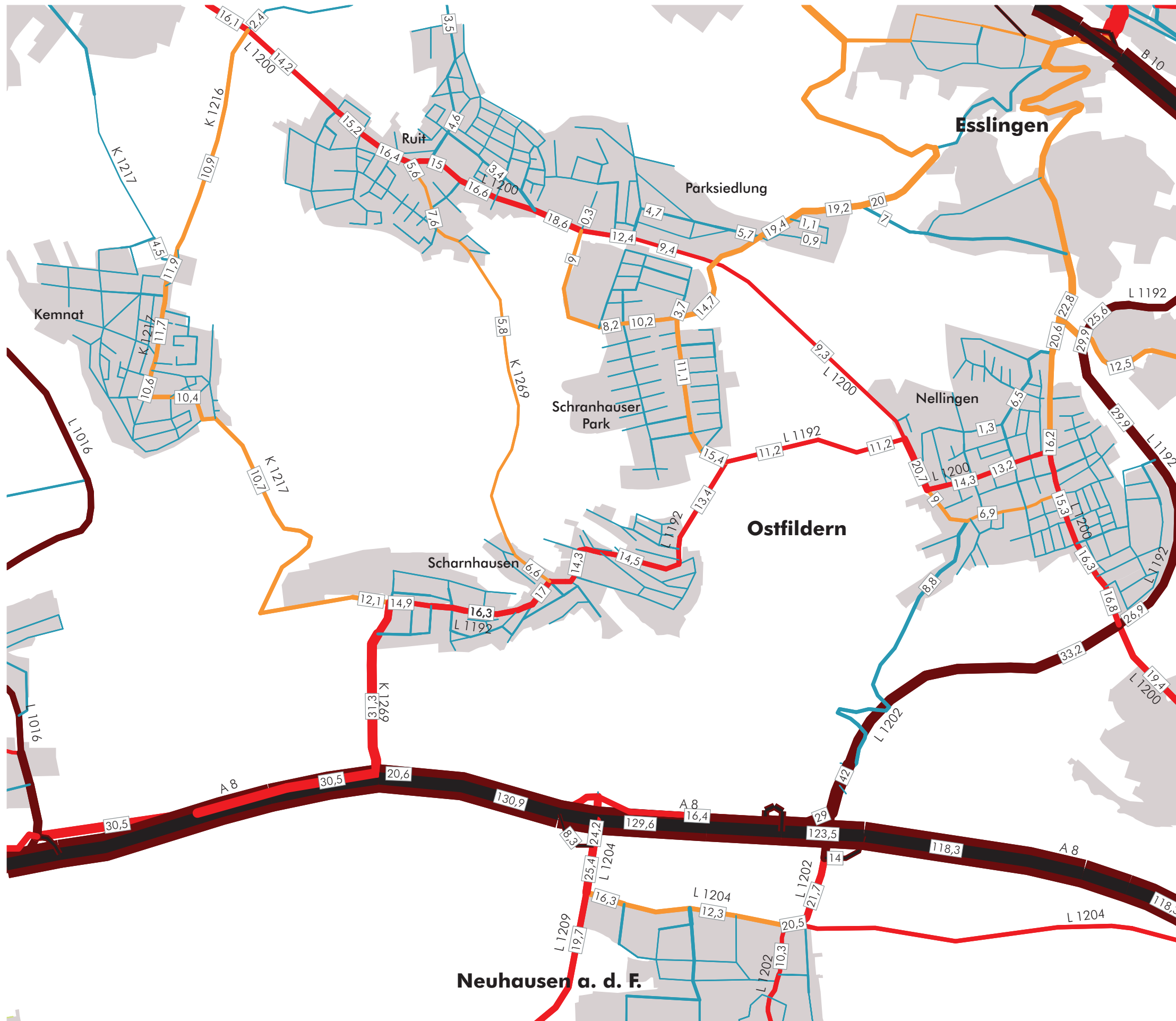
Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3a



10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeinerverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

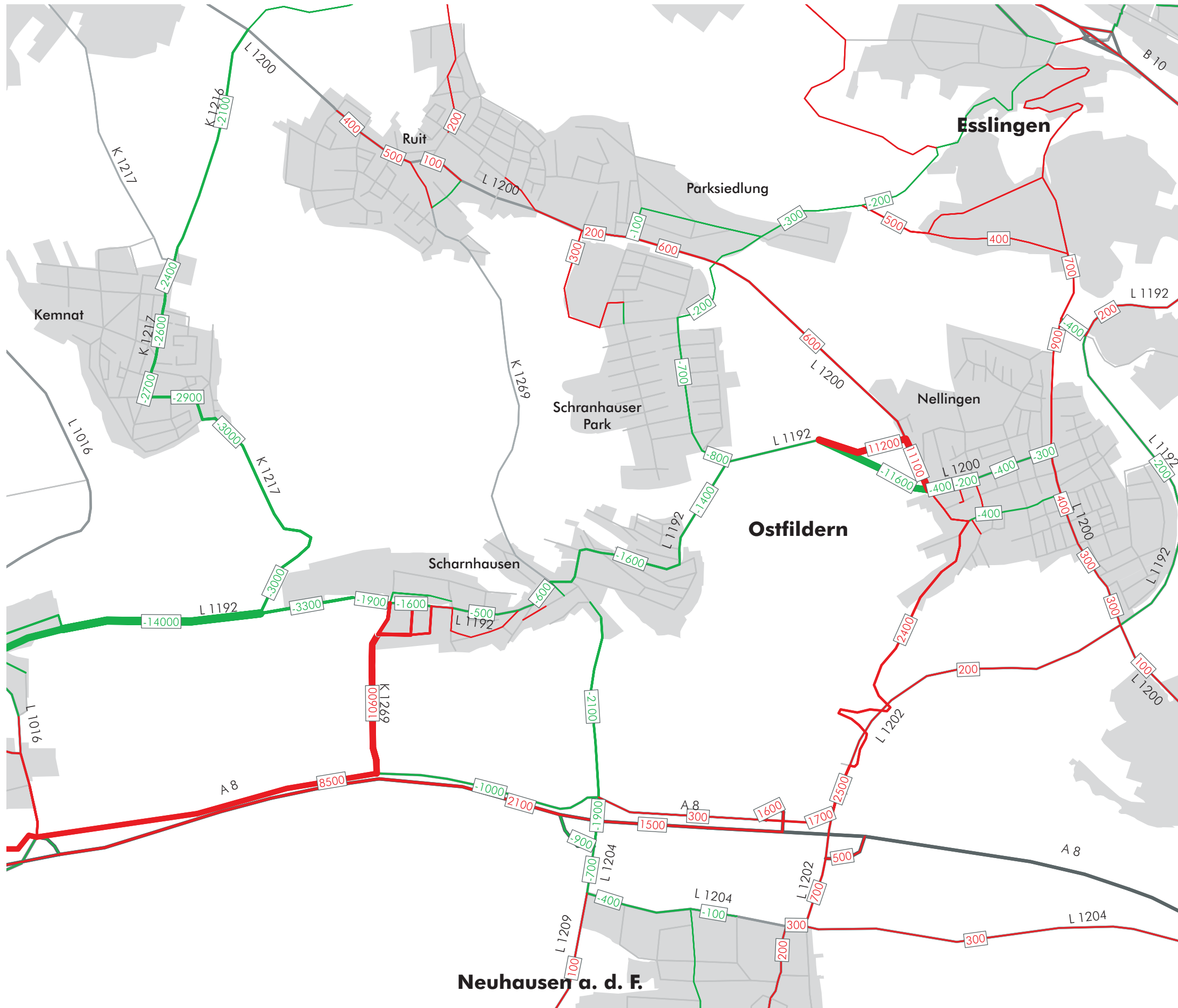
Werte auf 100 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3a /
 Prognose-Nullfall 2030



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung

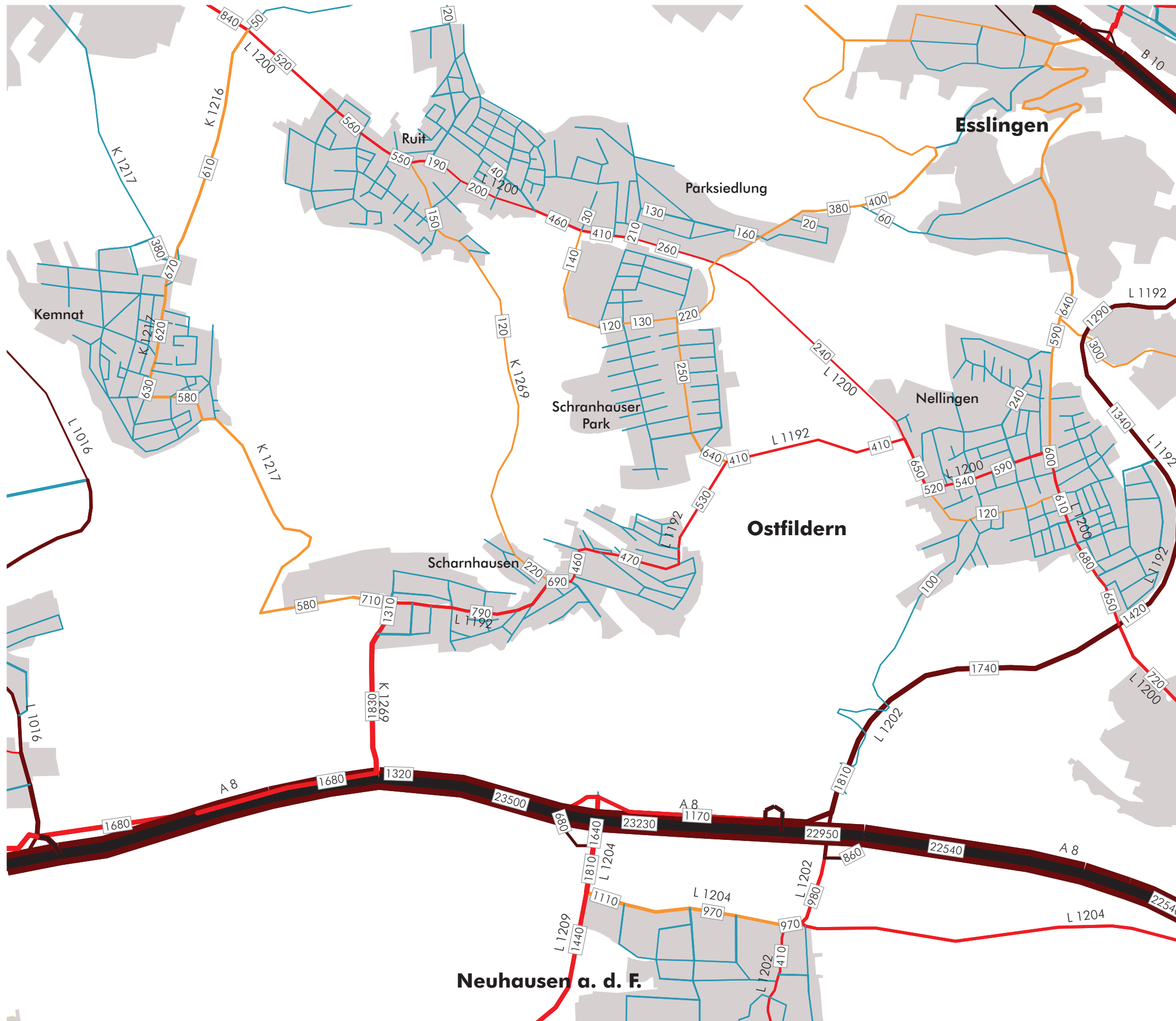
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3a



- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

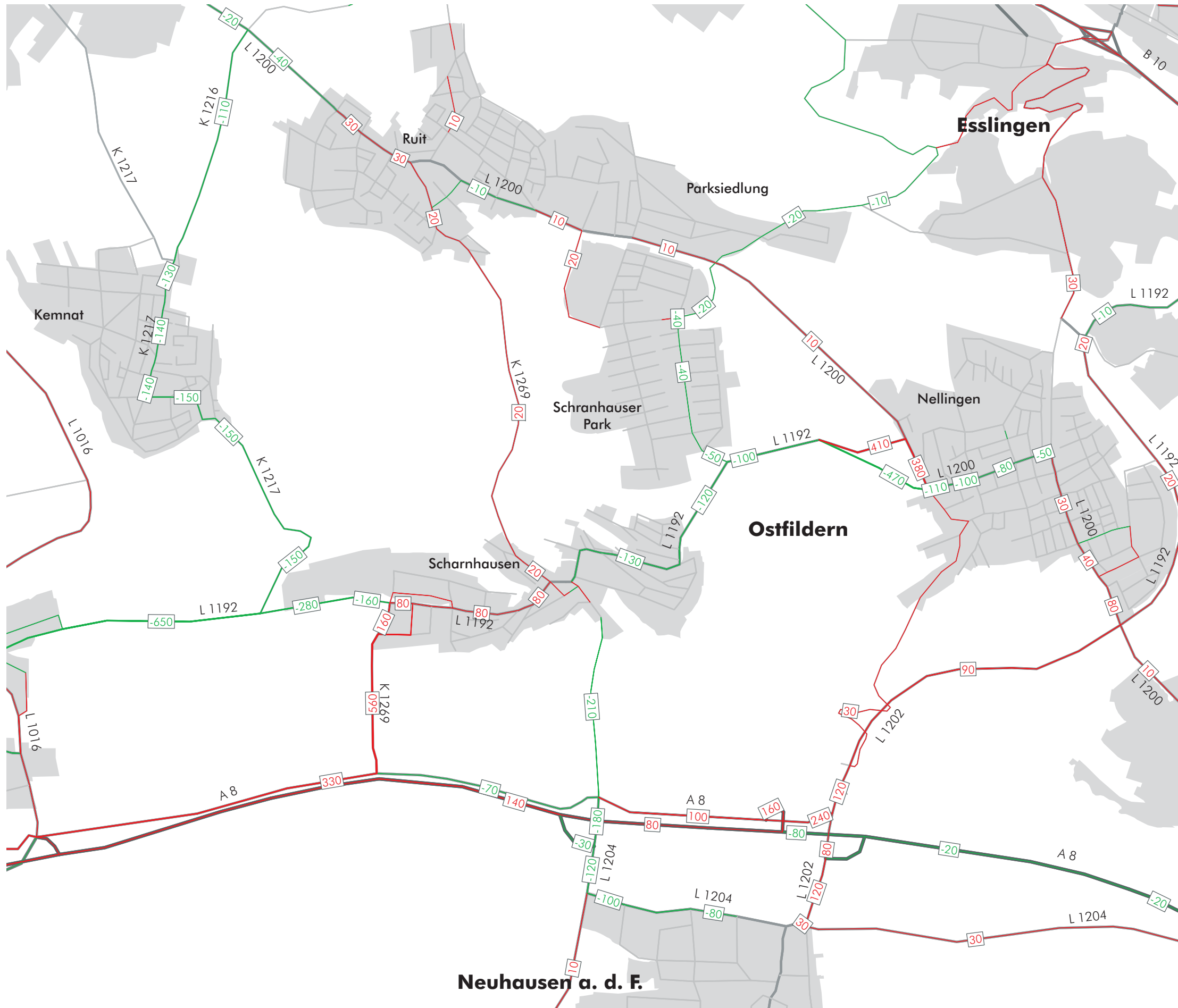
Werte auf 10 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3a /
 Prognose-Nullfall 2030



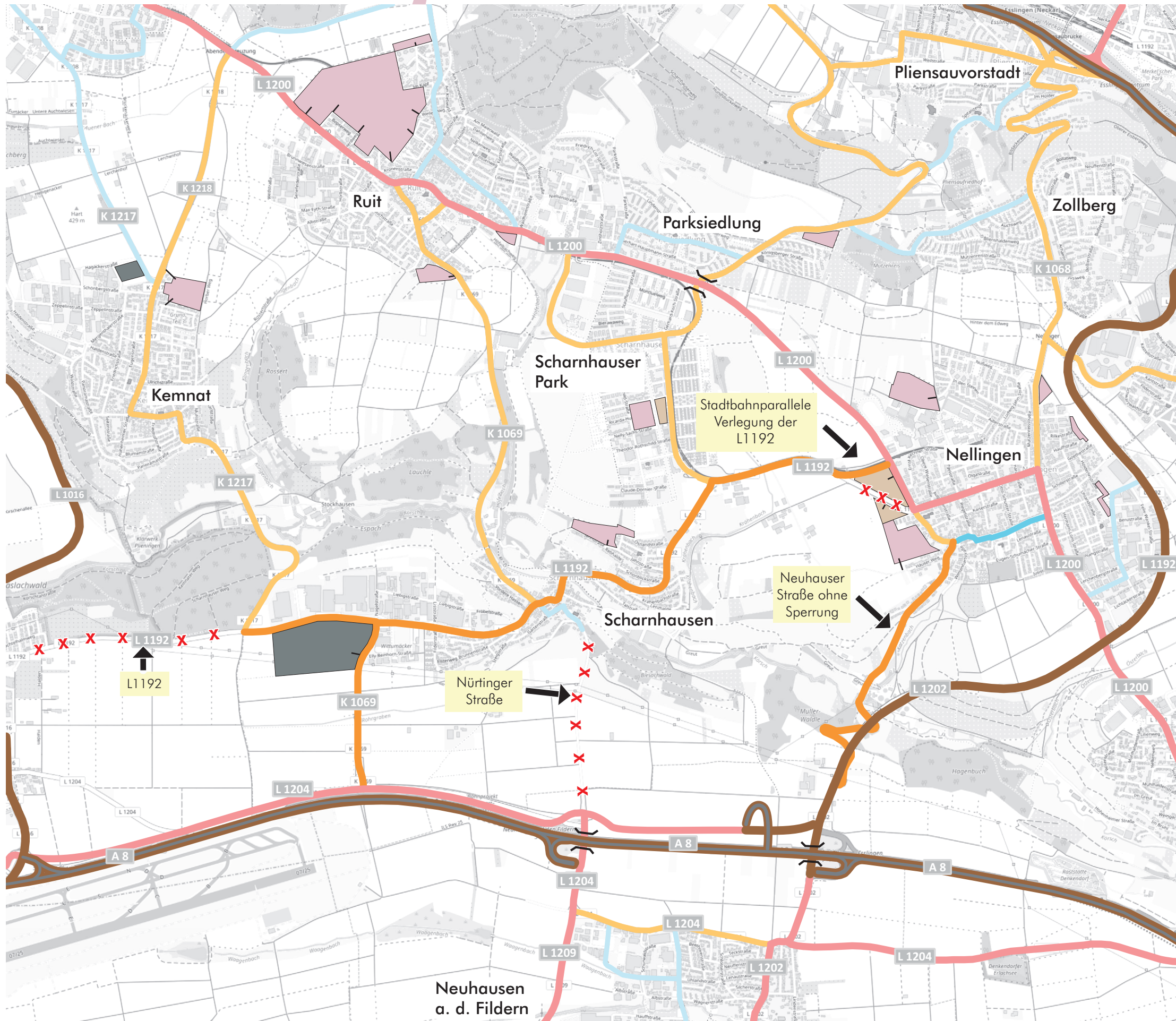
- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Netzkonzeption - Planfall 3b
 - Gesamtnetz mit ertüchtigter Neuhauser Str.

- Stadtbahnparallele Verlegung der L1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Attraktivierung der Neuhauser Straße in Nellingen (inkl. Aufhebung der bestehenden Beschränkungen)
- Sperrung der L1192 zwischen Scharnhäusern und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)
- Sperrung der Nürtinger Straße (nach Fertigstellung der Nordumfahrung Neuhausen)
- Restriktionen in Ortsdurchfahrt Scharnhäusern (L1192)

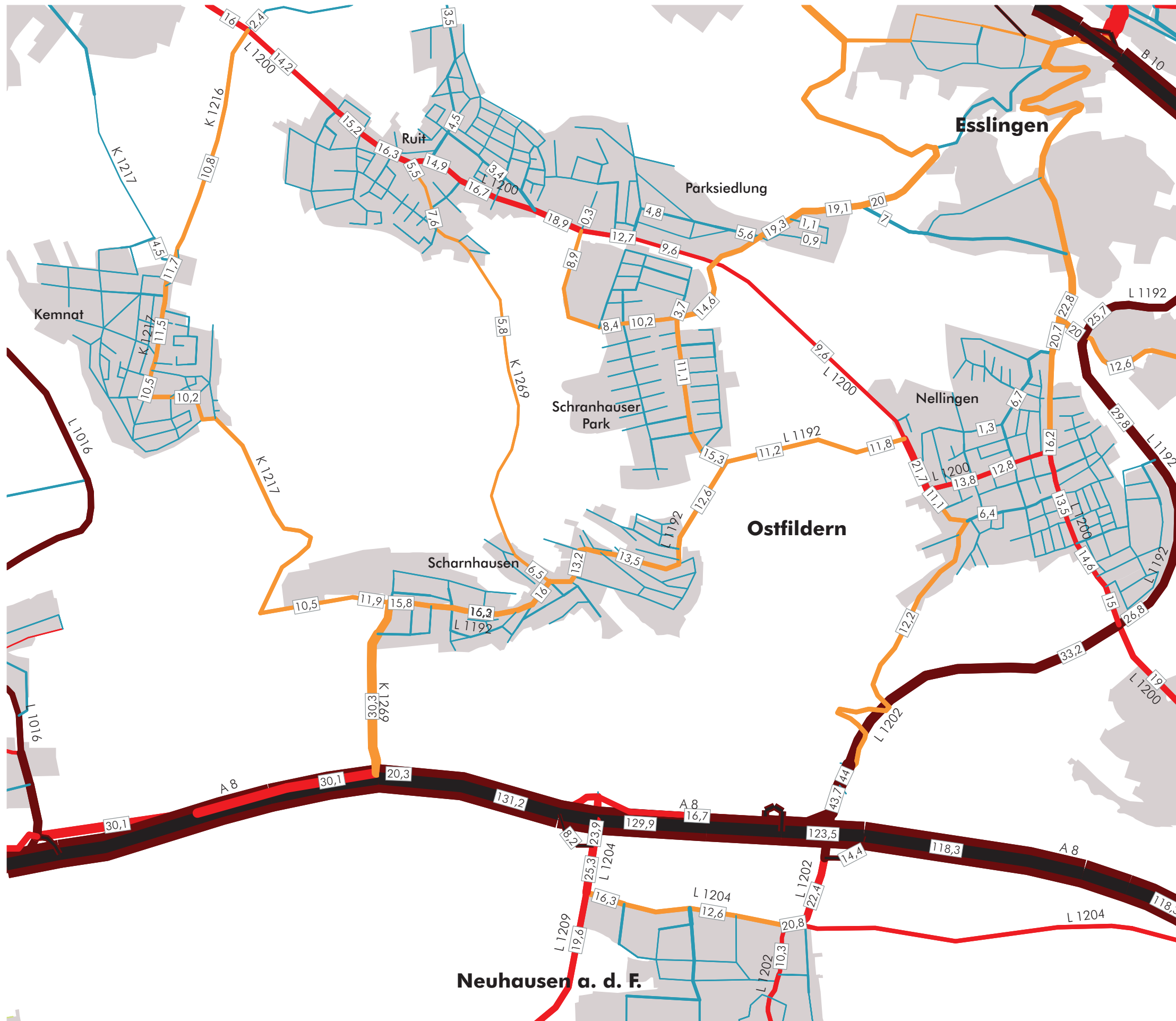


- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau

- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org





10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

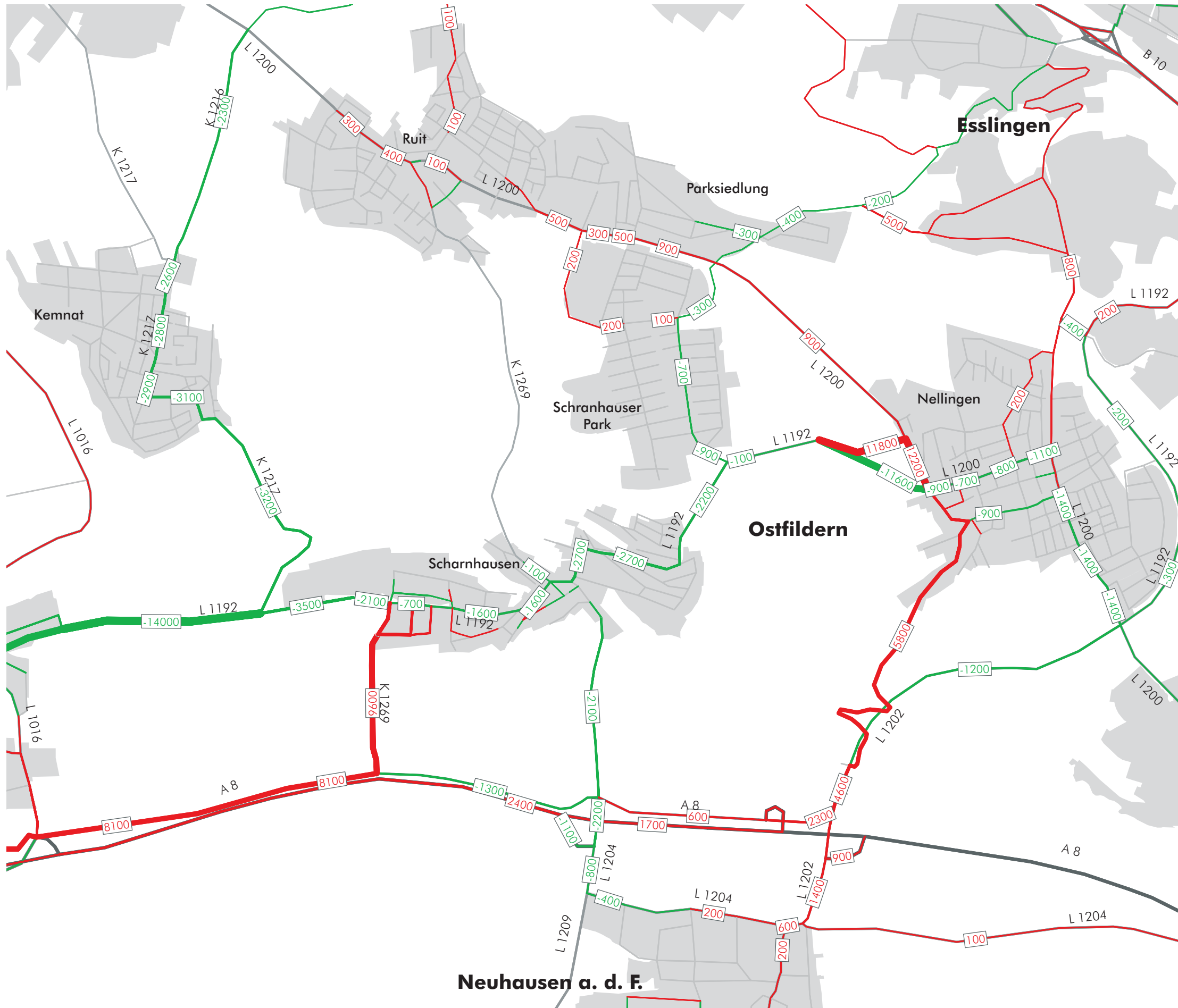
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeinerverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 100 gerundet



Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3b /
 Prognose-Nullfall 2030



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung

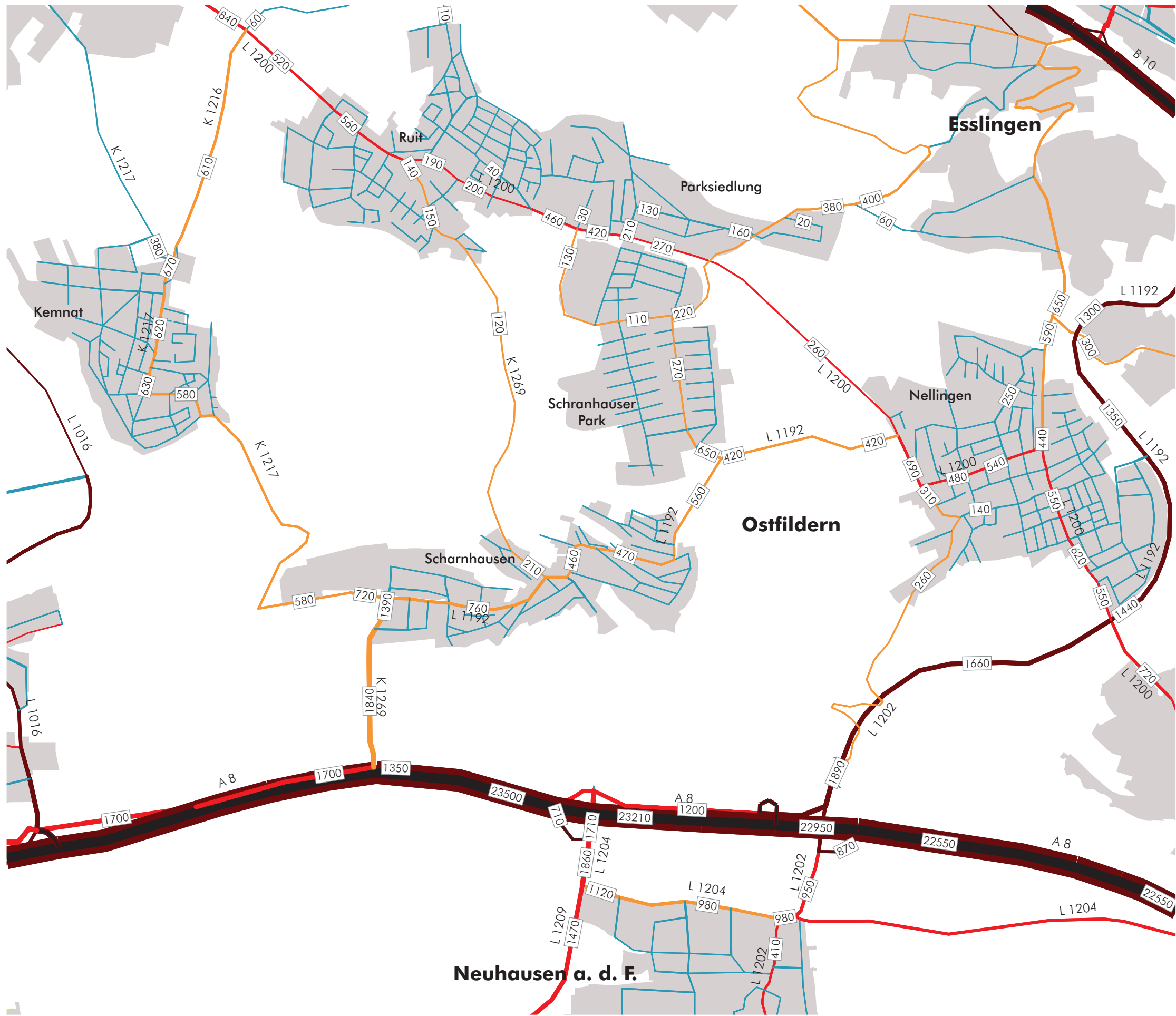
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3b



- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

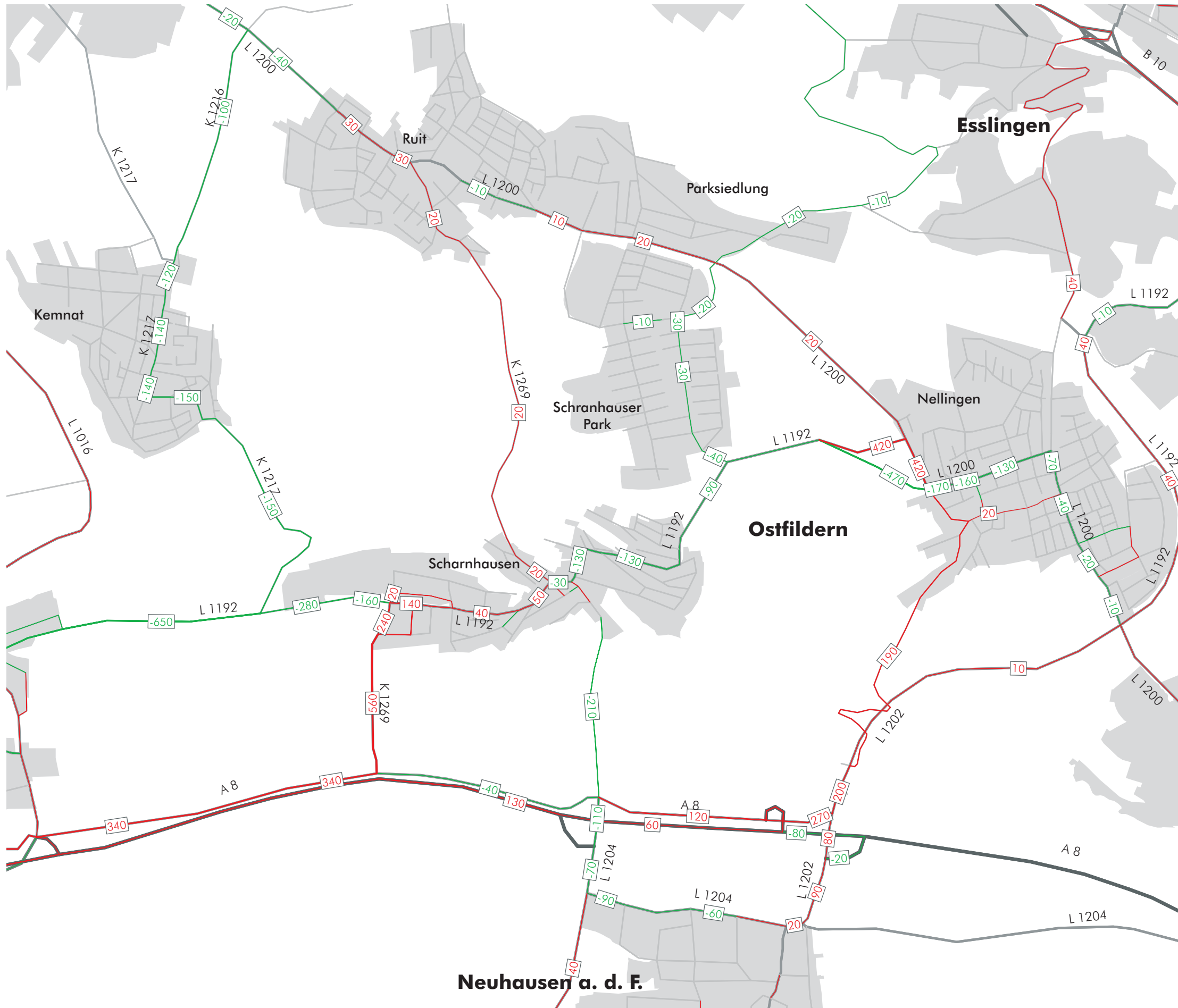
Werte auf 10 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 3b /
 Prognose-Nullfall 2030



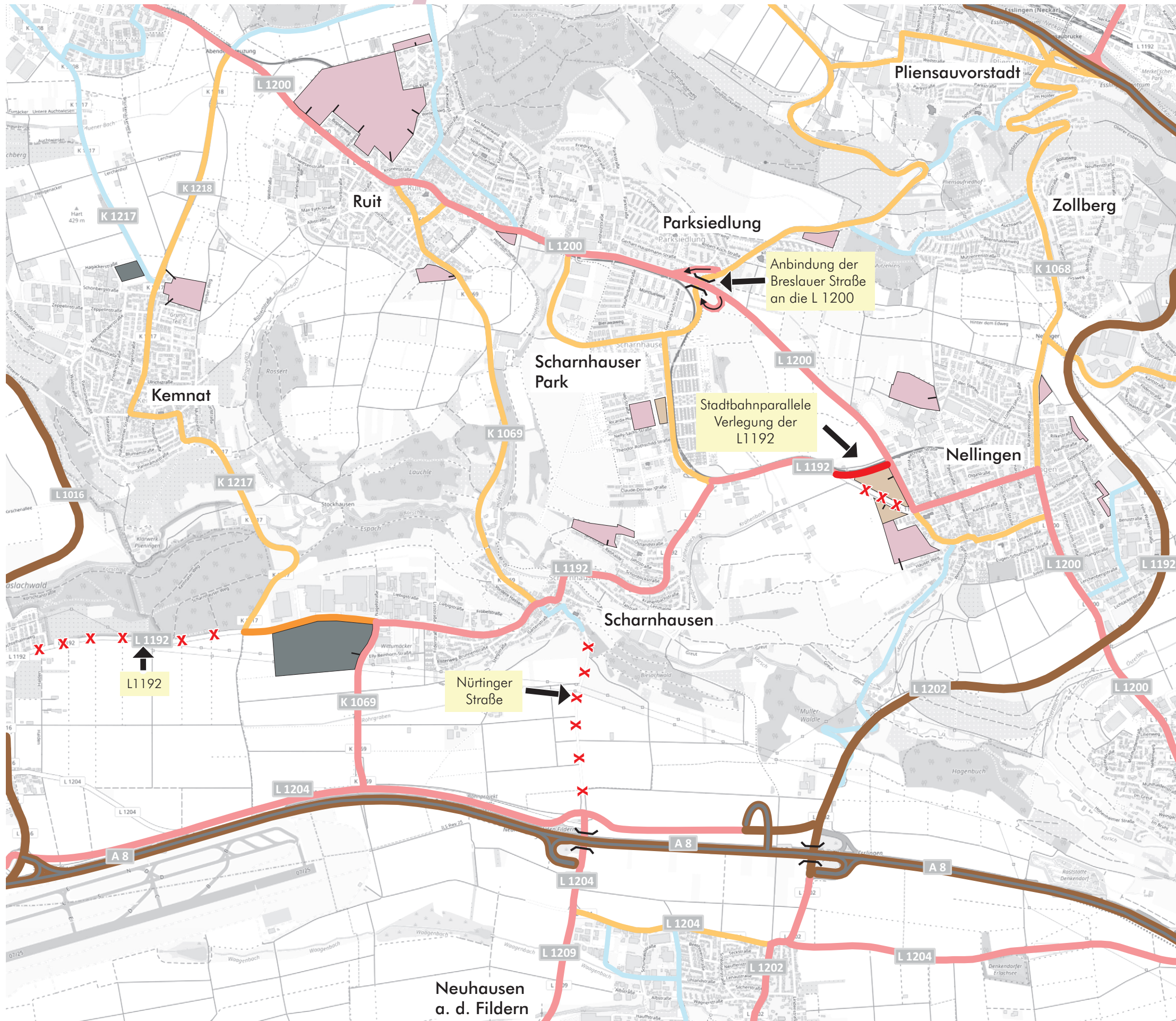
- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fz/g. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Netzkonzeption - Planfall 4.1
 - Richtungsanschluss Breslauer Straße

- Stadtbahnparallele Verlegung der L 1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Sperrung der L 1192 zwischen Scharnhäuser und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)
- Sperrung der Nürtinger Straße (nach Fertigstellung der Nordumfahrung Neuhausen)
- Anbindung der Breslauer Straße an die L 1200 (Richtungsanschluss)



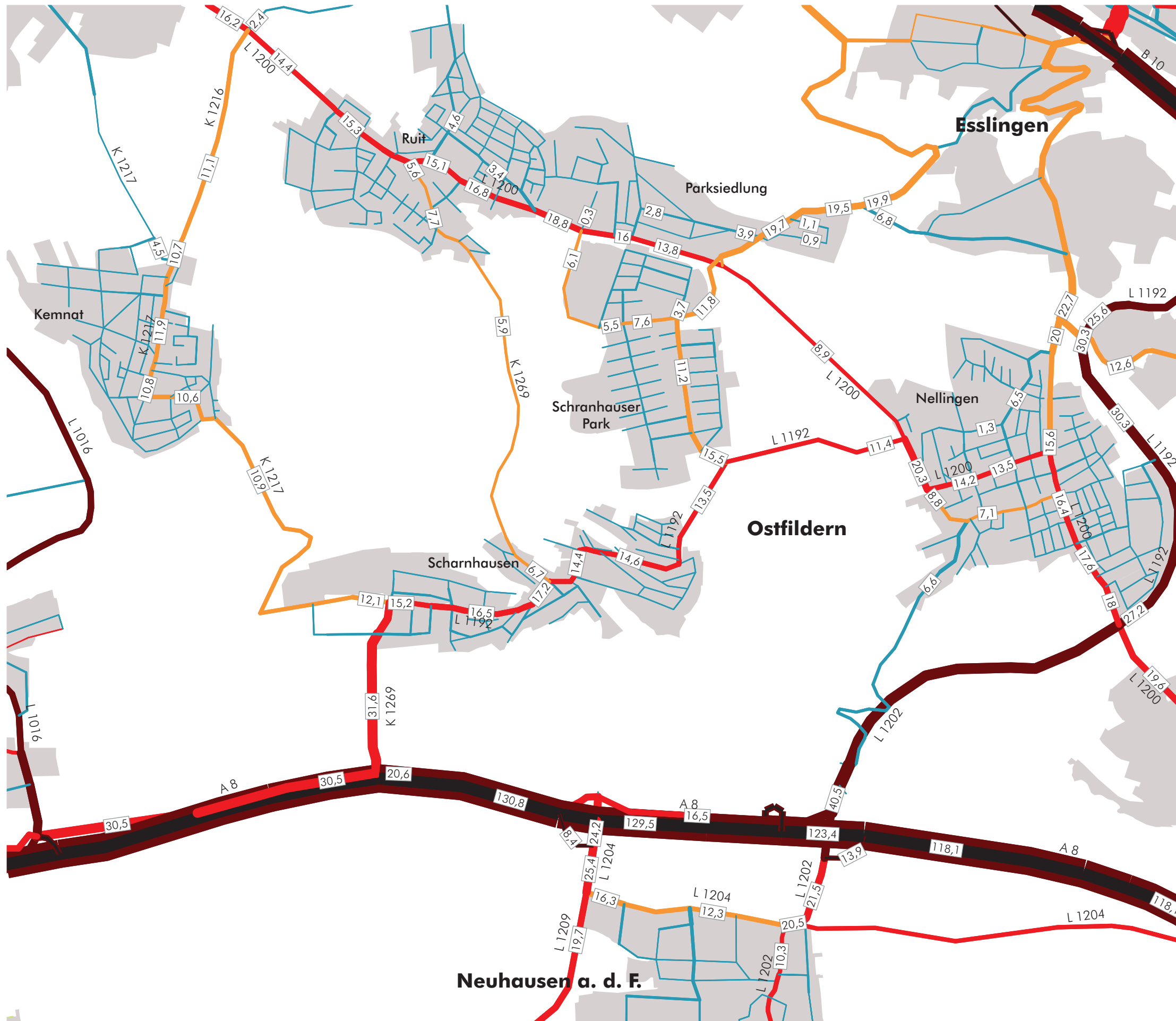
- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]
 Prognose-Planfall 4.1



10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

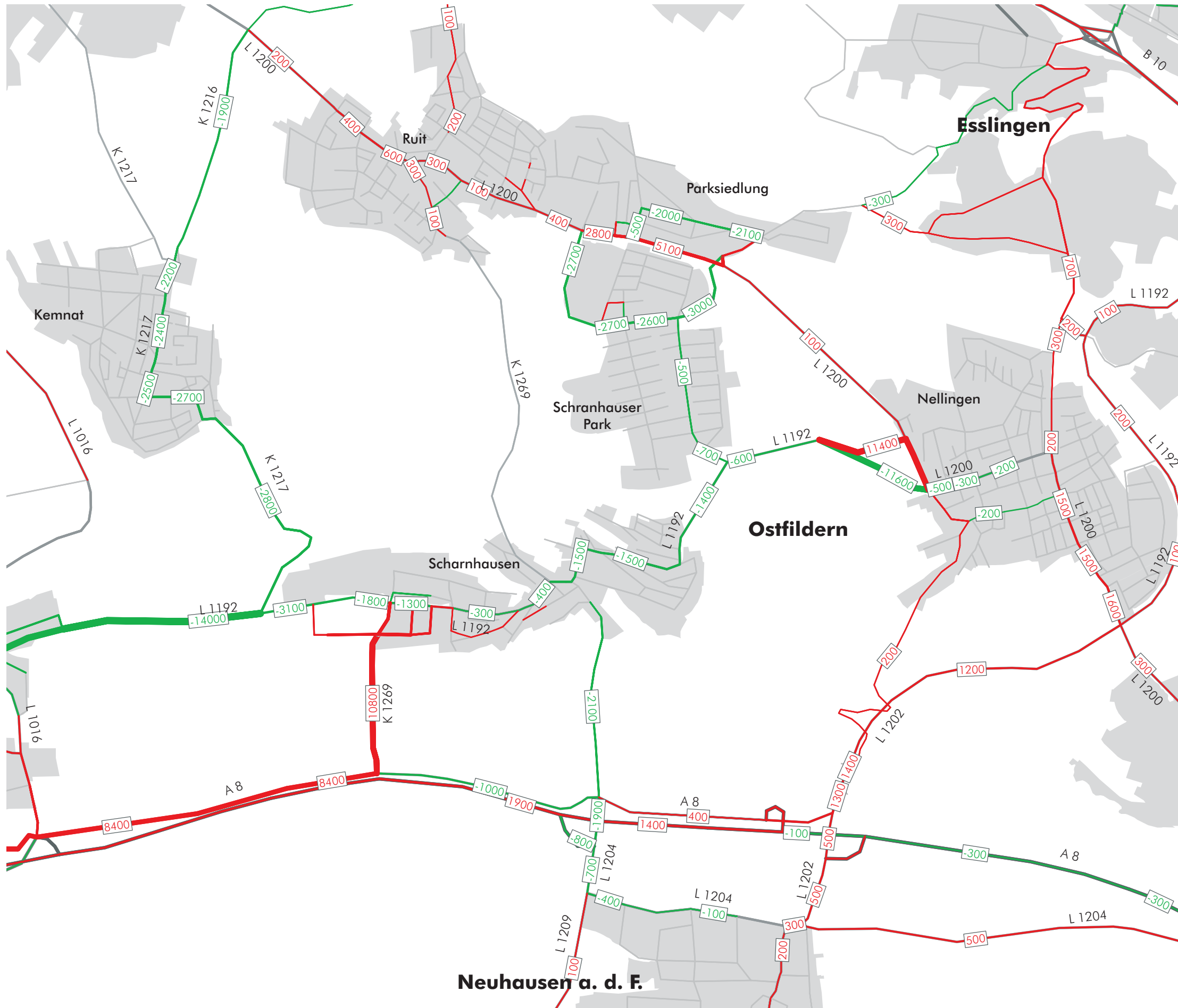
Werte auf 100 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.1 /
 Prognose-Nullfall 2030



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung

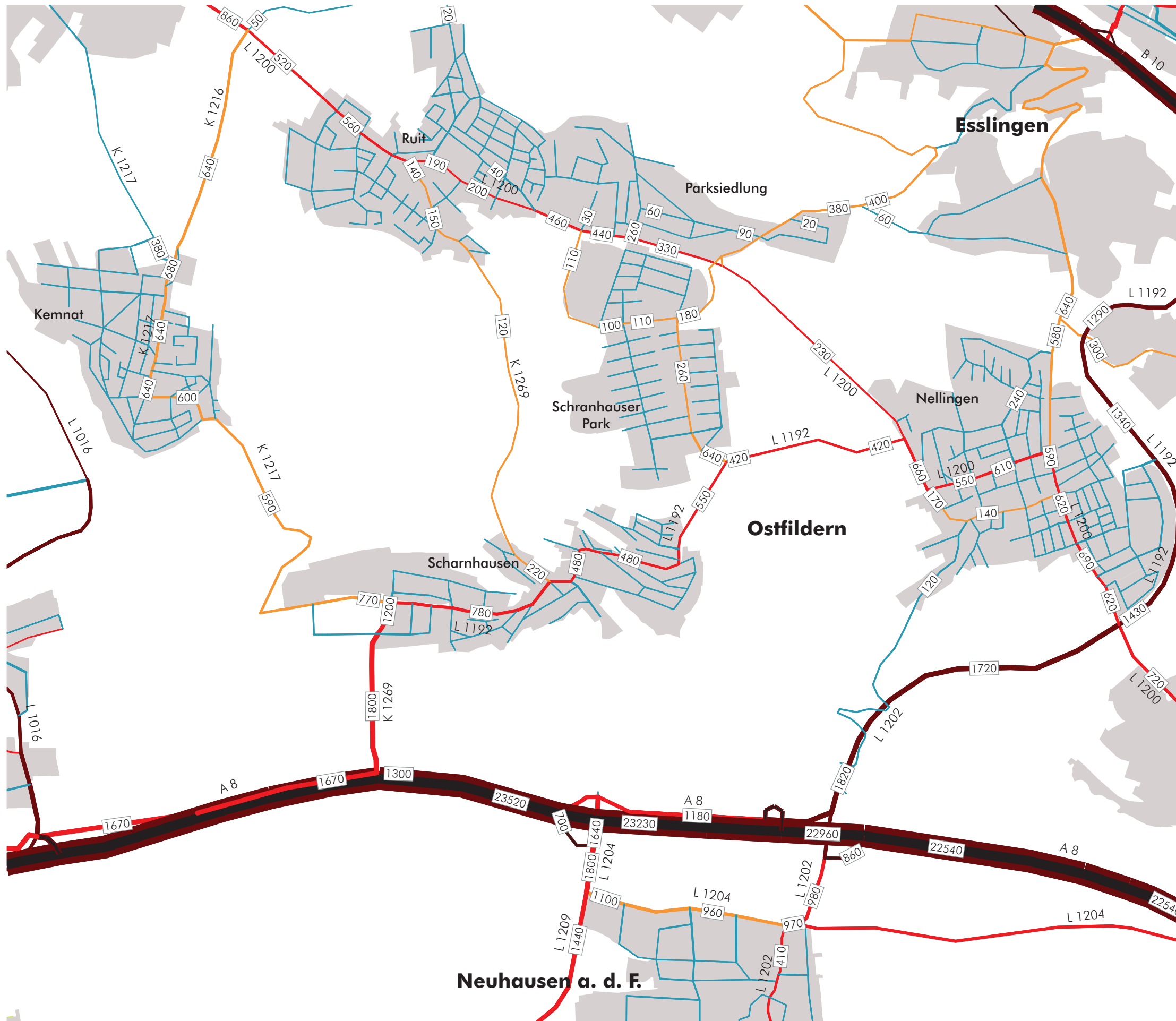
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.1



- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

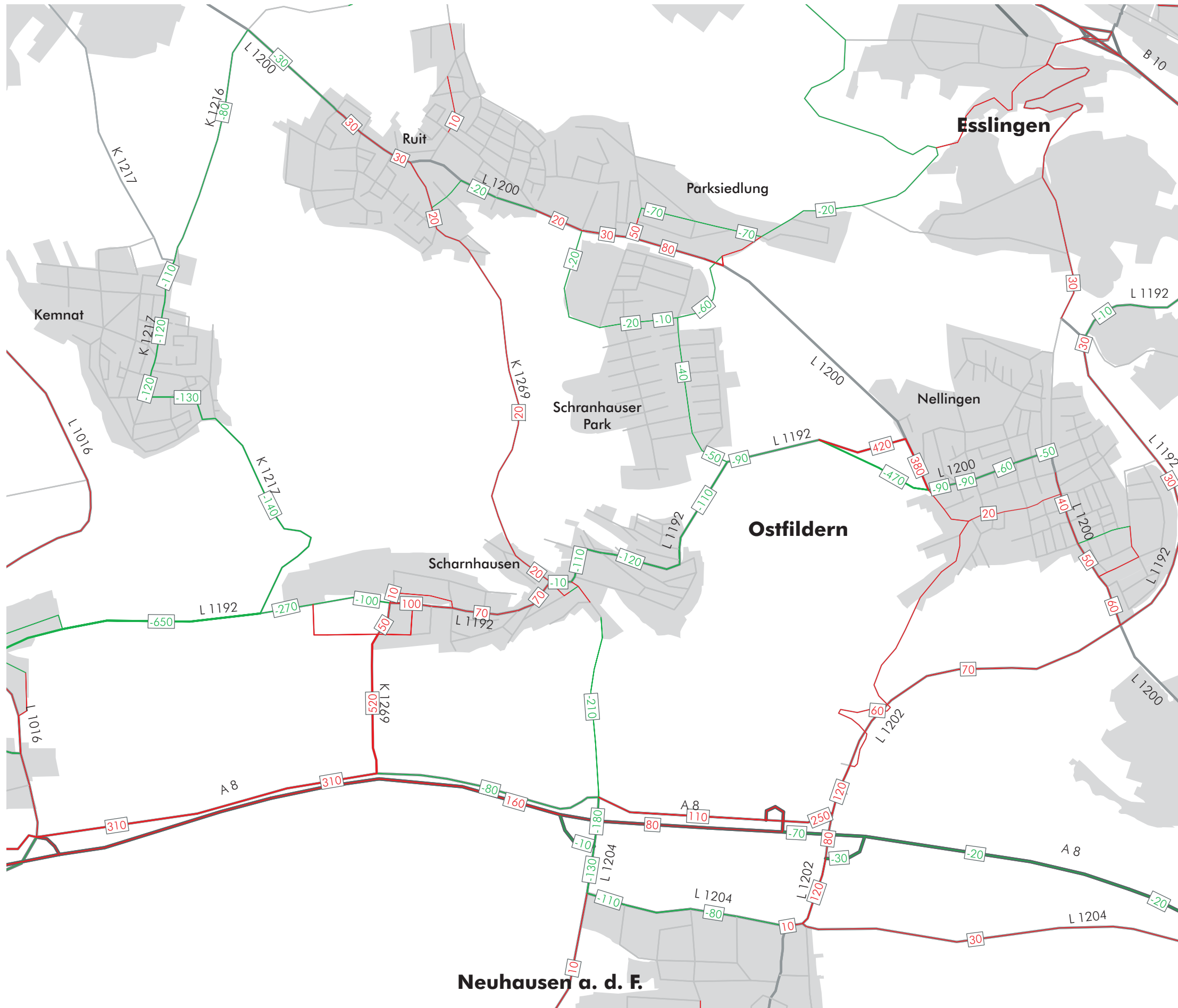
Werte auf 10 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.1 /
 Prognose-Nullfall 2030



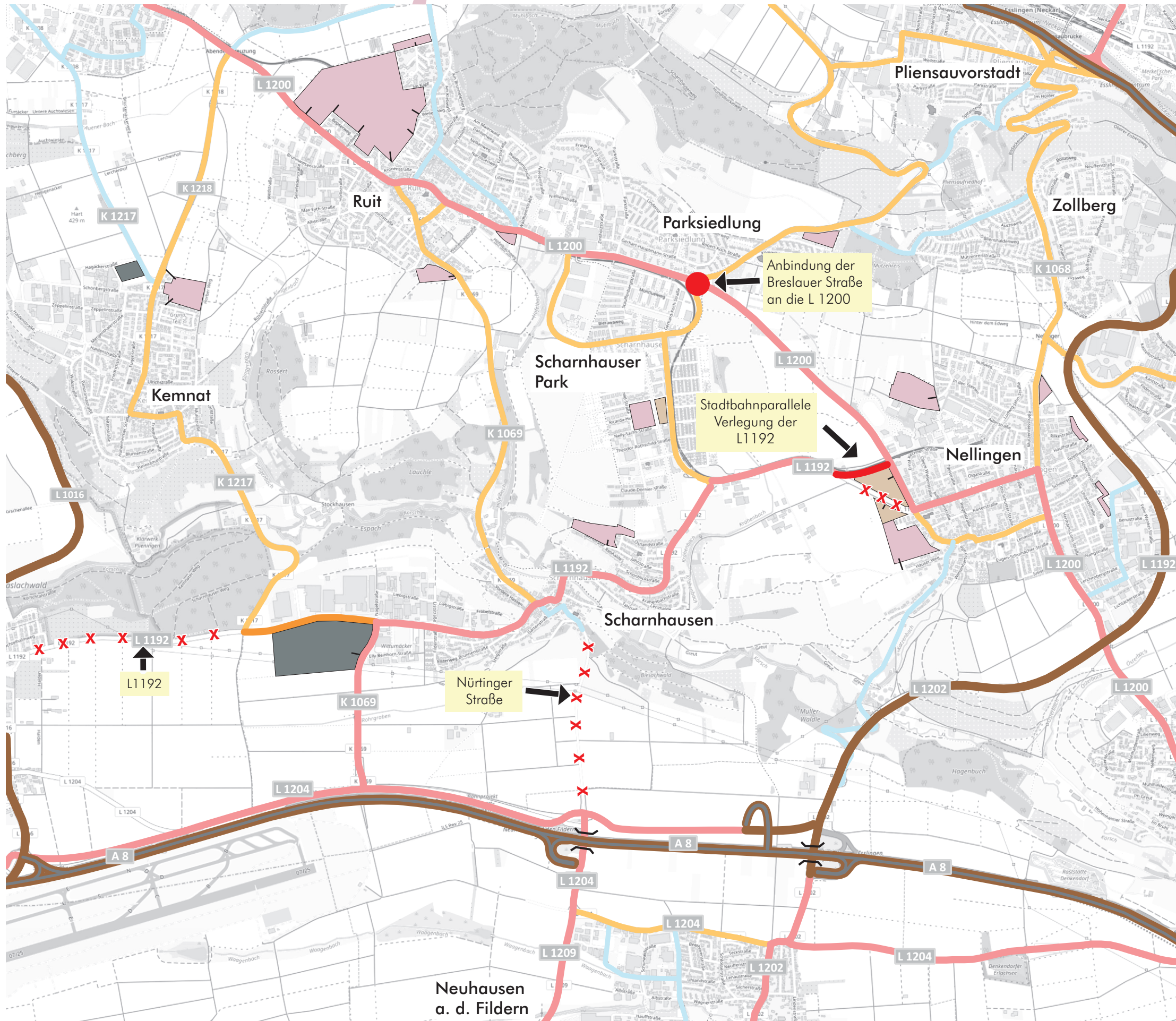
- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fz.g. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Netzkonzeption - Planfall 4.2
 - Vollanschluss Breslauer Straße

- Stadtbahnparallele Verlegung der L 1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Sperrung der L 1192 zwischen Scharnhäuser und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)
- Sperrung der Nürtinger Straße (nach Fertigstellung der Nordumfahrung Neuhausen)
- Anbindung der Breslauer Straße an die L 1200 (Vollanschluss)



- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

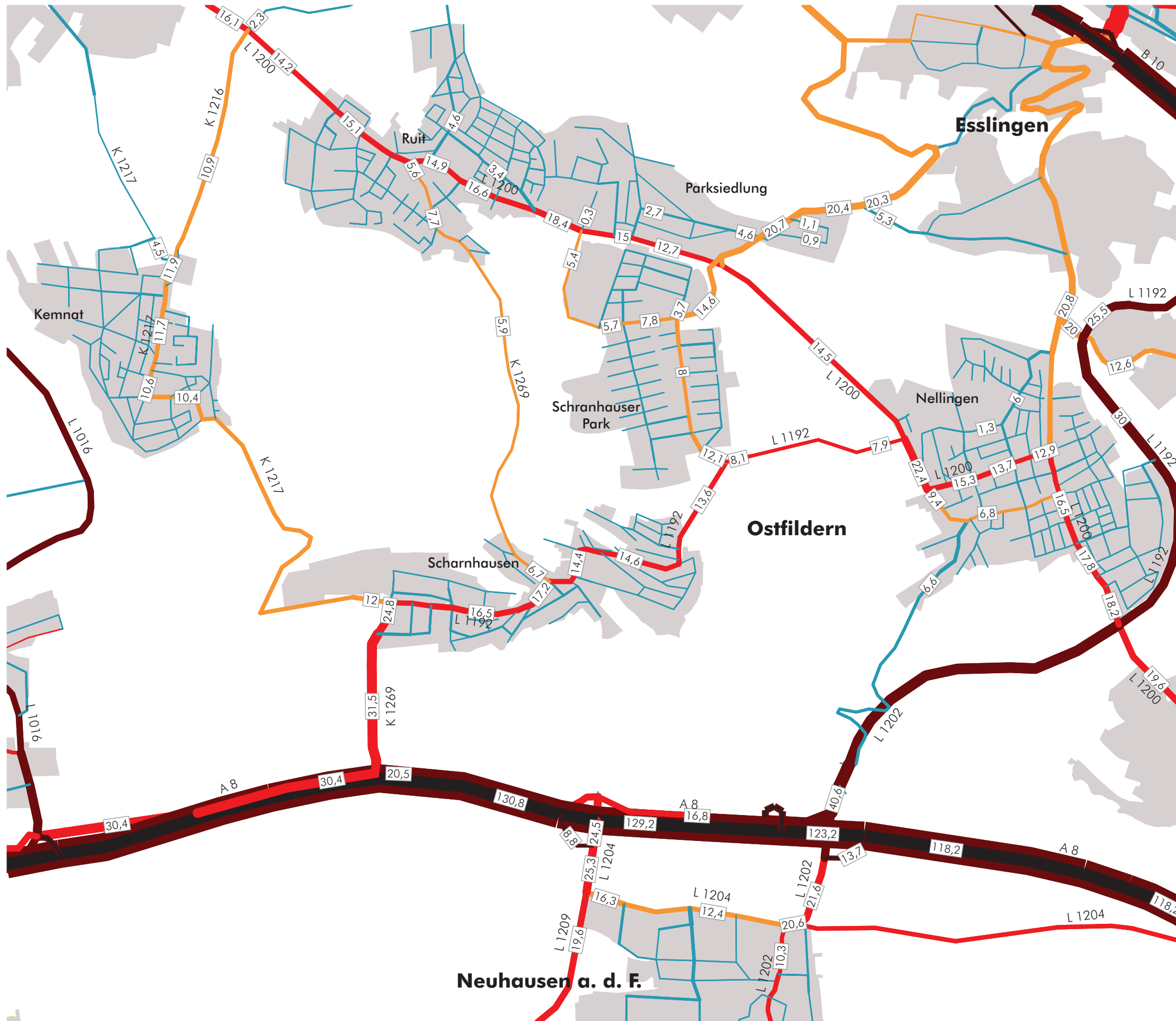
Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.2



10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

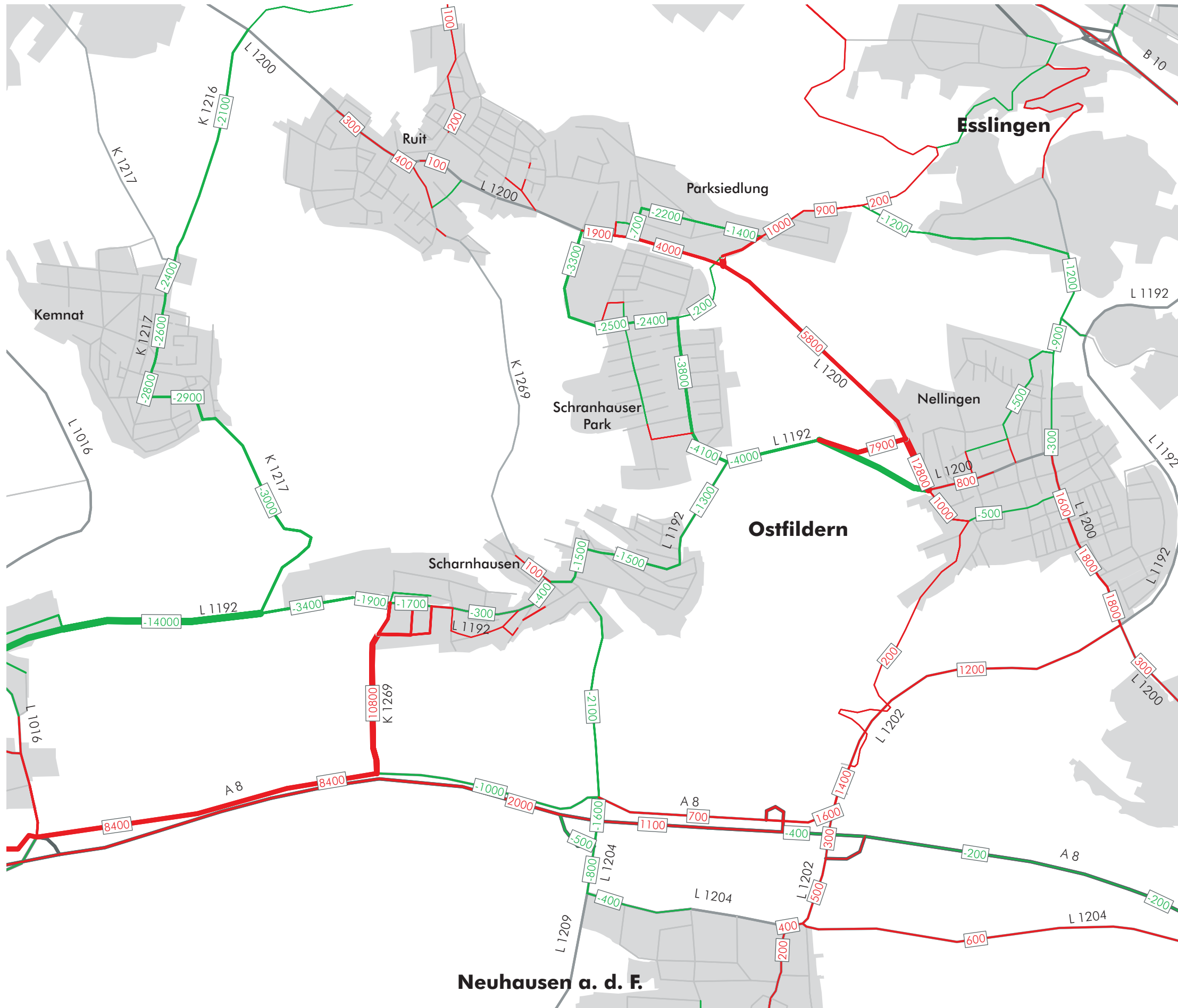
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 100 gerundet



Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.2 /
 Prognose-Nullfall 2030



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung

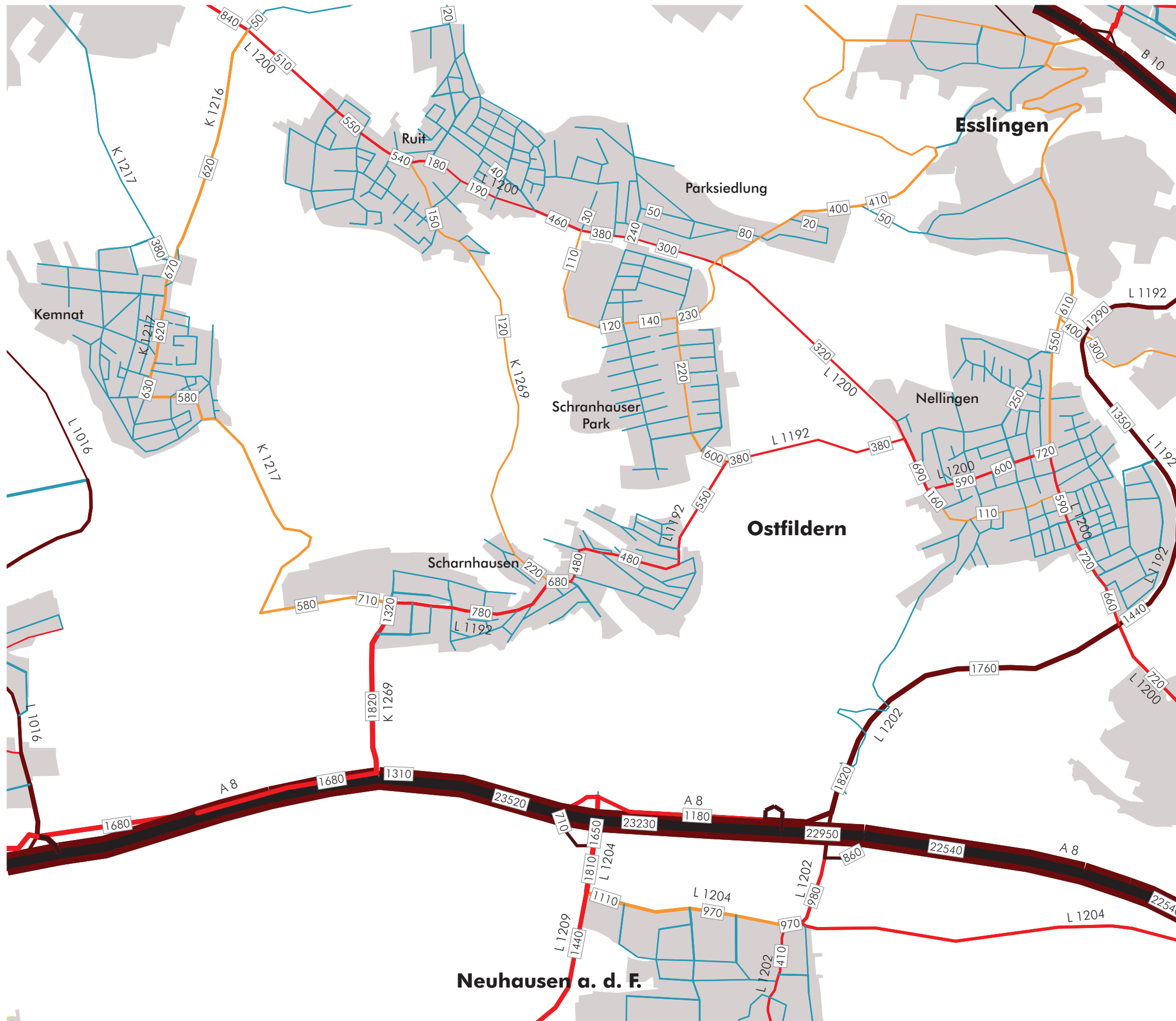
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.2



- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 10 gerundet



Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.2 /
 Prognose-Nullfall 2030



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



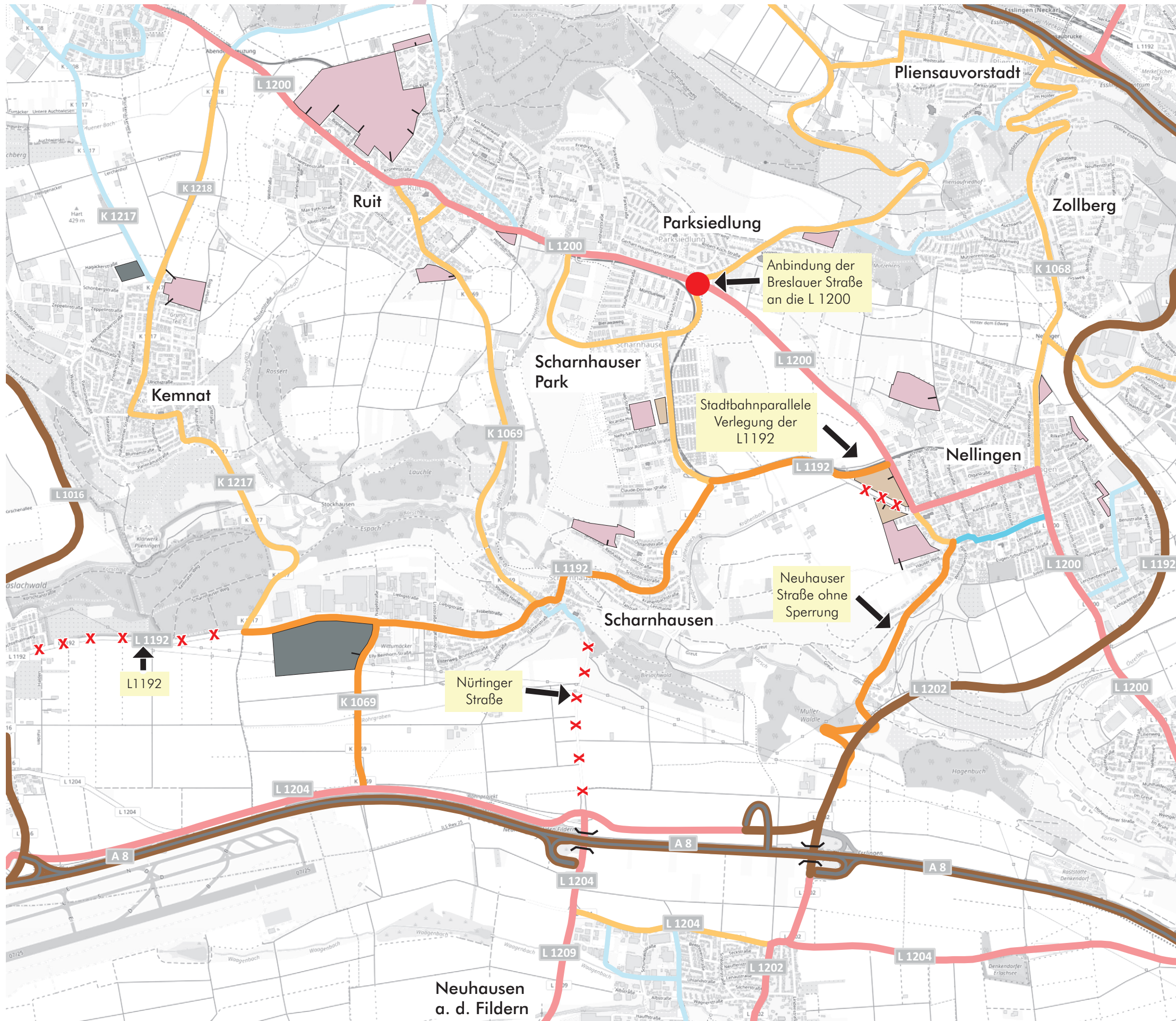
Netzkonzeption - Planfall 4.2b
 - Vollanschluss Breslauer Straße und
 Neuhauser Straße ertüchtigt

- Stadtbahnparallele Verlegung der L 1192 am Ortseingang Nellingen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Nellingen West, sowie mit neuem Knotenpunkt Rinnenbachstraße
- Attraktivierung der Neuhauser Straße in Nellingen (inkl. Aufhebung der bestehenden Beschränkungen)
- Sperrung der L 1192 zwischen Scharnhäuser und Plieningen (nach Fertigstellung der Südumfahrung Plieningen)
- Sperrung der Nürtinger Straße (nach Fertigstellung der Nordumfahrung Neuhausen)
- Restriktionen in Ortsdurchfahrt Scharnhäuser (L 1192)
- Anbindung der Breslauer Straße an die L 1200 (Vollanschluss)

- Fernverkehrsstraße / BAB (verändert/unverändert)
- Überregionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Regionale Hauptverkehrsstraße (verändert/unverändert)
- Städtische Hauptverkehrsstraße / Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Hauptsammelstraße / Untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße (verändert/unverändert)
- Sammelstraße/Anliegerstraße/sonstige Straße
- Rückbau

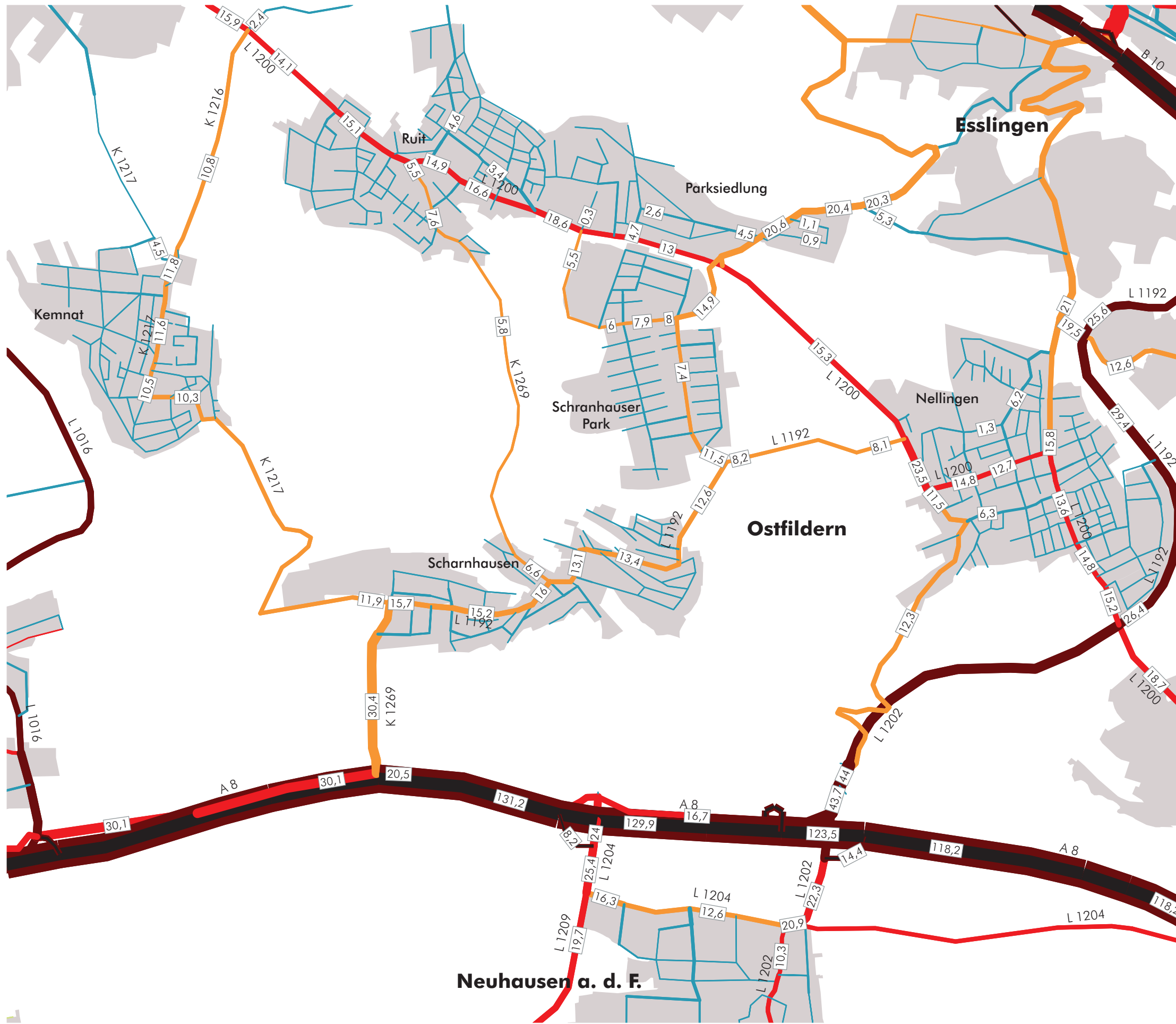
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Gewerbe
- Entwicklung Mischgebiet

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]
 Prognose-Planfall 4.2b



10,2 Kfz-Belastung (in 1.000 Fzg.)

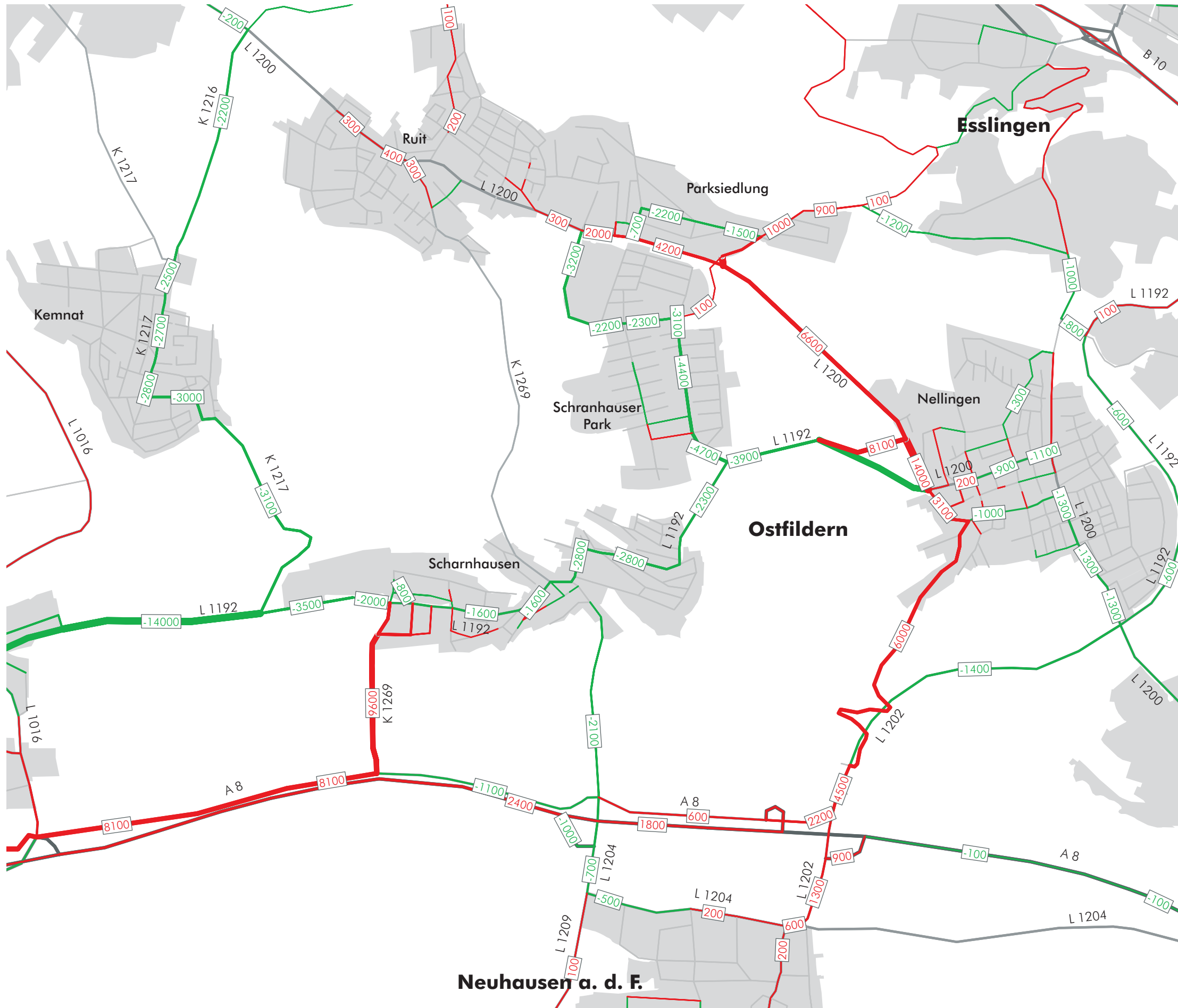
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 100 gerundet



Differenzbelastungen
 Kfz/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.2b /
 Prognose-Nullfall 2030



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 400 Differenzbelastung

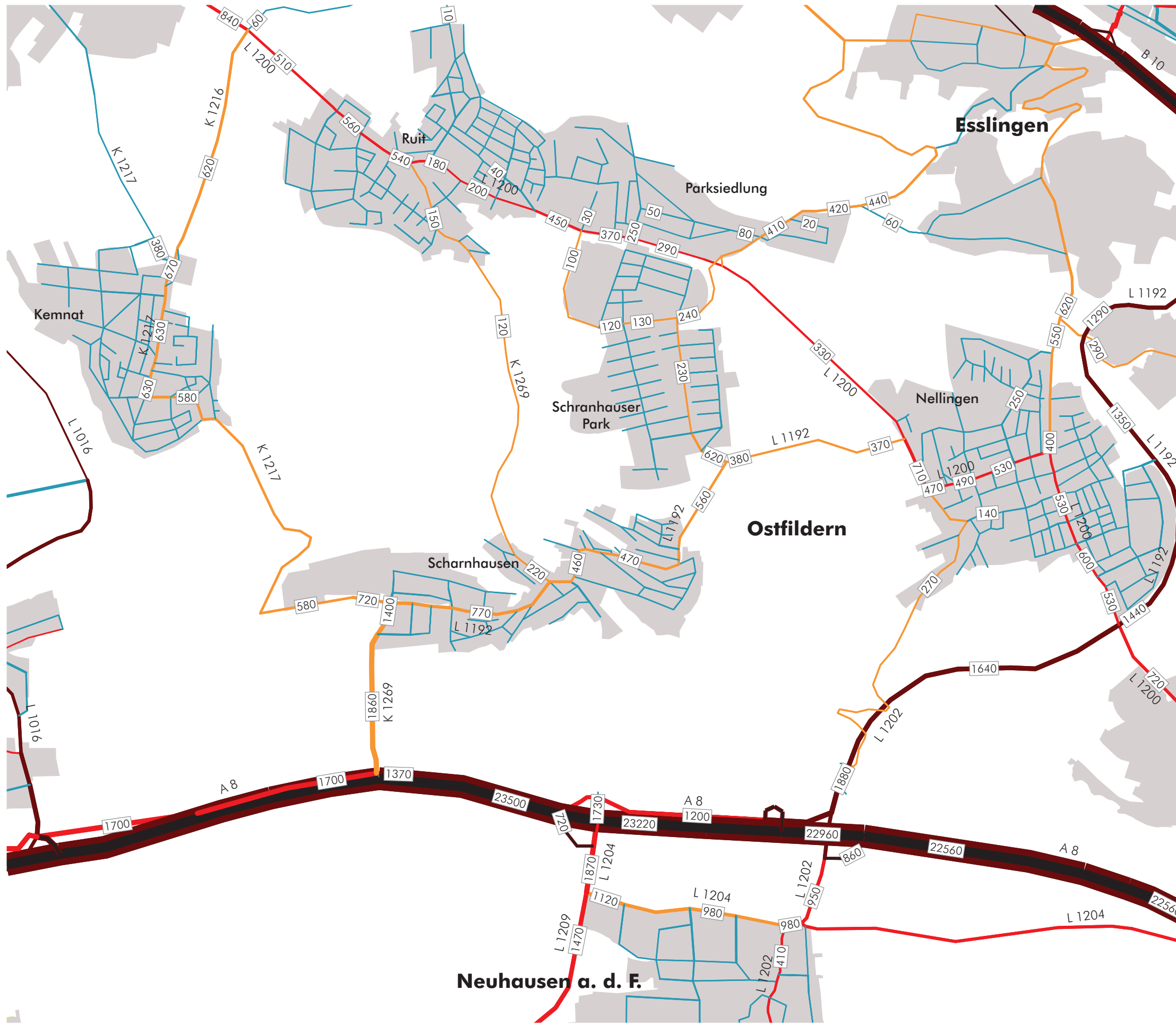
Werte auf 100 gerundet
 Differenzen < 100 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Querschnittsbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.2b



- 250 SV-Belastung
- Fernverkehrsstraße / BAB
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße/
Gemeindeverbindungsstraße
- Hauptsammelstraße/Sammelstr./
sonstige Straße

Werte auf 10 gerundet



Stadt Ostfildern
Verkehrskonzept
 Fortschreibung 2030

Differenzbelastungen
 SV > 3,5t/d - [DTVw]

Prognose-Planfall 4.2b /
 Prognose-Nullfall 2030



- Belastungszunahme
- Belastungsabnahme
- 480 Differenzbelastung

Werte auf 10 gerundet
 Differenzen < 10 Fzg. sind nicht dargestellt bzw. beschriftet





Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern

Bericht



Bearbeiter:
Dr. rer. pol. D. Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach, 12.10.2012



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS	2
1.2 BETEILIGTE IM RAHMEN DER GUTACHTENERSTELLUNG	4
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	5
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	10
2.2 MÄRKTE-/ ZENTRENKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL FÜR DEN EINZELHANDEL	12
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Märktekonzepts	13
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	13
2.2.1.2 Sortimentsliste	15
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	15
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren	19
3. EINZELHANDELSITUATION IN OSTFILDERN	22
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	22
3.1.1 Bestandsaufnahme/ Händlerbefragung und Kundenherkunftserfassung	22
3.1.2 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	23
3.2 BETEILIGUNG EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG	26
3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION	26
3.3.1 Einzelhandelsangebot	26
3.3.2 Räumliche und standort(typen)bezogene Verteilung des Einzelhandelsangebots	31
3.3.3 Weitere gesamtstädtische Ergebnisse der Händlerbefragung	34
3.3.3.1 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote	34
3.3.3.2 Umsatzentwicklung	37
3.3.3.3 Änderungsabsichten	39
3.3.4 Fazit	40
3.4 STADTEIL KEMNAT	41
3.4.1 Einzelhandelsangebot	41
3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat	45
3.4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat	45
3.4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Kemnat	47
3.4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Kemnat	48
3.4.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	52
3.4.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation	53
3.4.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	54
3.4.6 Fazit	55
3.5 STADTEIL NELLINGEN	56



3.5.1 Einzelhandelsangebot	56
3.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen.....	60
3.5.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen.....	60
3.5.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Nellingen	62
3.5.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen.....	64
3.5.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	69
3.5.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation.....	71
3.5.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht.....	72
3.5.6 Fazit	73
3.6 STADTTEIL PARKSIEDLUNG	75
3.6.1 Einzelhandelsangebot	75
3.6.2 Zentraler Bereich Parksiedlung.....	78
3.6.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung.....	78
3.6.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Parksiedlung.....	79
3.6.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Parksiedlung.....	80
3.6.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	82
3.6.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation.....	83
3.6.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht.....	84
3.6.6 Fazit	85
3.7 STADTTEIL RUIT.....	85
3.7.1 Einzelhandelsangebot	85
3.7.2 Zentraler Versorgungsbereich Ruit.....	89
3.7.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit.....	89
3.7.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Ruit	91
3.7.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Ruit.....	92
3.7.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	95
3.7.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation.....	97
3.7.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht.....	98
3.7.6 Fazit	100
3.8 STADTTEIL SCHARNHAUSEN.....	101
3.8.1 Einzelhandelsangebot	101
3.8.2 Zentraler Bereich Scharnhäusen.....	104
3.8.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhäusen.....	104
3.8.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Scharnhäusen.....	106
3.8.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Scharnhäusen	106
3.8.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	109



3.8.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation	110
3.8.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	111
3.8.6 Fazit	112
3.9 STADTEIL SCHARNHAUSER PARK	113
3.9.1 Einzelhandelsangebot.....	113
3.9.2 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park	116
3.9.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park	116
3.9.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park.....	117
3.9.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park.....	117
3.9.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft.....	121
3.9.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation	123
3.9.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	124
3.9.6 Fazit	124
4. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG	126
4.1 ERHALTUNG DES POLYZENTRALEN VERSORGUNGSSYSTEMS	127
4.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER UNTERZENTRALEN VERSORGFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGFBEREICHS NELLINGEN	127
4.3 SICHERUNG DER HOHEN NAH-/ GRUNDVERSORGFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGFBEREICHS SCHARNHAUSER PARK	128
4.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGFSTRUKTUREN DER WEITEREN ZENTRALEN (VERSORGF-)BEREICHE.....	129
4.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT IN DEN ZENTRALEN (VERSORGF-)BEREICHEN - INSBESONDERE IM ZENTRALEN VERSORGFBEREICH NELLINGEN	129
4.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN (VERSORGF-)BEREICHE - INSBESONDERE DES ZENTRALEN VERSORGFBEREICHS NELLINGEN.....	131
4.7 ERHALTUNG UND STÄRKUNG KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")	131
4.8 SICHERUNG VON GWERBEGBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GWERBE	132
4.9 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT)	133
5. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS	134
5.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung.....	135
5.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel.....	136
5.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial.....	137
5.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	138
5.2 PROGNOSEERGBNISSE	141
5.2.1 Verkaufsflächenpotenzial insgesamt.....	141
5.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz.....	144
5.2.3 Vergleich gesamtstädtischer Prognose zu stadtteilbezogener Prognose ...	147
5.3 FAZIT	149
6. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	151



6.1	VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE.....	151
6.1.1	Kriterien.....	152
6.1.2	Räumliche Verteilung der Sortimente in Ostfildern.....	153
6.1.3	Vorschlag für eine Sortimentsliste.....	156
6.2	GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG.....	157
6.2.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	159
6.2.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	161
6.3	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS.....	163
6.3.1	Öffentliche Information.....	164
6.3.2	Festlegen einer Sortimentsliste.....	164
6.3.3	Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel.....	165
6.3.4	Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen.....	167
7.	RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	169
7.1	ZENTRALE (VERSORGUNGS-)BEREICHE - PERSPEKTIVISCHE ABGRENZUNGEN.....	169
7.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Nellingen.....	169
7.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Kemnat.....	171
7.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Ruit.....	172
7.1.4	Zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park.....	173
7.1.5	Zentraler Bereich Parksiedlung.....	174
7.1.6	Zentraler Bereich Scharnhausen.....	175
7.2	MAßNAHMENVORSCHLÄGE ZUR NAHVERSORGUNG	176
7.3	GEWERBEGEBIETE.....	178
8.	STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE	180
8.1	STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE MAßNAHMENVORSCHLÄGE	180
8.2	MAßNAHMENVORSCHLÄGE FÜR HÄNDLER UND WEITERE AKTEURE	183
GLOSSAR		187
ANHANG		191



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich des Einzelhandelsangebots in Ostfildern mit den Ergebnissen der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahre 1993.....	28
Tab. 2:	Einzelhandelsangebot in Ostfildern: Verkaufsfläche, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquote	29
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze	43
Tab. 4:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Kemnat	45
Tab. 5:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	47
Tab. 6:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze	57
Tab. 7:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Nellingen	59
Tab. 8:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	62
Tab. 9:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	76
Tab. 10:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Parksiedlung	77
Tab. 11:	Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	79
Tab. 12:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze	87
Tab. 13:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Ruit.....	89
Tab. 14:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	92
Tab. 15:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	102
Tab. 16:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhäuser Park	104
Tab. 17:	Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	106
Tab. 18:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	114
Tab. 19:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhäuser Park	115
Tab. 20:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	138
Tab. 21:	Vorschlag für die "Ostfilderner Sortimentsliste"	157
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in Ostfildern: Anzahl und Verkaufsfläche	195
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Anzahl	195
Tab. A - 3:	Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Verkaufsflächen (VKF)	195
Tab. A - 4:	Einzelhandelsangebot nach Standorttypen: Verkaufsflächen	196
Tab. A - 5:	Kaufkraftpotenzial Ostfildern nach Sortimenten 2015 und 2020.....	197
Tab. A - 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Status-quo-Prognose	198
Tab. A - 7:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Entwicklungsprognose	199



Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Wettbewerbsprognose	200
---	-----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Einzelhandelsschwerpunkte in Ostfildern.....	32
Karte 2:	Einzugsgebiet der Stadt Ostfildern.....	36
Karte 3:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat.....	46
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - strukturelle Aspekte	48
Karte 5:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Kemnat.....	53
Karte 6:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen	61
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - strukturelle Aspekte	64
Karte 8:	Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Nellingen angesiedelten Einzelhandels	69
Karte 9:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Nellingen .	71
Karte 10:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung.....	78
Karte 11:	Zentraler Bereich Parksiedlung - strukturelle Aspekte	80
Karte 12:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Parksiedlung und im angrenzenden Stadtteil Scharnhäuser Park.....	84
Karte 13:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit.....	90
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Ruit - strukturelle Aspekte	92
Karte 15:	Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Ruit angesiedelten Einzelhandels	96
Karte 16:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Ruit.....	98
Karte 17:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhäuser Park.....	105
Karte 18:	Zentraler Bereich Scharnhäuser Park - strukturelle Aspekte	107
Karte 19:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park	111
Karte 20:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park.....	116
Karte 21:	Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - strukturelle Aspekte	118
Karte 22:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park	123
Karte 23:	Differenzierte Darstellung der integrierten Bereiche Ostfilderns	158
Karte 24:	Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - perspektivische Abgrenzung	170
Karte 25:	Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - perspektivische Abgrenzung ...	172
Karte 26:	Zentraler Versorgungsbereich Ruit - perspektivische Abgrenzung	173
Karte 27:	Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - perspektivische Abgrenzung.....	174
Karte 28:	Zentraler Bereich Parksiedlung - perspektivische Abgrenzung	175
Karte 29:	Zentraler Bereich Scharnhäuser Park - perspektivische Abgrenzung	176



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe.....	27
Abb. 2:	Bindungsquoten in Ostfildern nach Sortimenten	30
Abb. 3:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen	33
Abb. 4:	Einzelhandelsstruktur in Ostfildern nach Standorttypen.....	34
Abb. 5:	Umsatz- und Kundenherkunft	35
Abb. 6:	Kaufkraftflüsse nach und aus Ostfildern	37
Abb. 7:	Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Standorttypen	38
Abb. 8:	Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Größenklassen.....	38
Abb. 9:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Kemnat.....	42
Abb. 10:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Kemnat nach Standorttypen	44
Abb. 11:	Umsatzherkunft Stadtteil Kemnat	52
Abb. 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Kemnat aus Händlersicht.....	55
Abb. 13:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Nellingen	56
Abb. 14:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Nellingen nach Standorttypen	58
Abb. 15:	Unechte Bindungsquoten zentraler Versorgungsbereich Nellingen.....	63
Abb. 16:	Umsatzherkunft Stadtteil Nellingen.....	70
Abb. 17:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Nellingen aus Händlersicht ..	73
Abb. 18:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Parksiedlung.....	75
Abb. 19:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Parksiedlung nach Standorttypen	76
Abb. 20:	Umsatzherkunft Stadtteil Parksiedlung.....	83
Abb. 21:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Ruit.....	86
Abb. 22:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Ruit nach Standorttypen	88
Abb. 23:	Umsatzherkunft Stadtteil Ruit	97
Abb. 24:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Ruit aus Händlersicht.....	99
Abb. 25:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park...101	
Abb. 26:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Scharnhäuser Park nach Standorttypen ..103	
Abb. 27:	Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhäuser Park	110
Abb. 28:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Scharnhäuser Park aus Händlersicht	112
Abb. 29:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park.....	113
Abb. 30:	Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhäuser Park.....	122
Abb. 31:	Einwohnerentwicklung in Ostfildern im Zeitraum 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und bis zum Jahr 2025 (Prognosewert)	136
Abb. 32:	Entwicklungsprognose: Zielbindungsquoten.....	140
Abb. 33:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2010 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm)	143
Abb. 34:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente	145
Abb. 35:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente.....	146



Abb. 36:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente.....	147
Abb. 37:	Vergleich Verkaufsflächenspielraum gesamtstädtische Prognose zu Summe der stadtteilbezogenen Prognose	149
Abb. 38:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	154
Abb. 39:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	155



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Lebensmitteldiscounter	49
Foto 2:	Positivbeispiel Schaufenstergestaltung	49
Foto 3:	Platzbereich Heumadener Straße in Höhe der Bushaltestelle	50
Foto 4:	Platz- und Kreuzungsbereich Heumadener Straße/ Birkacher Straße	50
Foto 5:	Wohnnutzungen/ funktionale Lücke in Hauptstraße.....	51
Foto 6:	Unattraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in Heumadener Straße	51
Foto 7:	Uneinheitliche Architektur in Heumadener Straße	51
Foto 8:	Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße	51
Foto 9:	Großflächiger Supermarkt	65
Foto 10:	Biomarkt.....	65
Foto 11:	Positivbeispiel Schaufenstergestaltung	66
Foto 12:	Eingangsbereich Volkshochschule.....	66
Foto 13:	Eingangssituation Hindenburgstraße.....	66
Foto 14:	Gehweggestaltung durch Händler	66
Foto 15:	Funktionale Lücke.....	67
Foto 16:	Uneinheitliche Architektur.....	67
Foto 17:	Hohes Verkehrsaufkommen	68
Foto 18:	Unattraktive Platzgestaltung	68
Foto 19:	Unattraktive Möblierung.....	68
Foto 20:	Verengter Gehweg.....	68
Foto 21:	Lebensmittel-SB-Markt.....	81
Foto 22:	Parkähnliche Grüngestaltung.....	81
Foto 23:	Anhäufung von Gastronomie in westlicher Ladenzeile.....	82
Foto 24:	Veraltete Möblierung	82
Foto 25:	Supermarkt in der Hedelfinger Straße	93
Foto 26:	Nahversorgungsrelevante Angebote in der Kronenstraße	93
Foto 27:	Öffentlicher Raum Hedelfinger Straße.....	94
Foto 28:	Kronenplatz mit Gastronomie	94
Foto 29:	Passage am Kronenplatz.....	95
Foto 30:	Fehlende Querungsmöglichkeit für Fußgänger durch Niveauunterschied	95
Foto 31:	Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße	95
Foto 32:	Historische Gebäude am Rathausplatz.....	108
Foto 33:	Gastronomie in Ruiter Straße	108
Foto 34:	Funktionaler Bruch in Ruiter Straße	109
Foto 35:	Topographie Ruiter Straße	109
Foto 36:	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.....	119
Foto 37:	Moderne Architektur - Einzelhandel und Wohnen	119
Foto 38:	Grünanlage oberhalb Stadthaus (unmittelbar angrenzend an ZVB)	120
Foto 39:	Potenzialfläche unmittelbar westlich der Stadtbahnhaltestelle	120
Foto 40:	Lange Gebäudefront ohne Schaufenster.....	121
Foto 41:	Platzbereich vor Stadthaus mit spärlicher Möblierung	121
Foto 42:	Schmaler, nicht ebenerdiger Eingangsbereich des SB-Warenhauses.....	121
Foto 43:	Verschmutzung öffentlicher Raum in Richtung Stadtbahnhaltestelle	121



Foto 44:	Warenpräsentation Kemnat	185
Foto 45:	Warenpräsentation Nellingen	185
Foto 46:	Warenpräsentation Ruit	186
Foto 47:	Außenbestuhlung Scharnhausen	186



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Ostfildern (36.417 Einwohner¹) liegt in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Stuttgart und zu Esslingen, der zweitgrößten Stadt der Region Stuttgart. Ostfildern besteht aus sechs städtebaulich und funktional eigenständigen Stadtteilen. Der Stadtteil Nellingen übernimmt entsprechend dem Regionalplan für die Region Stuttgart die Funktion eines Unterzentrums².

Ungeachtet dieser regionalplanerischen Funktionszuweisung für Nellingen weisen insbesondere die Stadtteile Ruit, Scharnhausen und Scharnhauser Park neben den eigenständigen städtebaulichen auch eigene z.T. umfängliche funktionale Strukturen auf.

Diese städtebauliche und funktionale Besonderheit der Stadt Ostfildern wirft insbesondere vor dem Hintergrund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die einzelhandelsbezogenen Entwicklungen vielfältige Fragen auf, z.B.:

- Welcher ökonomische Entwicklungsspielraum für den Einzelhandel in Ostfildern besteht noch und wo sollte dieser ggf. vorzugsweise angesiedelt werden?
- Welche funktionalen Entwicklungsoptionen bestehen für die Gesamtstadt?
- Wie können sich die einzelnen Stadtteile entwickeln, ohne sich gegenseitig die Entwicklungsoptionen zu nehmen?

Die Einzelhandelsfunktion ist dabei untrennbar mit den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven verbunden. Insbesondere der betriebliche Strukturwandel im Einzelhandel wirft - wie die Vergangenheit gezeigt hat - zunehmend auch städtebauliche Fragen auf:

- Ø Sind moderne Betriebsformen überhaupt in das städtebauliche Gefüge der Siedlungsbereiche von Stadtteilen, insbesondere bezogen auf deren Zentren, zu integrieren?
- Ø Welche Bedeutung kann, soll und wird der Einzelhandel für die Entwicklung in den jeweiligen Zentren in Zukunft haben?
- Ø (Wie) Kann die Einzelhandelsentwicklung die zentralörtliche Funktion von Ostfildern auch in Zukunft stützen?
- Ø usw.

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Einwohnerzahlen 4. Quartal 2011.

² Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel).



Weiterhin muss konstatiert werden, dass die Politik/ Verwaltung allein nur wenige Möglichkeiten hat, die Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt zu beeinflussen. Sie kann - wenn sie will - lediglich auf die standort-, sortiments- und größenbezogene Einzelhandelsentwicklung Einfluss nehmen und dieses auch nur bei Neuansiedlungen bzw. Umnutzungen. Darüber hinaus kann eine Stadt städtebauliche und infrastrukturelle Angebote (z.B. Flächenangebote, Parkplätze, Gestaltung öffentlicher Räume) machen. Auch wenn diese rahmensetzenden Möglichkeiten eine wesentliche Grundlage für eine positive Einzelhandelsentwicklung und damit für eine positive städtebaulich-funktionale Entwicklung bilden, werden für das Umsetzen und Ausfüllen andere Akteure gebraucht. Diesbezüglich sind in Ostfildern wie in anderen Städten auch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Ø Nur wenn es dem bestehenden Einzelhandel gelingt sich entsprechend zu positionieren, wird dieser weiterhin Bestand haben.
- Ø In den Stadtteilzentren müssen neben den Händlern auch andere Akteure, z.B. die Gastronomen, in ein Gesamtkonzept eingebunden werden, da gerade diese Stadtbereiche von einer städtebaulichen und funktionalen Vielfalt abhängig sind.
- Ø Städtebaulich-funktionale Konzepte müssen z.T. von den privaten Hauseigentümern umgesetzt werden (z.B. Fassadengestaltung).
- Ø Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS

Das Gutachten ist so aufgebaut, dass es den landesplanerischen Erfordernissen entspricht. Aus dem Gutachten kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB abgeleitet werden, welches die Anwendung des § 9 (2a) BauGB ermöglicht.

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2.1 - auch zum Verständnis der Konfliktsituation zwischen Einzelhandel und Kommunen - die wesentlichen, stadtentwicklungsplanerischen Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und ihre Folgewirkungen für die Stadtentwicklung näher beleuchtet, um anschließend die planerischen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.



Grundlage für ein Einzelhandelsgutachten ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3). Die bestehende Einzelhandelssituation wird auf gesamtstädtischer Ebene und raumstrukturell dargelegt. Grundlage hierfür bilden insbesondere die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung, der Einzelhandelserhebung sowie der Begehung und der Kundenherkunftserfassung.

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 4) wurde vor dem Hintergrund der Ist-Situation abgeleitet, in welchen Sortimentsbereichen zukünftig mit welchem (quantitativen) Entwicklungsspielraum für die Verkaufsflächen zu rechnen ist (vgl. Kap. 5.2).

Wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelsgutachtens ist die Sortimentsliste ("Ostfilderner Liste", vgl. Kap. 6.1.3), die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde aus der örtlichen Situation sowie nach allgemeinen Kriterien abgeleitet.

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse des Gutachtens kann es der Stadt Ostfildern gelingen, den Einzelhandel in den kommenden Jahren aktiv zu lenken und attraktiv(er) zu gestalten. Die Zukunftsfähigkeit eines Einzelhandelsstandorts hängt allerdings nicht allein von einem planungsrechtlichen Rahmen ab, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen (Stadt und insbesondere Immobilieneigentümer) und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister. Erst im Zusammenwirken kann ein attraktiver Einzelhandelsstandort entstehen.

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine den formalen Ansprüchen genügende Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wurde der Untersuchungsansatz im Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. In Kap. 8.2 werden daher entsprechende Maßnahmenvorschläge dargestellt. **Zentrales Anliegen dieses Gutachtens ist jedoch seine Funktion als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, um damit letztlich die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels liefern zu können.**



1.2 BETEILIGTE IM RAHMEN DER GUTACHTENERSTELLUNG

Entscheidend für die Umsetzung eines Einzelhandelskonzepts ist u.a. die Akzeptanz der Ergebnisse des zugrunde liegenden Gutachtens. Um eine transparente und nachvollziehbare Entstehung des Gutachtens zu gewährleisten, wurden in die Erarbeitung neben Vertretern der Stadt Ostfildern auch Vertreter von Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk aus den Stadtteilen eingebunden. Die zur Mitwirkung Eingeladenen, die nicht an einzelnen Sitzungen teilnehmen konnten, wurden durch Protokolle über die Ergebnisse informiert.

Aufgabe der Sitzungsteilnehmer war insbesondere die Diskussion von Vorgehen, Annahmen (z.B. Prognoserahmen) und Zwischenergebnissen. Ein solches Vorgehen beschleunigt erfahrungsgemäß den Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung des Konzepts. Zudem ist es im Hinblick auf die Antwortbereitschaft bei der Einzelhändlerbefragung sinnvoll, wenn die Händler von Anfang an eingebunden werden.

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte durch ein interdisziplinär besetztes Team des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Bereichen Raum- und Stadtplanung/ Architektur, Betriebs-/ Volkswirtschaftslehre und Geographie. Damit ließen sich die zahlreichen verschiedenen Themenkomplexe eines Einzelhandelsgutachtens, zu deren inhaltlicher und methodischer Bewältigung sowohl übergreifende Kenntnisse als auch ein sehr spezifisches Wissen erforderlich sind, sachgerecht bearbeiten.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

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 auch nicht sein soll, z.B. 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 im Anschluss daran erörtert werden.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

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 Lebensmitteln³.

Der Stadtteil Nellingen der Stadt Ostfildern ist als Unterzentrum ausgewiesen⁴. Die Versorgungsaufgabe des Unterzentrums erstreckt sich auf den "*qualifizierten, häu-*

³ Nach den Grundsätzen der Landesplanung Baden-Württemberg, die bei raumbedeutsamen Planungen in der planerischen Abwägung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind, ist "*eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben.*"; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

⁴ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel), Satz 1.



fig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner"⁵ seines Verflechtungsbereichs. Der Verflechtungs-/ Nahbereich des Unterzentrums Ostfildern/ Nellingen umfasst neben Ostfildern selbst noch die südlich angrenzenden Gemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern⁶.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels - insbesondere die Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre - wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung. Dieses Ziel deckt sich auch mit den Vorgaben des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans der Region Stuttgart, in denen u.a. die Erhaltung der verbrauchernahen Versorgung und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte als Ziele definiert sind;

⁵ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel), Satz 3; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.10 (Ziel).

⁶ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Tabelle 2.3.4.



zudem wird die Steuerung des Einzelhandels mittels Entwicklungskonzepten im LEP ausdrücklich empfohlen⁷.

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager bzw. Konsumenten bestimmt. Entsprechend ist zwischen handelsexogen und -endogen bedingten Entwicklungen zu unterscheiden.

Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind beispielsweise die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik und Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter oder die Entstehung neuer Betriebsformen:

Betriebstypenentwicklung: Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne Kostenstrukturen zu optimieren, ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereichs in Markendiscountern, Factory Outlet Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionelle (Lebensmittel-)Discountern sowie mit einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch deren Multifunktionalität abhandenkommen kann.

Standortdynamik: Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der

⁷ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, u.a. Plansatz 1.2 (Grundsatz) und Plansatz 3.3.7.4 (Grundsatz) und Begründung; vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.4.3.1 (Grundsatz) und Plansatz 2.4.3.2 (Ziel).



Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Sortimentspolitik: Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese Betriebsarten ursprünglich üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.

Neue Betriebsformen: Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center (FOC) und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den Innenstädten sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

Bedeutung handelsexogener Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Konsumgewohnheiten sowie soziodemographische und rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Veränderungen des Ladenschlussgesetzes oder der Mehrwertsteuer), welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

Einkommen: Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten, private Altersvorsorge) führen zu einem Rückgang des An-



teils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Zudem findet zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf) statt. Dies stellt für Innenstädte - die sich meist durch eine hohe Multifunktionalität auszeichnen - eine Chance dar. Gleichzeitig wird hiermit die hohe Bedeutung unterstrichen, die der Aufrechterhaltung der - diese Multifunktionalität ermöglichenden - Funktionsmischung zukommt.

Mobilität: Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.

Konsumgewohnheiten: Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen bei einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.

Soziodemographische Entwicklung: Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränder-



ten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen.

Bei der Betrachtung der Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handels-exogenen Faktoren ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden. Teilweise werden originär handelsendogene Faktoren der Betriebstypenentwicklung (z.B. Rationalisierungsbestrebungen) hingegen mit handelsexogenen Ursachen (z.B. Kundenwünsche) begründet, ohne die endogenen Aspekte zu benennen.

2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

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 Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).

Die - aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen - für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

Die **wohnungsnahe Grundversorgung ist nicht mehr garantiert**. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf



standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet⁸. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Die städtische **Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte/ Ortszentren bzw. der Stadtteilzentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen)⁹. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**¹⁰.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standorts

⁸ Dies widerspricht dem im LEP festgelegten Leitbild der räumlichen Entwicklung; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

⁹ Auch hier besteht ein Widerspruch zu den Grundsätzen des LEP, nach denen "*Zentralörtliche Einrichtungen ... in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden [sollen]*", und "*neue Einzelhandelsgroßprojekte ... nur an Standorten realisiert werden [sollen], wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können*"; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.3 (Grundsatz) sowie Plansatz 3.3.7.3 (Grundsatz).

¹⁰ Hier besteht ein Konflikt mit den Grundsätzen des LEP, nach denen die "*Nutzung von Freiflächen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen ... auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren*" sind; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.9 (Grundsatz).



Innenstadt/ Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. An innerstädtischen Standorten erfordert dies wiederum eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen innerstädtischen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

2.2 MÄRKTE-/ ZENTRENKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten mit den vorgeschlagenen Steuerungselementen soll die Stadt Ostfildern in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu lenken.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist¹¹. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht - wie in Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden¹². Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern¹³.

¹¹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

¹² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

¹³ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGh: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Märktekonzepts

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

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

2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, kann geprüft werden, ob diese geschützt werden soll. Erst wenn diese räumlichen Abgrenzungen vorgenommen sind, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen insgesamt erreichbar ist¹⁴. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts in dieser Angelegenheit sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"*¹⁵. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzepts ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss¹⁶.

¹⁴ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVG: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.

¹⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.

¹⁶ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07). Davon abweichend ist für die in § 34 BauGB erwähnten zentralen Versorgungsbereiche lediglich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen; vgl. dazu VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.



In einem weiteren Urteil des BVerwG aus dem Jahre 2009 wurde festgestellt, dass *"auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen"*¹⁷. Damit wurde klargestellt, dass auch Stadt- und Ortsteilzentren die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch ein Urteil des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahre 2011, wonach ein zentraler Versorgungsbereich *"einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht hat und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt"*¹⁸. In Bezug auf Ostfildern betrifft dieses Urteil die beiden zentralen Bereiche in den Stadtteilen Parksiedlung (vgl. Kap. 3.6.2) und Scharnhausen (vgl. Kap. 3.8.2), die auf Grund ihres geringen Einzelhandelsangebots und - im Fall von Scharnhausen - auch ihrer städtebaulichen Situation nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Die Abgrenzung dieser beiden Bereiche hat daher informellen Charakter.

Weiterhin hieß es in dem o.g. Urteil des BVerwG aus dem Jahre 2009, *"dass ein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt."* Dieses Urteil bestätigt ein seitens des Büros Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung seit jeher angewendetes Abgrenzungskriterium zentraler Versorgungsbereiche bzw. Zentren.

Mit der EAGBau 2004 und der Baurechtsnovelle 2007 wurden die Begriffe und Bestimmungen zum zentralen Versorgungsbereich konkretisiert. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben.

Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswir-

¹⁷ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 1.08.

¹⁸ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.



kungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Gemeinde zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Ostfildern abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste - beispielsweise aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg oder aus dem Regionalplan - rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist¹⁹. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet²⁰: *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*²¹.

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

2.2.1.3 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** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen²², die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

¹⁹ Vgl. dazu 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.

²⁰ Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004.

²¹ Birk, H.J.: Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 8, 1988, S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

²² Vgl. BauGB (2001), § 5 Abs. 2 Satz 1.



Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. 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** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung - insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens - entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher 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 verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen²³. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Absätze 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist*"²⁴ und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung

²³ Vgl. OVG NRW (1998), a.a.O.

²⁴ Vgl. § 34 (1) BauGB.



gung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, 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.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Bau-nutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 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"*²⁵ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können,

²⁵ Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007.



ist unstrittig²⁶. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen²⁷.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten²⁸ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind²⁹. 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 Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*³⁰.

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte

²⁶ Vgl. bereits Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

²⁷ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

²⁸ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

²⁹ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

³⁰ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.



*Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können*³¹.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden³²; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich³³. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche³⁴ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe³⁵.

2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³⁶.

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

³¹ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

³² 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.

³³ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

³⁴ Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

³⁵ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

³⁶ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³⁷.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzepts bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu 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 solchen konkreten³⁸ Planvorhabens erfolgen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³⁹, 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 eine 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 getrof-

³⁷ Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

³⁸ 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.

³⁹ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



fen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Ostfildern und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend den 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.

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



3. EINZELHANDELSITUATION IN OSTFILDERN

In diesem Kapitel werden die einzelhandelsbezogenen Ergebnisse der Ist-Analyse für die Stadt Ostfildern dargestellt, wobei die Darstellung der Situation in den einzelnen Stadtteilen besondere Berücksichtigung findet (vgl. Kap. 3.4 ff). Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung sowie der Herkunftserfassung erarbeitet. Vorweg werden noch die Methodik der Bestandserhebung sowie der Abgrenzung der zentralen (Versorgungs-)Bereiche dargelegt.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

3.1.1 Bestandsaufnahme/ Händlerbefragung und Kundenherkunftserfassung

Im Januar/ Februar 2011 wurde das Einzelhandelsangebot flächendeckend in der Gesamtstadt Ostfildern auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Befragung aller Einzelhandelsbetriebe - soweit auskunftsbereit - erfasst⁴⁰. Berücksichtigt wurden dabei über den Einzelhandel i.e.S. hinaus auch das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen⁴¹. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, sodass einzelbetriebliche Daten nicht offengelegt werden.

Eine Einzelhändlerbefragung liefert seitens der Beteiligten akzeptierte Daten über die derzeitige Situation. Weiterhin können dadurch Kenntnisse über die derzeitigen Kaufkraftströme und auch die Einstellungen der Händler zur Einzelhandelssituation im jeweiligen Stadtteil bzw. in der Gesamtstadt erfasst werden, wodurch wiederum die Stimmungslage der Händler abgebildet und mögliche Problemfelder aufgezeigt werden können. Zudem ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau, d.h. es wurden Rand- und Ergänzungssortimente berücksichtigt (z.B. in Su-

⁴⁰ Der Fragebogen wurde im Vorfeld mit der Stadt Ostfildern und Vertretern des Einzelhandels, von Dienstleistungseinrichtungen und des Handwerks abgestimmt.

⁴¹ In Tankstellenshops wurden keine Befragungen durchgeführt. Der sonstige Handel mit Kfz, Kraft-, Brenn- und Schmierstoffen wurde nicht erfasst.



permärkten auch Drogeriewaren). Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Weiterhin wurden im Rahmen der Herkunftserfassung zur Ermittlung des Einzugsgebiets des Einzelhandels insgesamt sowie in den Stadtteilen - bei Zustimmung des jeweiligen Händlers - Listen ausgelegt, in die sich die Kunden mit ihrem Wohnort eintragen konnten.

3.1.2 Abgrenzung zentraler 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 vorliegenden Gutachtens dar.⁴² Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus den in Kap. 2.2.1.1 auszugsweise zitierten Urteilen des BVerwG aus den Jahren 2007 und 2009.

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte (und weiterer zentraler Bereiche) nach wie vor die Leitfunktion dar. Die Bedeutung des Einzelhandels für die Stadtentwicklung zeigt sich am deutlichsten, wenn Passanten gefragt werden, warum sie in eine Innenstadt/ ein Stadtteilzentrum kommen: In sämtlichen Städten und Gemeinden unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung, in denen das Büro Dr. Acocella solche Befragungen durchgeführt hat (mittlerweile über 25.000 befragte Passanten), ist das herausragende Besuchsmotiv Einkaufen und Bummeln. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Stadtteilzentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

⁴² Vgl. insbesondere §§ 1 (6) 11, 9 (2a) und (3) BauGB.



Die wichtigste planerische Aufgabe zur Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechendem Funktionsmix und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche⁴³

Wichtigstes Kriterium für einen zentralen Versorgungsbereich ist die **integrierte Lage**. Dies bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - gegeben ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, bestmöglich auch an ein Fahrradwegenetz, gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere an dem Bestand an Einzelhandelsbetrieben. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebiets 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 ebenfalls von erheblicher Bedeutung. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Relevant für die Vielfältigkeit und Lebendigkeit der Innenstadt sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer relativ geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber die funktionale Vielfalt abrunden.

⁴³ Die Abgrenzung der zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhausen wurde anhand der hier dargestellten Kriterien der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen. Weiterhin erfolgt die Darstellung und Beschreibung der zentralen Bereiche analog derjenigen der zentralen Versorgungsbereiche.



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 nicht publikumsorientierter Nutzungen (Büro/ Gewerbe/ Industrie) auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler (Versorgungs-)Bereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Dabei werden im Allgemeinen folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Infrastrukturelle Barrieren (z.B. Straßen, Bahntrassen),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topografie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Mauern und Einfriedungen, Gebäude),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen von Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt - je nach Qualität - eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Die Bewertung der städtebaulich-funktionalen Situation in den zentralen Versorgungsbereichen von Ostfildern erfolgt jeweils anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse**. Als Kriterien für diese Analyse dienen dabei nicht nur Belange des Einzelhandels und des Städtebaus. Es werden zudem die funktionsbezogene Aufenthaltsqualität sowie der zentrale Versorgungsbereich als Wohn-, Arbeits- und Kulturstandort bewertet.

Diese Stärken-Schwächen-Analyse bildet somit die wesentliche Basis zur Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel, aber auch für städtebaulich-funktionale und gestalterische Entwicklungsansätze.



3.2 BETEILIGUNG EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG

Im Rahmen der Erhebung/ Befragung wurden in Ostfildern 168 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops) erfasst. Die Beteiligungsquote der Befragung lag bei rd. 89%, einem im Vergleich zu anderen Händlerbefragungen in etwa durchschnittlichen Wert. Angaben zum Umsatz machten rd. 30% und zur Verkaufsfläche 57% der befragten Händler. Bezogen auf die insgesamt festgestellte Verkaufsfläche liegen für rd. 39% Umsatzangaben und für rd. 80% Verkaufsflächenangaben der Händler zugrunde. Damit ist insgesamt eine gute Datenbasis zur Darstellung und Bewertung der Einzelhandelssituation in Ostfildern gegeben.

Die nicht angegebenen Verkaufsflächen wurden durch Mitarbeiter des Büros Dr. Accella erfasst. Der nicht angegebene Umsatz wurde unter Heranziehung von Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit hochgerechnet⁴⁴, wobei Informationen zur örtlichen Leistungsfähigkeit berücksichtigt wurden. Somit beziehen sich alle im Weiteren angegebenen Daten zur quantitativen Ausstattung in Ostfildern auf alle Einzelhandelsbetriebe und nicht nur auf diejenigen Betriebe, die Auskunft erteilt haben.

3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION

Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der Einzelhandelssituation in Ostfildern insgesamt aufgezeigt. Dabei wird teilweise bereits auch auf die Angebotssituation in einzelnen zentralen (Versorgungs-)Bereichen Bezug genommen, die in den Kapiteln zu den Stadtteilen Ostfilderns (Kap. 3.4ff) detailliert beschrieben werden. Bei den nachfolgenden standorttypendifferenzierten Darstellungen wurden teilweise zentrale (Versorgungs-)Bereiche zusammengefasst, um die Übersichtlichkeit in den Darstellungen zu wahren und/ oder um eine hinreichende Fallzahl für Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen zu erhalten.

3.3.1 Einzelhandelsangebot

Von den 168 in Ostfildern erfassten Betrieben verzeichnen rd. zwei Drittel eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Weitere rd. 15% weisen eine Verkaufsfläche von 101 bis 200 qm auf. Derartige Betriebe, die - in Abhängigkeit der Branche - oftmals

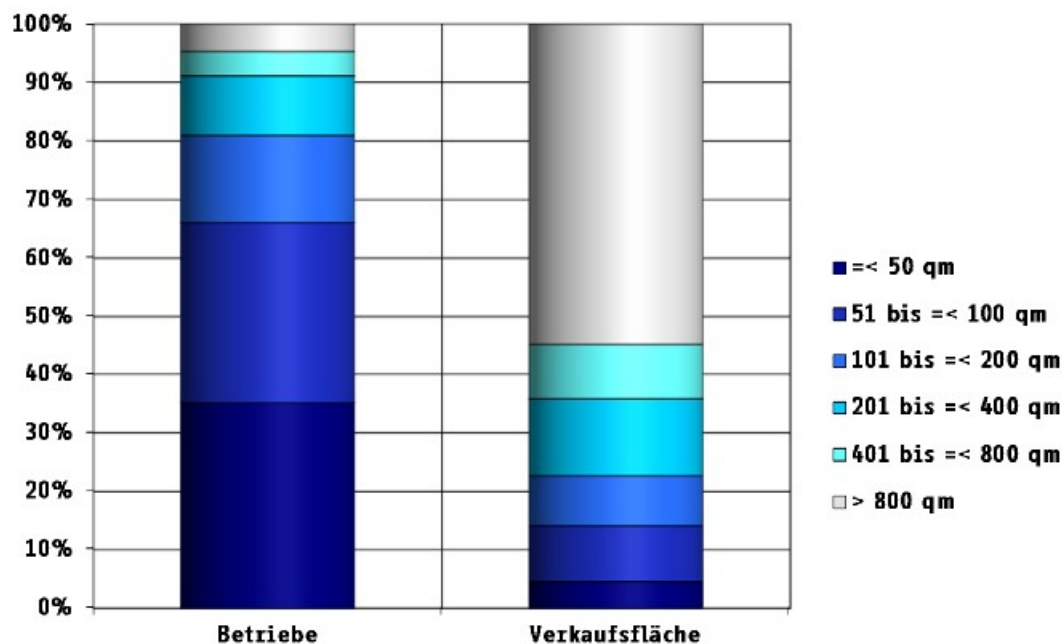
⁴⁴ Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels und EHI: Handel aktuell, jeweils verschiedene Jahrgänge.



inhabergeführt sind, tragen zur Einzelhandelsvielfalt und zu einer eigenen Angebotsidentität bei. Jedoch sind sie häufig auf größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzbringerfunktion angewiesen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass in Ostfildern insgesamt nur acht großflächige Einzelbetriebe (Verkaufsfläche größer 800 qm) angesiedelt sind. Zudem übernehmen von den acht größeren Betrieben mit einer Verkaufsfläche von 401 bis 800 qm (rd. 5% aller Betriebe) einige eine Frequenzbringerfunktion.

Der Verkaufsflächenanteil der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm beträgt rd. 64%. Im Vergleich zu anderen Städten stellt dies einen relativ geringen Wert dar, in dem sich die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Ostfildern - sechs Stadtteile mit Einwohnerzahlen von rd. 2.800 bis annähernd 10.000 Einwohner - widerspiegeln.

Abb. 1: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Insgesamt wird von den 168 in Ostfildern ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 42.700 qm ein Umsatz von rd. 170,9 Mio. € erzielt.

Der Vergleich des aktuellen Einzelhandelsangebots in Ostfildern - ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen - mit demjenigen der letzten bundeseinheitlich durch-



geführten Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993⁴⁵ zeigt im Vergleich zu anderen Städten/ Gemeinden nur teilweise ein typisches Bild. Zwar ist ein Anstieg von Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz zu konstatieren und ist zudem die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Betriebszahl überproportional gewachsen. Jedoch ist entgegen dem bundesweiten Trend die relative Umsatzsteigerung höher als diejenige der Verkaufsfläche. Dies kann im Wesentlichen auf die zwischenzeitliche Ansiedlung einiger Lebensmittelbetriebe mit überdurchschnittlicher Produktivität zurückgeführt werden.

Tab. 1: Vergleich des Einzelhandelsangebots in Ostfildern mit den Ergebnissen der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahre 1993

	2010 ¹⁾	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	135	103	31%
Verkaufsfläche in qm ²⁾	41.350	29.200	42%
Umsatz in Mio. €	160,2	108,2	48%

¹⁾: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Tab. 2 sind das gesamte Einzelhandelsangebot sowie das Nachfragepotenzial in Ostfildern nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Großteil der Verkaufsfläche (rd. 47%) und des Umsatzes (rd. 65%) entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Der deutlich höhere Umsatzwert ist dabei auf die überdurchschnittlichen Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk zurückzuführen. Innerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereichs verzeichnet das im besonderen Maße nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel hohe Anteilswerte.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich weisen die baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente - bei einem vergleichsweise geringen Umsatzanteil auf Grund geringer durchschnittlicher Flächenleistung - den höchsten Verkaufsflächenwert auf. Zudem sind in den (i.d.R.) innenstadtprägenden Sortimenten - Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Sport/ Freizeit und Medien - größere Verkaufsflächen festzustellen. Im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe ist dieses

⁴⁵ Vgl. HGZ 1993: Aktuellste bundeseinheitlich durchgeführte Handels- und Gaststättenzählung.



Angebot jedoch eher gering, was wiederum durch die Siedlungsstrukturen wie auch die unmittelbare Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie zu Esslingen bedingt ist.

Tab. 2: Einzelhandelsangebot in Ostfildern: Verkaufsfläche, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquote

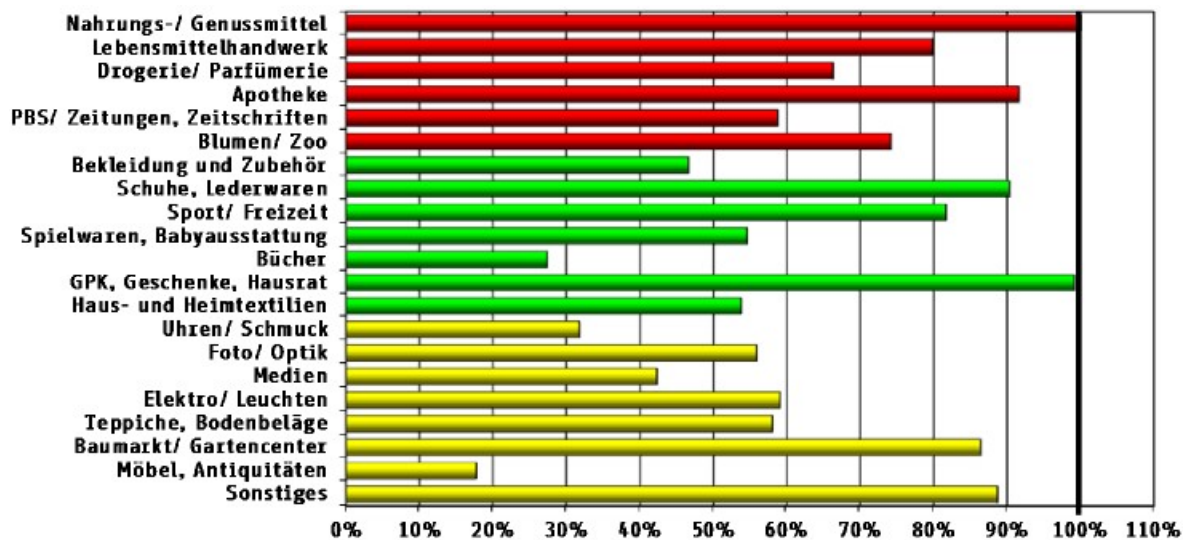
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	14.175	73,5	73,5	100%
Lebensmittelhandwerk	1.025	9,1	11,3	80%
Drogerie/ Parfümerie	2.350	7,0	10,5	66%
Apotheke	525	16,2	17,6	92%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	850	2,3	3,9	59%
Blumen/ Zoo	1.200	3,1	4,2	74%
kurzfristiger Bedarf	20.125	111,1	121,0	92%
Bekleidung und Zubehör	3.350	10,1	21,6	47%
Schuhe, Lederwaren	1.675	4,4	4,8	90%
Sport/ Freizeit	1.225	3,0	3,6	82%
Spielwaren, Babyausstattung	975	2,6	4,8	55%
Bücher	375	1,3	4,6	27%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	2.150	3,0	3,1	99%
Haus-/ Heimtextilien	950	1,6	2,9	54%
mittelfristiger Bedarf	10.675	25,9	45,5	57%
Uhren/ Schmuck	125	0,7	2,3	32%
Foto/ Optik und Zubehör	450	2,2	3,9	56%
Medien	1.050	5,3	12,5	42%
Elektro/ Leuchten	975	3,5	5,9	59%
Teppiche, Bodenbeläge	825	0,8	1,4	58%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	6.225	12,5	14,5	86%
Möbel/ Antiquitäten	1.075	2,2	12,3	18%
Sonstiges	1.175	6,7	7,6	89%
langfristiger Bedarf	11.900	33,9	60,4	56%
Summe	42.700	170,9	226,8	75%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Die Relation des in Ostfildern erzielten Umsatzes zur in der verfügbaren Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Korrekturkennziffern auf die jeweilige gebietspezifische Situation angepasst wird) ergibt lokale Bindungsquoten: 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 Kaufkraft per Saldo aus Ostfildern abfließt.

Abb. 2: Bindungsquoten in Ostfildern nach Sortimenten



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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die in Tab. 2 und in Abb. 2 dargestellten Bindungsquoten zeigen sehr unterschiedliche Werte:

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Abb. 2 rot dargestellt), in dem eine Gesamtbindungsquote von 92% vorliegt, sind teilweise eine - zumindest annähernde - rechnerische Vollversorgung bzw. per Saldo relativ geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dies gilt u.a. für das für die Nahversorgung besonders wichtige Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.
- Auch in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (in Abb. 2 grün dargestellt) besteht zum Teil eine annähernde rechnerische Vollversorgung. In einigen Sortimenten sind bei Bindungsquoten von weniger als 50% jedoch per Saldo hohe Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Dies gilt auch für das Sortiment Bekleidung und Zubehör, dem eine besondere innerstädtische Leitfunktion zukommt. Zu-



rückgeführt werden kann dies auf die o.g. inter- und intrakommunalen strukturellen Aspekte.

- In den meisten Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (in Abb. 2 gelb dargestellt) liegen demzufolge ebenfalls hohe Kaufkraftabflüsse vor, insbesondere in den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Medien sowie im Sortiment Möbel/ Antiquitäten.

3.3.2 Räumliche und standort(typen)bezogene Verteilung des Einzelhandelsangebots

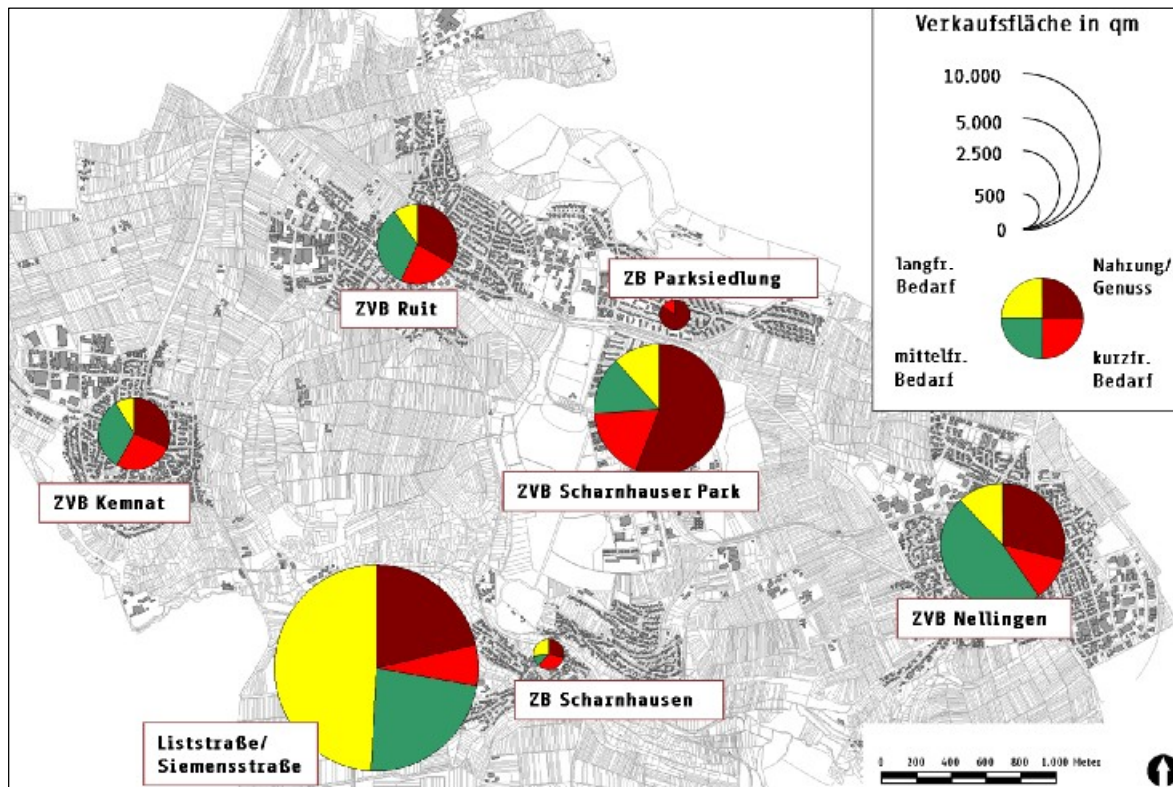
In Kap. 3.3.1 wurde bereits mehrfach auf die Siedlungsstruktur von Ostfildern hingewiesen. Karte 1 zeigt die wesentlichen Einzelhandelsschwerpunkte. Diesbezüglich fällt auf, dass in jedem Stadtteil ein Angebotsschwerpunkt in Form eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs vorhanden ist, der die Nahversorgung der Bevölkerung des jeweiligen Stadtteils - wenn auch in unterschiedlichem Umfang - durch seine integrierte Lage gewährleistet (vgl. auch Kap. 3.4ff).

Der größte Einzelhandelsschwerpunkt, der Standort Liststraße/ Siemensstraße, befindet sich jedoch in nicht integrierter Lage im Stadtteil Scharnhausen; die Verkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 16.250 qm. Das Angebot wird im Wesentlichen geprägt durch einen Baumarkt sowie durch ein SB-Warenhaus, dem in baulicher Einheit einige weitere Einzelhandelsbetriebe, darunter u.a. ein Bekleidungs- und ein Schuhfachmarkt, angegliedert sind. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche des nicht integrierten Standorts entfällt auf nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und ist unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele nicht funktionsadäquat angesiedelt.

Die nächstgrößeren Einzelhandelsschwerpunkte sind der zentrale Versorgungsbereich Scharnhauser Park (rd. 7.150 qm, vgl. Kap. 3.9.2) und der zentrale Versorgungsbereich Nellingen (rd. 6.675 qm, vgl. Kap. 3.5.2). Dabei wird der zentrale Versorgungsbereich Scharnhauser Park durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt, u.a. ein SB-Warenhaus, zwei Discounter und einen Drogeriemarkt, geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist demgegenüber einen Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf, was seine unterzentrale Versorgungsfunktion unterstreicht.



Karte 1: Einzelhandelsschwerpunkte in Ostfildern



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Die zentralen Versorgungsbereiche Kemnat und Ruit (vgl. Kap. 3.4.2 bzw. Kap. 3.7.2), die Verkaufsflächen von rd. 2.175 qm bzw. rd. 2.750 qm verzeichnen, nehmen bei einem insgesamt deutlich geringeren Angebot, das sich insbesondere auf den kurzfristigen Bedarfsbereich erstreckt, in hohem Maße Nahversorgungsfunktion vor allem für die jeweilige Stadtteilbevölkerung wahr.

Vergleichsweise geringe, ebenfalls durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägte Verkaufsflächen von je rd. 400 qm verzeichnen die beiden zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhäuser (vgl. Kap. 3.6.2 bzw. Kap. 3.8.2). Das geringe Angebot kann dabei auch auf die in geringer Entfernung liegenden Angebotsschwerpunkte zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park bzw. Liststraße/ Siemensstraße zurückgeführt werden.

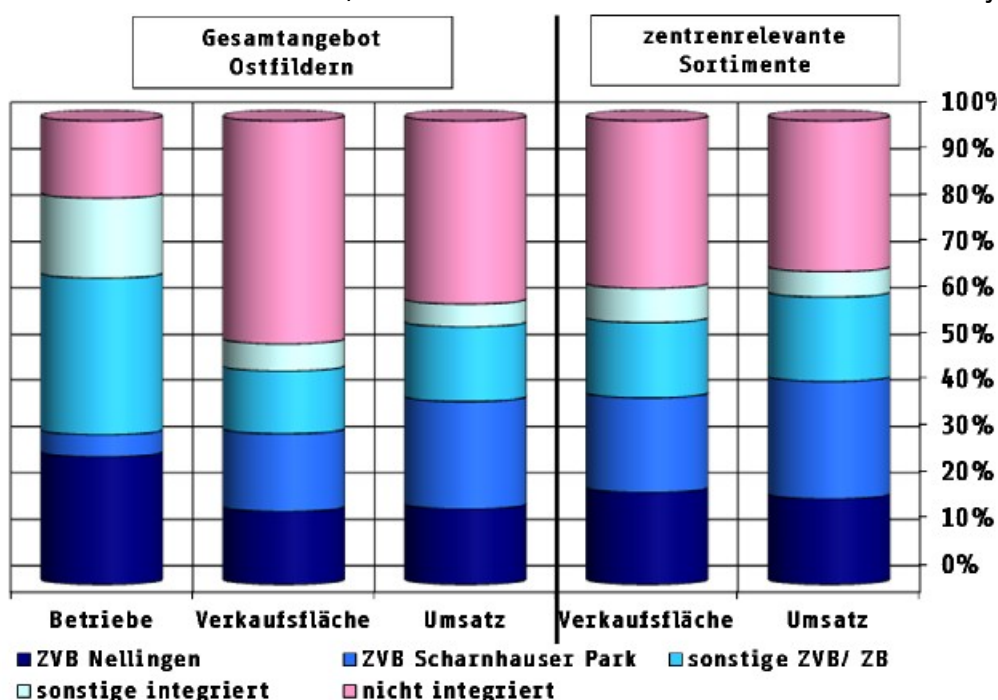
Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandels auf die unterschiedlichen Standorttypen wird deutlich, dass sich - gemessen an der Zahl der Betriebe - rd. zwei Drittel in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns befinden, wo



bei der zentrale Versorgungsbereich Nellingen allein einen Anteilswert von rd. 27% verzeichnet.

Bezogen auf die Verkaufsfläche befindet sich der größte Anteil (rd. 48%) jedoch an nicht integrierten Standorten, was im Wesentlichen auf den Standort Liststraße/Siemensstraße im Stadtteil Scharnhausen zurückzuführen ist. Der entsprechende Anteilswert der Gesamtheit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns beträgt rd. 46%, auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen entfallen rd. 16% und auf den zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park rd. 17%.

Abb. 3: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Umsatzbezogen entfällt auf Grund der höheren durchschnittlichen Flächenleistung mehr als die Hälfte auf die Gesamtheit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns. Mit rd. 39% weisen die nicht integrierten Standorte jedoch ebenfalls einen hohen Anteilswert auf, der deutlich höher als derjenigen des zentralen Versorgungsbereich Nellingen bzw. des zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park liegt.

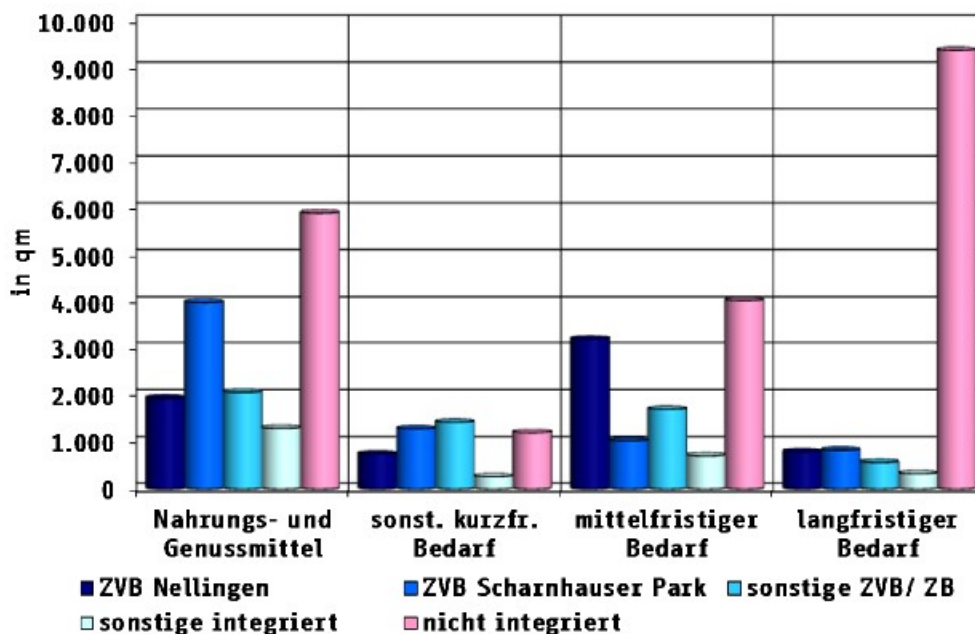
Auch bei alleiniger Betrachtung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente befinden sich rd. 36% der Verkaufsfläche bzw. rd. 33% des Umsatzes - nicht funktions-



adäquat - an nicht integrierten Standorten, wiederum insbesondere am Standort Liststraße/ Siemensstraße im Stadtteil Scharnhäuser Park.

Wird die Verteilung des Einzelhandelsangebots in Ostfildern differenzierter betrachtet, ergibt sich die in Abb. 4 dargestellte Einzelhandelsstruktur. Deutlich zeigt sich darin das große Angebot nicht integrierter Standorte in allen Teilbereichen, letztlich vor allem des Standorts Liststraße/ Siemensstraße. Bezüglich der zentralen (Versorgungs-)Bereiche lassen sich für den zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park ein großes Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen ein großes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich, der vor allem innenstadtprägende Sortimente umfasst, feststellen.

Abb. 4: Einzelhandelsstruktur in Ostfildern nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

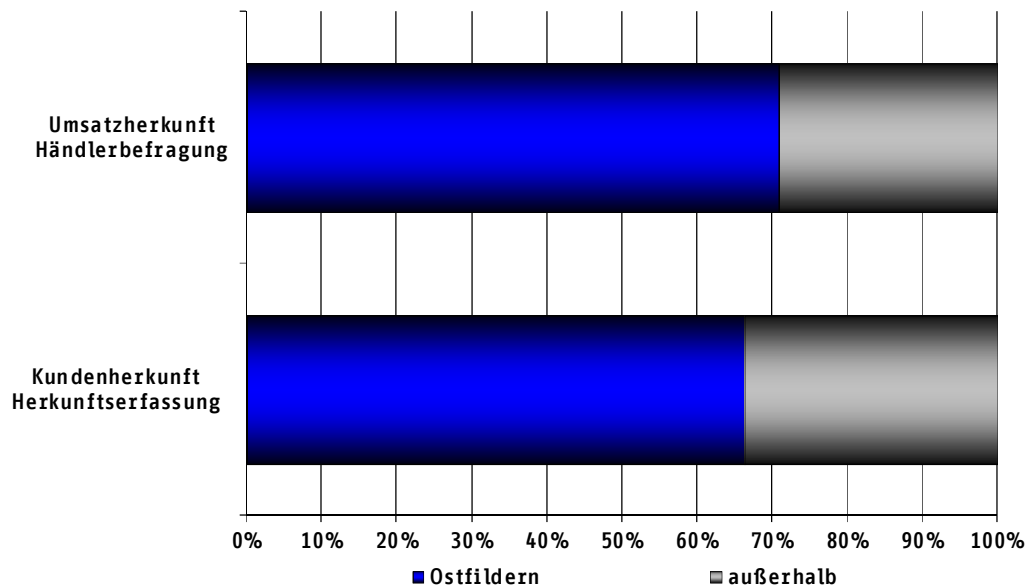
3.3.3 Weitere gesamtstädtische Ergebnisse der Händlerbefragung

3.3.3.1 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Ostfildern insgesamt wichtig. Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar. Danach stammen etwa 70% des in Ostfildern insgesamt erzielten Umsatzes

aus Ostfildern selbst, während knapp 30% des Umsatzes durch Kunden von außerhalb erzielt werden. Diese Anteilswerte unterscheiden sich nur unwesentlich von denjenigen der Kundenherkunftserfassung: Nach dieser stammen rd. zwei Drittel der Kunden aus Ostfildern und ein Drittel von außerhalb.

Abb. 5: Umsatz- und Kundenherkunft



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, Kundeherkunftserfassung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung lässt sich ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Ostfildern ableiten: Hierfür wurde jeweils die Anzahl der erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Städte und Gemeinden gesetzt. In der nachfolgenden Karte ist das Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

Neben der Stadt Ostfildern selbst gehören

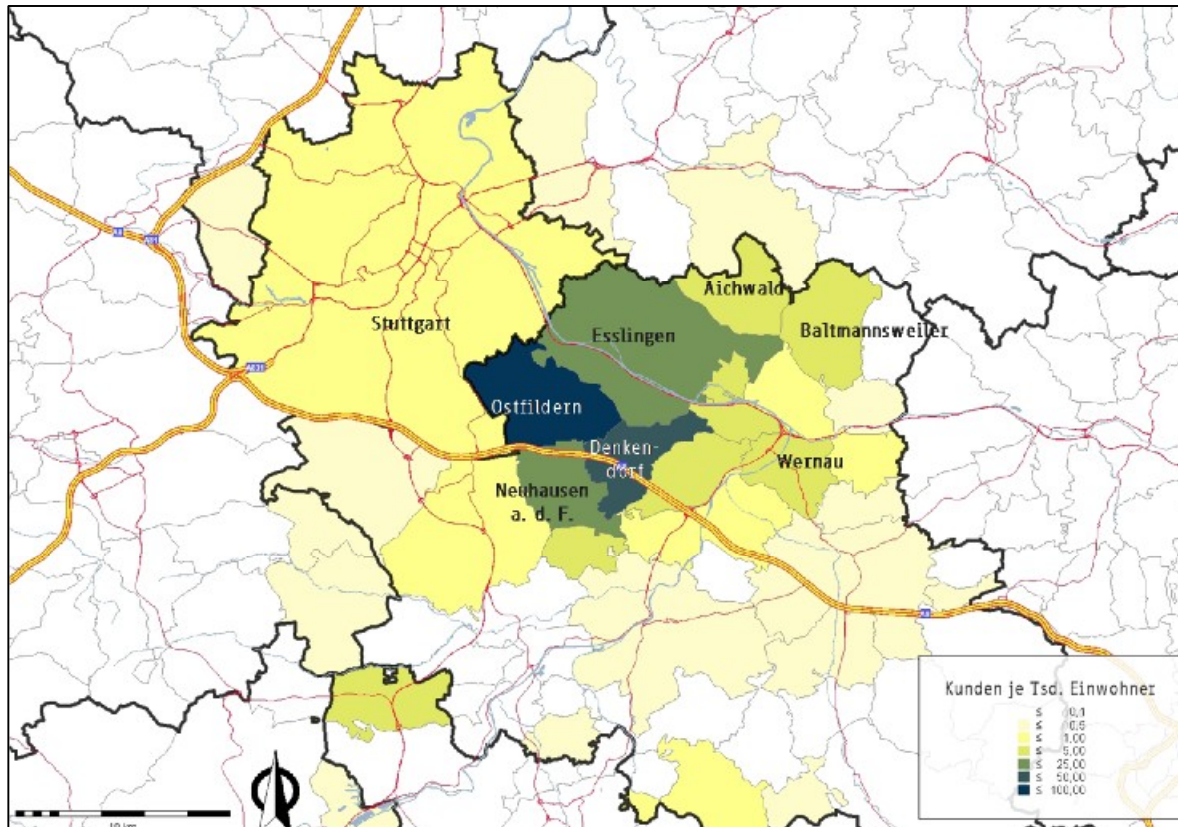
- die südlich angrenzenden Gemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern, die mit Ostfildern selbst den Nahbereich des Unterzentrums Ostfildern/ Nellingen bilden (vgl. Kap. 2.1), sowie
- die östlich angrenzende Stadt Esslingen, insbesondere deren westliche Teilbereiche Berkheim und Zollberg,

dem engeren Einzugsgebiet von Ostfildern an. In den weiteren benachbarten bzw. im Umfeld liegenden Städte und Gemeinden ist eine deutlich niedrigere Kundenherkunftsdichte zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet bei Betrachtung auf Stadtteilbene der südwestliche Teilraum der Stadt Stuttgart: Ein vergleichsweise großer



Teil der Kunden in Ostfildern insgesamt kommt aus den nördlich der Stadt gelegenen Stuttgarter Stadtteilen Heumaden bzw. Sillenbuch, die nördlich der Stadt Ostfildern liegen bzw. angrenzen.

Karte 2: Einzugsgebiet der Stadt Ostfildern



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: RegioGraph Analyse Version 11.

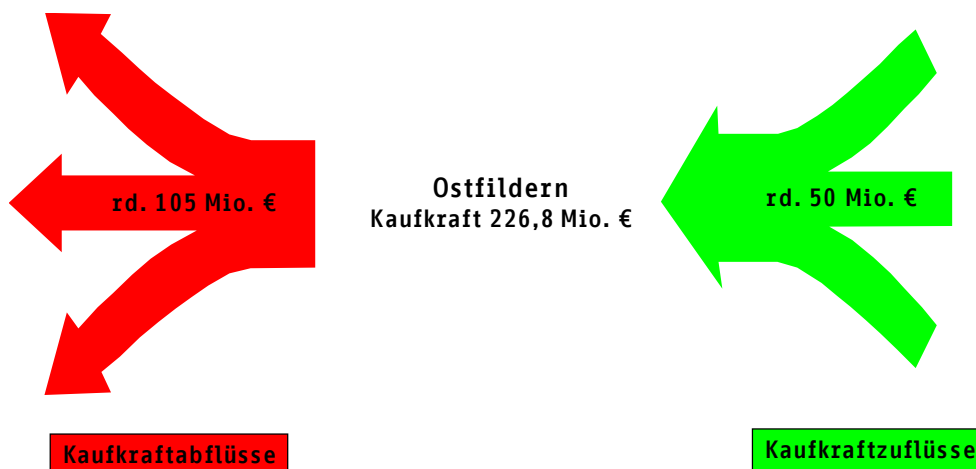
Ohne Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden lässt sich feststellen, dass nach der Kundenherkunftserfassung neben Ostfildern selbst (rd. 66%, s.o.) der höchste Kundenanteil mit rd. 10% aus Esslingen stammt, davon wiederum rd. zwei Drittel aus den Stadtteilen Berkheim und Zollberg. Vergleichsweise hohe Anteile weisen weiterhin die Gemeinde Denkendorf mit rd. 7% und die Stadt Stuttgart mit rd. 6%, davon mehr als die Hälfte aus den Stadtteilen Sillenbuch und Heumaden, auf. Der Anteilswert von Neuhausen auf den Fildern liegt bei rd. 3%, derjenige der weiteren Fildergemeinden bei gut 1%.

Zusätzlich lässt sich aus den Angaben zur Umsatzherkunft und zur Kundenherkunft die Verbleibquote ableiten. Die Verbleibquote errechnet sich, indem der aus der Stadt Ostfildern stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Ostfildern gesetzt

wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt gebunden werden kann.

Die Verbleibquote in Ostfildern liegt bei 50 bis 60% und ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Oberzentrums Stuttgart und auch des Mittelzentrums Esslingen eingeschränkt steigerungsfähig. Insgesamt fließen aus Ostfildern etwa 105 Mio. € der ortsansässigen Kaufkraft ab. Der tatsächliche Kaufkraftzufluss liegt demnach bei etwa 50 Mio. €.

Abb. 6: Kaufkraftflüsse nach und aus Ostfildern



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

3.3.3.2 Umsatzentwicklung

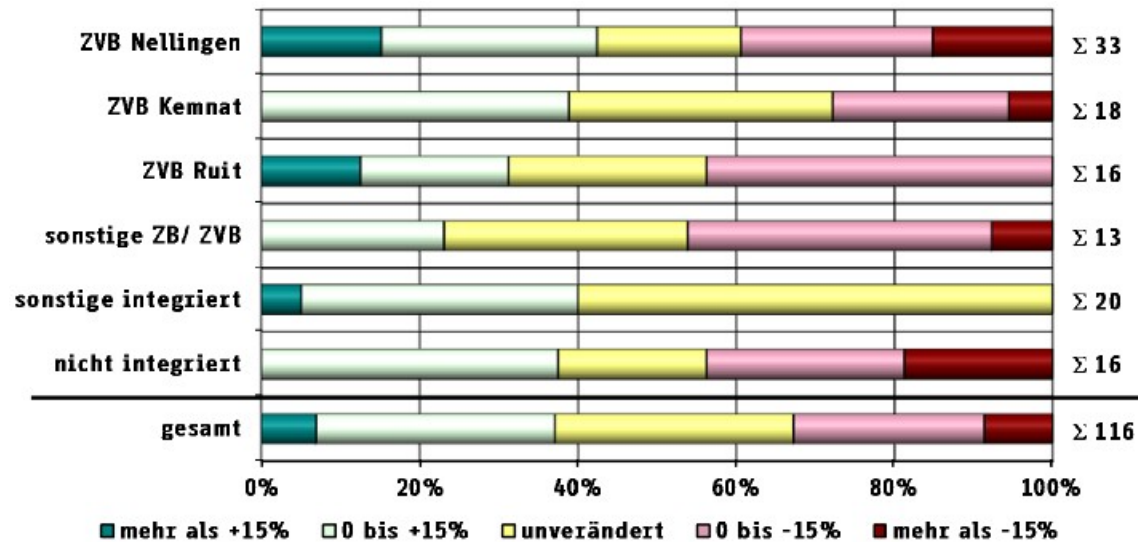
Im Zuge der Einzelhändlerbefragung wurde auch nach der Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren gefragt. Insgesamt betrachtet zeigt sich bei den antwortenden Betrieben eine unterschiedliche Entwicklung: Zwar verzeichnen 37% der Betriebe eine Umsatzsteigerung, mit 33% gab ein nahezu ebenso hoher Prozentsatz jedoch einen Umsatzrückgang an.

Differenziert nach Standorttypen ist vor allem bei den an sonstigen integrierten Standorten (im gesamten Stadtgebiet) ansässigen Betrieben sowie bei den Betrieben des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat eine überwiegend positive Entwicklung zu konstatieren. Bei den Betrieben des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen bzw. den an nicht integrierten Standorten angesiedelten Betrieben weisen in etwa gleich große Anteile eine positive bzw. negative Umsatzentwicklung auf. Eine überwiegend negative Entwicklung zeigt sich bei den Betrieben des zentralen Versor-



gungsbereichs Ruit sowie bei denjenigen der weiteren zentralen Versorgungsbereiche insgesamt.

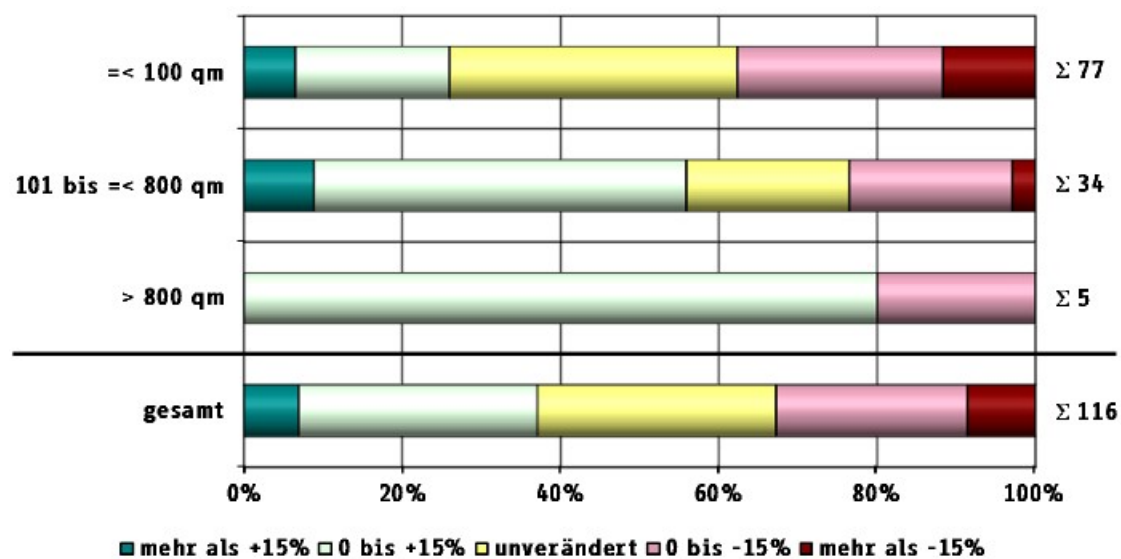
Abb. 7: Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Die Differenzierung der Betriebe nach Größenklassen verdeutlicht, dass insbesondere von den Betrieben mit einer geringen Verkaufsfläche von bis zu 100 qm ein hoher Anteil in den letzten drei Jahren eine negative Umsatzentwicklung verzeichnen musste. Demgegenüber verlief die Entwicklung bei den größeren Betrieben mehrheitlich positiv.

Abb. 8: Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Größenklassen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen



Ein Abgleich der beiden voranstehenden Auswertungen zeigt, dass die Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren insbesondere für einen hohen Anteil - annähernd 50% - der in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit einer geringen Verkaufsfläche von bis zu 100 qm negativ verlief. Eine positive Entwicklung verzeichnete nur gut ein Fünftel dieser Betriebe. Die Vergleichswerte der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 qm betragen demgegenüber 17% (negative Umsatzentwicklung) bzw. gut 70% (positive Entwicklung).

3.3.3.3 Änderungsabsichten

Auf die Frage nach etwaigen Änderungen gaben rd. 86% der auf diese Frage antwortenden Händler an, diesbezüglich keine Absichten zu haben. Demgegenüber planen 19 Händler Änderungen hinsichtlich ihres Betriebs vorzunehmen⁴⁶:

- Fünf Händler nannten nicht verkaufsflächenwirksame Änderungen wie Renovierung/ Modernisierung oder Sortimentsumstrukturierung. Zwei weitere planen u.U. einen Umzug ohne eine signifikante Änderung der Verkaufsfläche.
- Sechs Händler wollen ihren Betrieb zumindest evtl. schließen, ein weiterer Händler beabsichtigt evtl. eine Verkleinerung seines Betriebs. Drei dieser Betriebe sind in einem der zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfildern angesiedelt. Insgesamt ergibt sich aus diesen Äußerungen eine Verkaufsflächenverringerung von rd. 2.500 qm, wovon nach den Händlernaussagen diese bei rd. 700 qm Verkaufsfläche bereits definitiv ist.
- Vier Händler gaben hingegen an, ihre Verkaufsfläche - teilweise im Rahmen eines Umzugs innerhalb von Ostfildern - zumindest evtl. erweitern zu wollen, ein weiterer Händler möchte u.U. ein weiteres Geschäft innerhalb von Ostfildern eröffnen. Von den genannten Verkaufsflächenzuwächsen profitiert jedoch nur in einem Fall einer der zentraler (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns.

In der Summe ergibt sich hieraus ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1.150 qm, wobei von den zwei Händlern, die eine Änderungsabsicht in Erwägung ziehen, keine Angaben zum Umfang des Verkaufsflächenzuwachses gemacht wurden.

⁴⁶ Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Ansiedlungswünsche für zusätzliche Einzelhandelsbetriebe nicht bereits in Ostfildern ansässiger Händler nicht berücksichtigt sind. Weiterhin stimmen erfahrungsgemäß die Aussagen der Händler nicht immer mit dem tatsächlichen Handeln überein. Dennoch ist anhand der Auswertung eine generelle Tendenz abzulesen.



Insgesamt ergibt sich aus den Angaben der Händler zu verkaufsflächenwirksamen Änderungsabsichten eine Verringerung der Gesamtverkaufsfläche in Ostfildern von rd. 1.350 qm. Dies entspricht einem Anteil von rd. 3% an der festgestellten Gesamtverkaufsfläche.

3.3.4 Fazit

Das Einzelhandelsangebot Ostfilderns ist - bedingt durch die siedlungsstrukturellen Begebenheiten - im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe eher kleinteilig strukturiert. Der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist somit auf die Nahversorgung ausgerichtet. Demgegenüber ist das Angebot in den meisten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs relativ gering. Darin spiegeln sich neben den intrakommunalen Strukturen auch die unmittelbare Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie zu Esslingen und damit letztendlich die eingeschränkte unterzentrale Versorgungsfunktion (des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen) wider.

Die Angebotsstruktur Ostfilderns ist in hohem Maße geprägt durch den nicht integrierten Angebotsschwerpunkt Liststraße/ Siemensstraße, der - auch bezogen allein auf üblicherweise nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente - das größte Angebot aufweist. Darüber hinaus wird die Angebotsstruktur durch sechs zentrale (Versorgungs-)Bereiche bestimmt, die unterschiedliche Versorgungsfunktion wahrnehmen:

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist vergleichsweise hohe Anteile im mittelfristigen Bedarfsbereich und auch in den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs auf und nimmt somit eine besondere Versorgungsfunktion, entsprechend seiner Einstufung als unterzentraler Versorgungsbereich, ein.
- Die zentralen Versorgungsbereiche Scharnhäuser Park, Ruit und Kemnat sind demgegenüber durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt. Dabei weist der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park diesbezüglich ein sehr großes Angebot mit einer deutlich über den Stadtteil hinausreichenden Ausstrahlung auf. Demgegenüber ist das Angebot der beiden anderen zentralen Versorgungsbereiche zwar breiter gefächert, dient im Wesentlichen jedoch der Versorgung der Stadtteilbevölkerung.



- Die beiden zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhäuser Park nehmen hingegen nur eingeschränkt (Nah-)Versorgungsfunktion für die jeweilige Stadtteilbevölkerung wahr. Diese wird faktisch durch jeweils einen deutlich größeren, nahegelegenen Standort - zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park bzw. Standort Liststraße/ Siemensstraße - übernommen.

Die Ergebnisse der Händlerbefragung zur Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren und zu Änderungsabsichten zeigen dabei, dass die zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns - und hier insbesondere kleine Betriebe - in einem überdurchschnittlich hohen Maße einer negativen Entwicklung unterlagen. Zu beachten ist diesbezüglich, dass diese Betriebe einzeln betrachtet i.d.R. zwar nur in einem geringen Umfang zur Attraktivität eines Zentrums beitragen, diesem jedoch aber in der Summe - zumal es sich meist um inhabergeführte Betriebe handelt - eine eigene Identität verleihen.

Das Einzugsgebiet des Ostfilderner Einzelhandels beschränkt sich im Wesentlichen auf

- den Nahbereich des Unterzentrums, d.h. neben der Stadt Ostfildern selbst auf die südlich gelegenen Gemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern, sowie
- die benachbarten Stadtteile von Stuttgart (Heumaden, Sillenbuch) und Esslingen (Berkheim, Zollberg).

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel sind auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Stuttgart und zum Mittelzentrum Esslingen eingeschränkt, dennoch sind solche in einem gewissen Umfang möglich (vgl. Kap. 5.2).

3.4 STADTTEIL KEMNAT

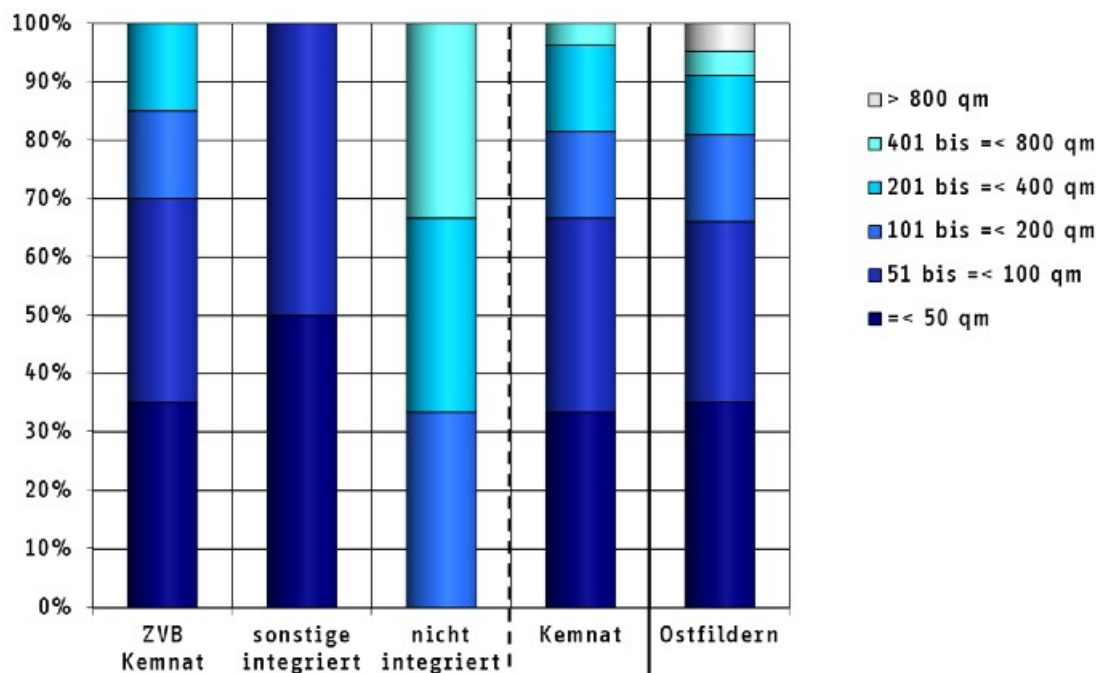
3.4.1 Einzelhandelsangebot

Das im Rahmen der Händlerbefragung erfasste Einzelhandelsangebot im Stadtteil Kemnat umfasst insgesamt 27 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk). Diese verzeichnen in der Summe eine Verkaufsfläche von rd. 3.575 qm. Bezogen auf das Gesamtangebot in Ostfildern entsprechen diese Werte rd. 16% (Betriebszahl) bzw. - bedingt durch die kleinteilige Angebotsstruktur, s.u. - rd. 8% (Verkaufsfläche).



Zwei Drittel der im Stadtteil Kemnath angesiedelten Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%). Demgegenüber existiert nur ein Betrieb - ein Küchenfachmarkt - mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm (Gesamtstadt 15 Betriebe); ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nicht vorhanden. Im Vergleich zur Gesamtstadt besteht im Stadtteil Kemnath somit ein nochmals kleiner strukturiertes Angebot. Dies gilt insbesondere für die Gesamtheit der integrierten Standorte, wo drei Viertel der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm aufweisen.

Abb. 9: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Kemnath



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Knapp 50% der Verkaufsfläche und - auf Grund überdurchschnittlicher Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk - rd. 75% des Umsatzes entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die größten sortimentsbezogenen Anteilswerte weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 27% (Verkaufsfläche) bzw. rd. 37% (Umsatz) auf.

Gut ein Fünftel der Verkaufsfläche können die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf sich vereinen. Annähernd die Hälfte hiervon entfällt auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör. Einen im Vergleich zu Ostfildern insgesamt durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil von rd. 28% verzeichnet der langfristige Be-



darfsbereich, wobei mehr als die Hälfte davon dem Sortiment Möbel, Antiquitäten angehört. Die Umsatzanteile des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs weisen auf Grund der unterdurchschnittlichen Flächenleistungen der meisten Sortimente mit rd. 12% bzw. 13% deutlich geringere Anteilswerte auf. Besonders geringe Produktivitäten liegen bei den Sortimenten Teppiche, Bodenbeläge und Möbel, Antiquitäten vor.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

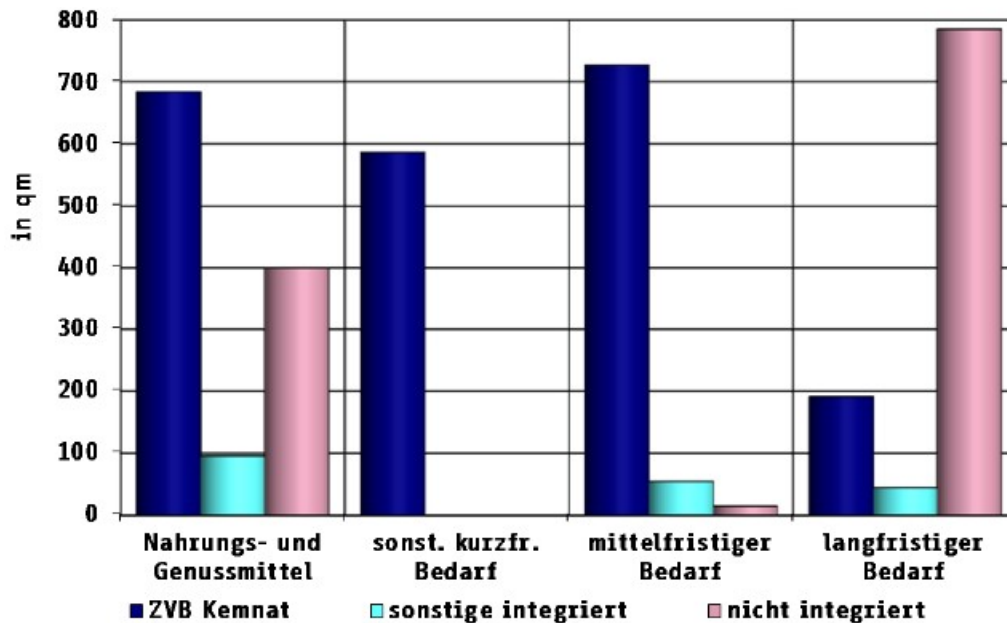
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.775	9,4
mittelfristiger Bedarf	800	1,4
langfristiger Bedarf	1.025	1,6
Summe	3.575	12,4

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind gut 60% der Verkaufsfläche des Stadtteils Kemnat im zentralen Versorgungsbereich Kemnat angesiedelt. Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich und im mittelfristigen Bedarfsbereich befindet sich das entsprechende Angebot ausschließlich bzw. nahezu vollständig im zentralen Versorgungsbereich. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereichs annähernd 60%. Der entsprechende Anteil nicht integrierter Standorte liegt auf Grund eines Getränkemarkts bei gut einem Drittel. Im langfristigen Bedarfsbereich befinden sich etwa drei Viertel des Angebots an nicht integrierten Standorten. Dabei handelt es sich um üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente eines Teppich- und eines Küchenfachmarkts.



Abb. 10: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Kemnat nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 7 sind die Bindungsquoten des in Kemnat ansässigen Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁴⁷:

- In einigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 rot hinterlegt) sind bei Bindungsquoten von rd. 80% bis 120% relativ geringe Kaufkraftzu- und -abflüsse zu konstatieren. In den beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt jedoch ein deutlicher bzw. sehr deutlicher Kaufkraftabfluss vor.
- Bei den meisten Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 grün bzw. gelb hinterlegt) liegen sehr deutliche Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von mehr als 60% vor. Lediglich in den Sortimenten Sport/ Freizeit und Möbel, Antiquitäten werden etwas höhere Bindungsquoten - bei jedoch immer noch deutlichen Kaufkraftabflüssen - erzielt.

⁴⁷ Dafür wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



Tab. 4: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Kemnat

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel		X		
Lebensmittelhandwerk			X	
Drogerie/ Parfümerie	X			
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	X			
Blumen/ Zoo			X	
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren	X			
Sport/ Freizeit		X		
Spielwaren, Babyausstattung	X			
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	X			
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör	X			
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten		X		
Sonstiges	X			

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat

3.4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat

Karte 6 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich der Heumadener Straße südlich der Ulrichstraße sowie entlang der Hauptstraße zwischen der Neidlinger Straße und der Heumadener Straße.

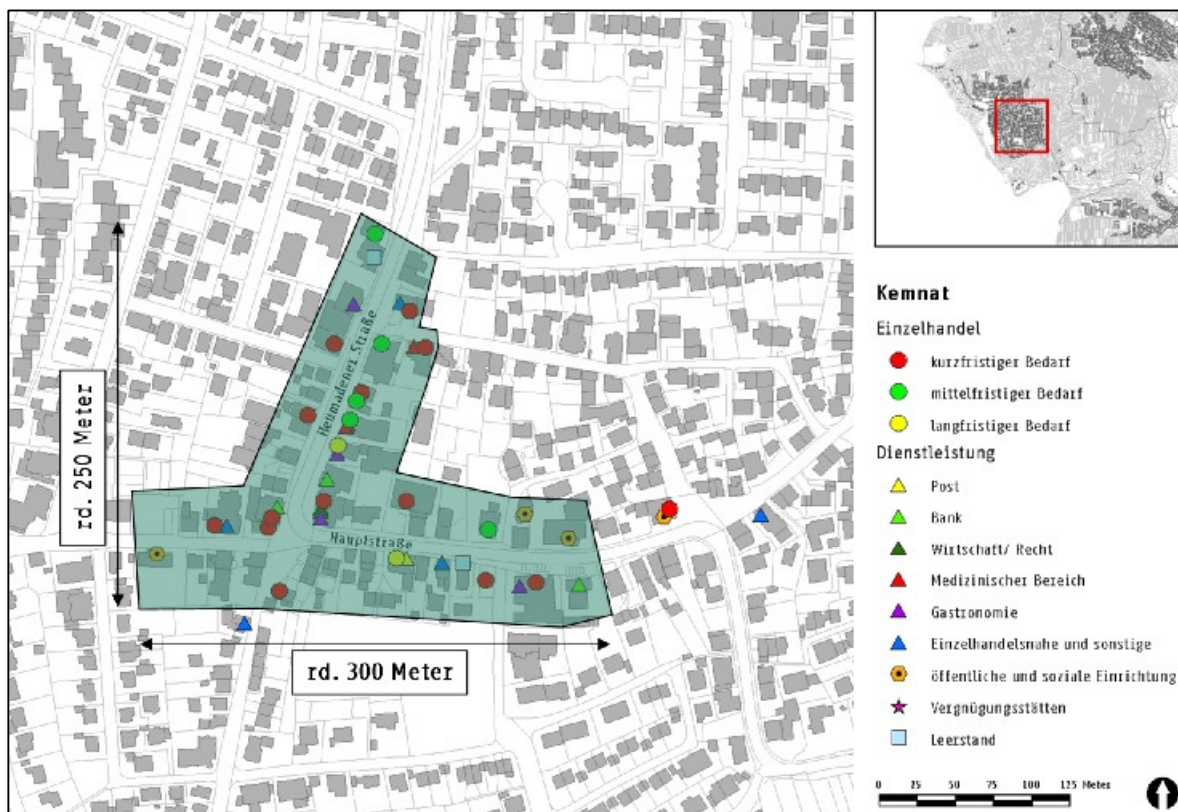
Die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist entlang der östlichen Seite der Heumadener Straße zwischen der Hauptstraße und der Rosenstraße festzustellen. Insgesamt betrachtet ist die Betriebsdichte jedoch relativ gering und wird immer wieder durch Wohnnutzungen unterbrochen. Das Angebot wird



von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rote Punkte) dominiert. Der wesentliche Frequenzbringer des Bereichs, ein Discounter mit relativ geringer Verkaufsfläche, befindet sich an der nördlichen Seite der Hauptstraße unweit des Kreuzungsbereichs mit der Heumadener Straße. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots sind weder entlang der Haupt- als auch der Heumadener Straße besondere Konzentrationen festzustellen.

In den an die Haupt- und Heumadener Straße angrenzenden Seitenstraßen sind keine bzw. nur einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verzeichnen. Ausnahmen bilden kurze Teilstücke der Rosenstraße und der Birkacher Straße.

Karte 3: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Die in Karte 6 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat erfolgte anhand der in Kap. 3.1.2 dargelegten Kriterien, wobei insbesondere die Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie städtebauliche Zäsuren herangezogen wurden. Der zentrale Versorgungsbereich verläuft entlang der Hauptstraße westlich ab etwa der Straße Ob der Wette und erstreckt sich nach Westen



entlang der Birkacher Straße bis annähernd zur Einmündung der Seitenstraße. Zudem gehört der südliche Teil der Heumadener Straße ab der Ulrichstraße dem zentralen Versorgungsbereich an.

Hinsichtlich der Seitenstraßen der Heumadener Straße wird ein kurzes Teilstück der Rosenstraße dem zentralen Versorgungsbereich Kemnat zugeordnet. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bricht der Besatz stark bzw. vollständig ab. Die im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Ob der Wette ansässigen Betriebe werden auf Grund der deutlichen Besatzlücke zu den weiter westlich gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nicht dem zentralen Versorgungsbereich Kemnat zugeordnet.

3.4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Kemnat

Im zentralen Versorgungsbereich Kemnat sind zwanzig Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.200 qm angesiedelt. Das Angebot weist eine sehr kleinteilige Struktur auf: Rd. 70% der Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm sind nicht vorhanden.

Häufigster Angebotsschwerpunkt ist das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, das eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt. Differenziert betrachtet ist verkaufsfächen- und umsatzbezogen der kurzfristige Bedarfsbereich prägend. Die größten Verkaufsflächenwerte sind in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Blumen/ Zoo sowie Bekleidung und Zubehör zu verzeichnen. Umsatzbezogen dominiert das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Tab. 5: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.275	7,0
mittelfristiger Bedarf	725	1,3
langfristiger Bedarf	200	0,6
Summe	2.200	9,0

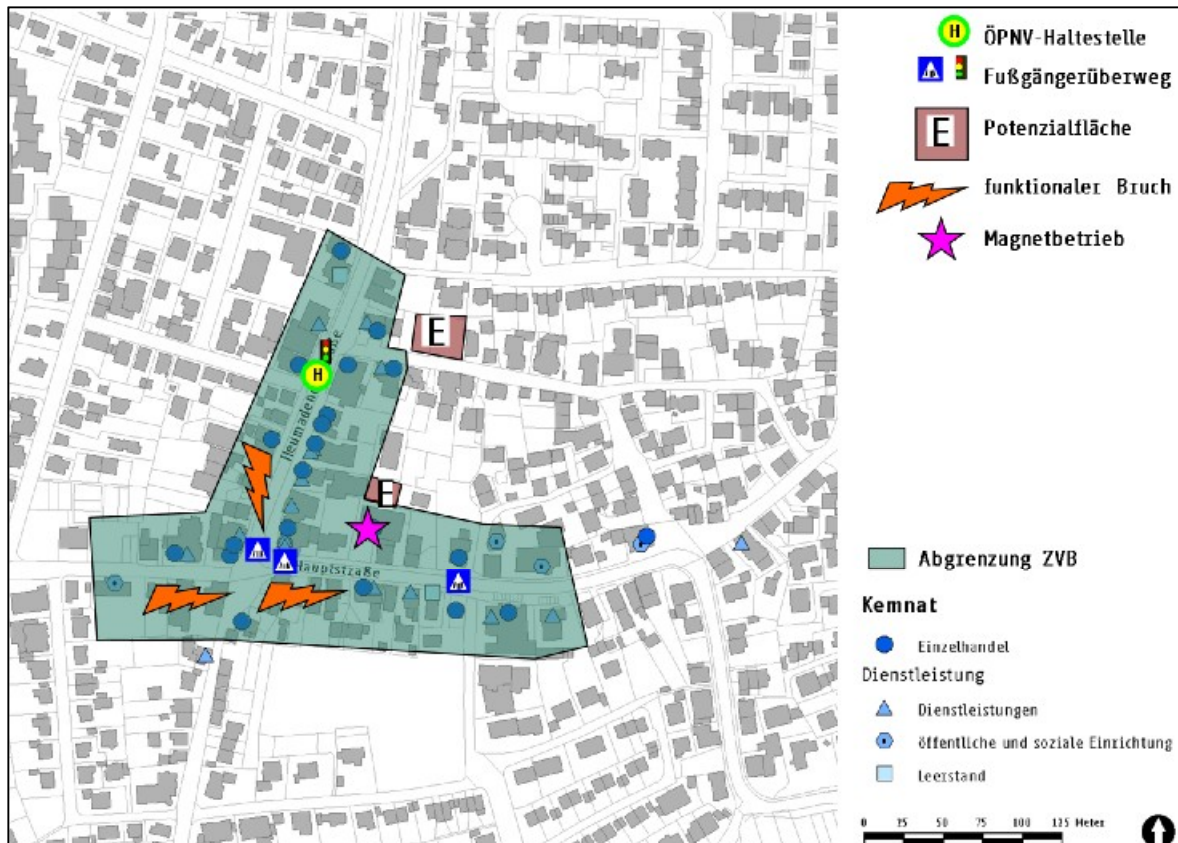
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3.4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Kemnat

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat dargestellt. Einige dieser Aspekte sind in Karte 4 dargestellt.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben: Innerhalb des Bereichs befindet sich in der Heumadener Straße je Fahrtrichtung eine Bushaltestelle.

- Es besteht ein hinreichendes Nahversorgungsangebot, v.a. im Bereich Nahrungs-/Genussmittel durch einen Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, z.B. Drogerie/ Parfümerie, Apotheke oder Blumen, sind Angebote vorhanden.
- Die überwiegend inhabergeführten Betriebe zeichnen sich teilweise durch ansprechende Schaufensterdekoration, Warenpräsentation und Ladengestaltung aus.

Foto 1: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 2: Positivbeispiel Schaufenstergestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind einzelne Angebote vorhanden. Den Angebotsschwerpunkt bildet hierin das Sortiment Bekleidung und Zubehör (s.o.).
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind einige kleine, attraktiv gestaltete Platzbereiche (z.B. durch Bepflanzung, Begrünung, Brunnen, Sitzgelegenheiten) mit Aufenthaltsqualität zu verzeichnen. Zudem weist der öffentliche Raum im nördlichen Teil der Heumadener Straße - bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich - eine ansprechende Gestaltung (z.B. hinsichtlich Pflasterung) auf.
- Unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich grenzen zwei kleine Potenzialflächen an, wobei eine ggf. zur Erweiterung des im Bereich liegenden Discounters dienen könnte.
- Es sind nur wenige Leerstände zu verzeichnen.
- Die Kirche St. Bartholomäus nimmt eine hohe Orientierungsfunktion wahr.



Foto 3: Platzbereich Heumadener Straße in Höhe der Bushaltestelle



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 4: Platz- und Kreuzungsbereich Heumadener Straße/ Birkacher Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der Stadtteil und damit auch der zentrale Versorgungsbereich besitzen keine unmittelbare Anbindung an die Stadtbahn.
- Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weist eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur auf.
- Der in der Hauptstraße angesiedelte Lebensmittelbetrieb verfügt nur über eine geringe Verkaufsfläche. Auf Grund der von den Betreibern dieser Betriebsform üblicherweise geforderten Standortanforderungen kann der Betrieb, der wichtige Nahversorgungs- und Frequenzbringerfunktion wahrnimmt, als latent gefährdet bezeichnet werden. Dies gilt v.a. bei Veränderungen der Nahversorgungsstruktur im näheren Umfeld.
- Im Gegensatz zu den meisten anderen Stadtteilen Ostfilderns findet im zentralen Versorgungsbereich von Kemnat (und auch sonst innerhalb des Stadtteils) kein Wochenmarkt statt.
- Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot wird an zahlreichen Stellen durch Wohnnutzungen unterbrochen und verzeichnet dadurch mehrere funktionale Lücken.
- Der öffentliche Raum in der südlichen Heumadener Straße und der Hauptstraße weist deutliche gestalterische Defizite auf.

Foto 5: Wohnnutzungen/ funktionale Lücke in Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 6: Unattraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in Heumadener Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Insbesondere entlang der östlichen Straßenseite der Heumadener Straße ist eine uneinheitliche Architektur festzustellen.
- Die Gehwege verfügen teilweise über eine geringe (nutzbare) Breite, wozu auch die Möblierung beiträgt.
- In der Heumadener Straße und der Hauptstraße ist temporär ein hohes Verkehrsaufkommen festzustellen.
- Zudem sind in der Heumadener Straße vergleichsweise wenige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger vorhanden.

Foto 7: Uneinheitliche Architektur in Heumadener Straße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 8: Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße



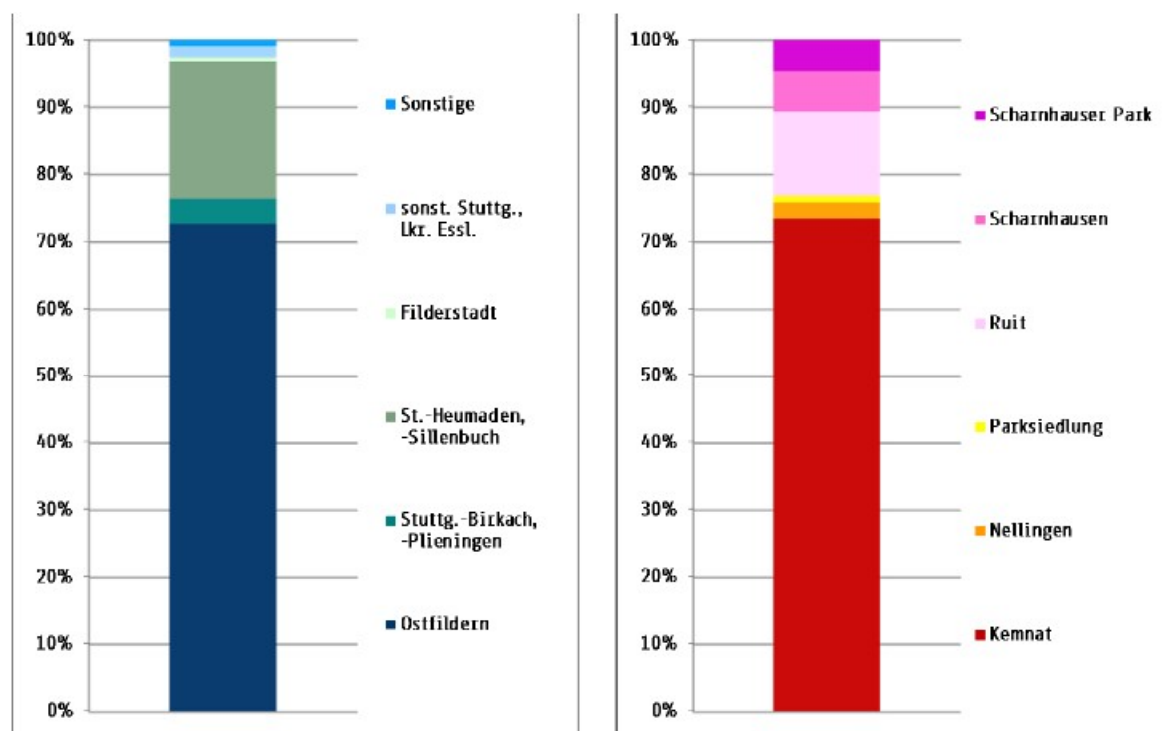
Quelle: eigenes Foto, März 2011



3.4.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Bei Betrachtung des auf Basis der Händlerbefragung abgeleiteten Einzugsgebiets des Kemnater Einzelhandels⁴⁸ zeigt sich, dass annähernd drei Viertel des Umsatzes mit Kunden aus Ostfildern selbst erzielt wird. Der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Kemnat daran beträgt wiederum rd. 70%. Dies bedeutet, dass etwa die Hälfte des im Kemnater Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammt bzw. ca. die Hälfte von außerhalb zufließt⁴⁹.

Abb. 11: Umsatzherkunft Stadtteil Kemnat



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Innerhalb der Stadt Ostfildern erreicht der Stadtteil Ruit mit rd. 12% einen relativ hohen Anteilswert, was bezogen auf den Gesamtumsatz des Stadtteileinzelhandels einer Quote von rd. 9% entspricht. Bezogen auf außerhalb Ostfilderns gelegene Bereiche verzeichnen die vergleichsweise nahegelegenen Stadtteile von Stuttgart,

⁴⁸ Zudem wurde auch eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Auf eine kartographische Darstellung wird an dieser Stelle auf Grund der geringen Anzahl teilnehmender Betriebe verzichtet, zumal die Ergebnisse dadurch nur eingeschränkt aussagekräftig sind.

⁴⁹ Nach den - bedingt aussagekräftigen, s.o. - Ergebnissen der Kundenherkunftserfassung sind die Anteile der Kunden aus Ostfildern bzw. aus dem Stadtteil Kemnat selbst noch höher. Insgesamt bestätigt die Kundenherkunftserfassung tendenziell das Ergebnis der Händlerbefragung, da die nächsthöheren Anteilswerte auch hier auf die Stuttgarter Stadtteile Heumaden und Sillenbuch insgesamt sowie auf den Ostfilderner Stadtteil Ruit entfallen.

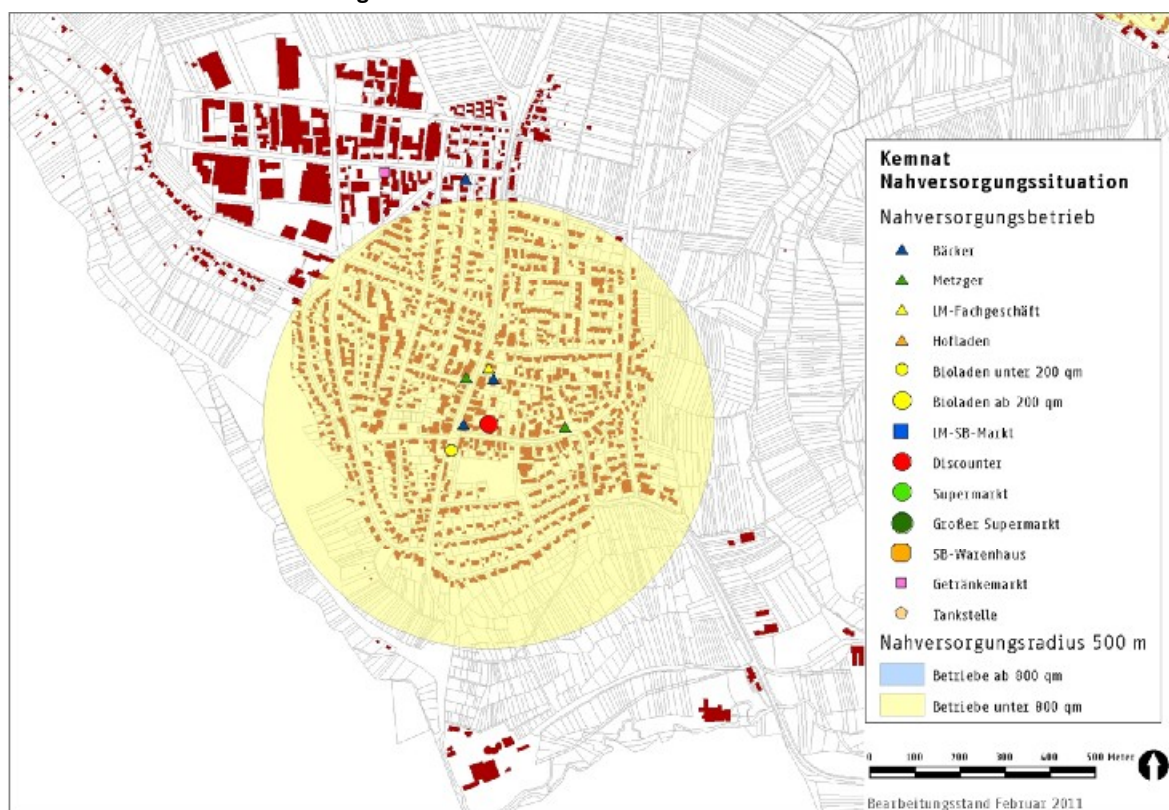
Heumaden und Sillenbuch, insgesamt einen hohen Umsatzanteil von rd. 20%. Die weiteren Stadtteile Ostfilderns bzw. außerhalb der Stadt gelegenen Gebiete weisen demgegenüber geringe Anteilswerte auf.

3.4.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.4.1 wurde festgestellt, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Dabei befindet sich das entsprechende Angebot überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung ist für den Stadtteil Kemnat festzustellen, dass der im zentralen Versorgungsbereich liegende Lebensmitteldiscounter zentral innerhalb des (Wohn-)Siedlungsbereichs des Stadtteils liegt. Daher besteht für nahezu die gesamte Stadtteilbevölkerung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Außerhalb der 500 Meter-Nahversorgungsradien befinden sich im Wesentlichen lediglich einige nördlich gelegene Siedlungsrandbereiche, darunter ein größeres gewerblich geprägtes Gebiet.

Karte 5: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Kemnat



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

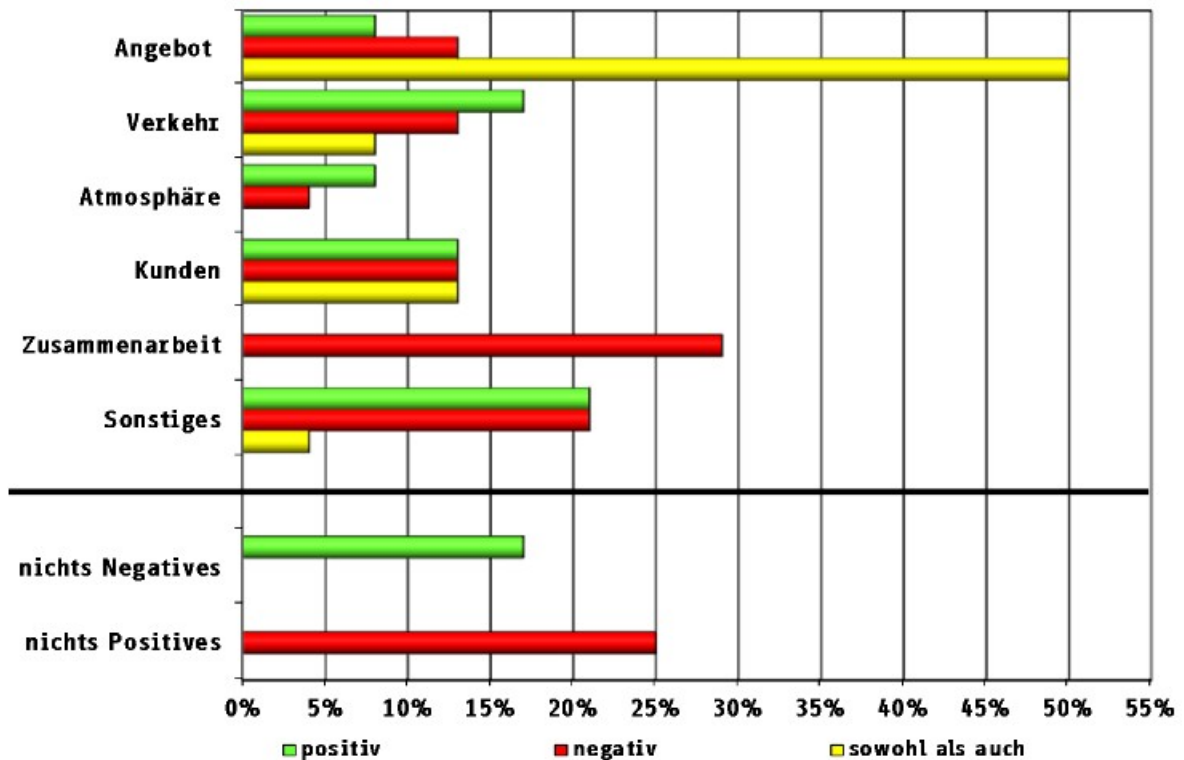


3.4.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Kemnath ansässigen Händler zeigt hinsichtlich einzelner Themenbereiche ein differenziertes Bild. Insgesamt überwiegen tendenziell geringfügig die negativen Äußerungen. Auch liegt die Anzahl der Händler mit ausschließlich negativen Angaben etwas höher als diejenige der Händler mit ausschließlich positiven Nennungen. Mit großem Abstand am häufigsten wurde der Bereich Auswahl/ Angebot thematisiert (rd. 70% der auf die offene Frage antwortenden Händler). Zu den weiteren Themenfelder äußerten sich deutlich weniger Händler, insbesondere der Bereich Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität wurde nur von einzelnen Händlern angesprochen.

- Der Bereich *Angebot* wurde mehrheitlich ambivalent beurteilt. Die meisten Angaben - positiv wie negativ - bezogen sich auf das Angebot in Ostfildern bzw. Kemnath allgemein. Kritisiert wurde in diesem Zusammenhang das große (Nahversorgungs-)Angebot im Stadtteil Scharnhäuser Park.
- Der Themenbereich *Verkehr* wurde tendenziell eher positiv bewertet, wobei hier vor allem Ostfildern insgesamt betreffende Aspekte wie etwa das ÖPNV-Netz, die Nähe zur Autobahn und zu Stuttgart sowie das Parkplatzangebot im Scharnhäuser Park genannt wurden. Negativ wurde von einzelnen Händlern u.a. der in Kemnath fehlende Stadtbahnanschluss bewertet.
- Der Bereich *Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität* wurde nur von drei Händlern thematisiert. Eine Tendenz lässt sich aus der geringen Anzahl der Antworten nicht ableiten.
- Bezogen auf das *Kundenverhalten* halten sich positive und negative Äußerungen die Waage. Positiv wurden vor allem der Stammkundenanteil sowie die Unterstützung des Kemnather Einzelhandels durch die Bevölkerung des Stadtteils bewertet, wobei einige Händler auch eine fehlende Bindung der Einwohner von Kemnath an den dort ansässigen Einzelhandel feststellten.
- Bezogen auf den Bereich *Zusammenarbeit* wurden nur negative Äußerungen abgegeben. Kritisiert wurde dabei insbesondere die fehlende Unterstützung des Kemnather Einzelhandels durch die Stadt.
- Der Bereich *Sonstiges* fasst nur vereinzelt genannte Themenbereiche zusammen. Positive Nennungen entfallen im Wesentlichen auf die allgemeine Einzelhandels-situation, negative Äußerungen hingegen z.B. auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung.

Abb. 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Kemnat aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.4.6 Fazit

Das kleinstrukturierte Einzelhandelsangebot des Stadtteils Kemnat, das durch Angebote im nahversorgungsrelevanten, kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt ist, dient vorwiegend der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils selbst. Als weiteres Einzugsgebiet können noch Ruit sowie die Stuttgarter Stadtteile Heumaden und Sillenbuch angesehen werden.

Quantitativ betrachtet besteht in den meisten Sortimenten ein deutlicher bis erheblicher Kaufkraftabfluss. Dies gilt auch für die beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Räumlich-qualitativ betrachtet besteht jedoch für nahezu die gesamte Stadtteilbevölkerung auf Grund der zentralen Lage des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat und der darin angesiedelten Einzelhandelsangebote ein fußläufig erreichbarer Einzelhandelsstandort, der neben zahlreichen Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereich - darunter ein Lebensmitteldiscounter - auch einige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhält.



Darüber hinaus verfügt der zentrale Versorgungsbereich Kemnath über mehrere attraktiv gestaltete Platzbereiche, die zur Aufenthaltsqualität beitragen. Negative Aspekte sind neben der kleinteiligen Angebotsstruktur vor allem die durch reine Wohnnutzungen erzeugten funktionalen Lücken sowie gestalterische Defizite im öffentlichen Raum in weiten Teilen des zentralen Versorgungsbereichs.

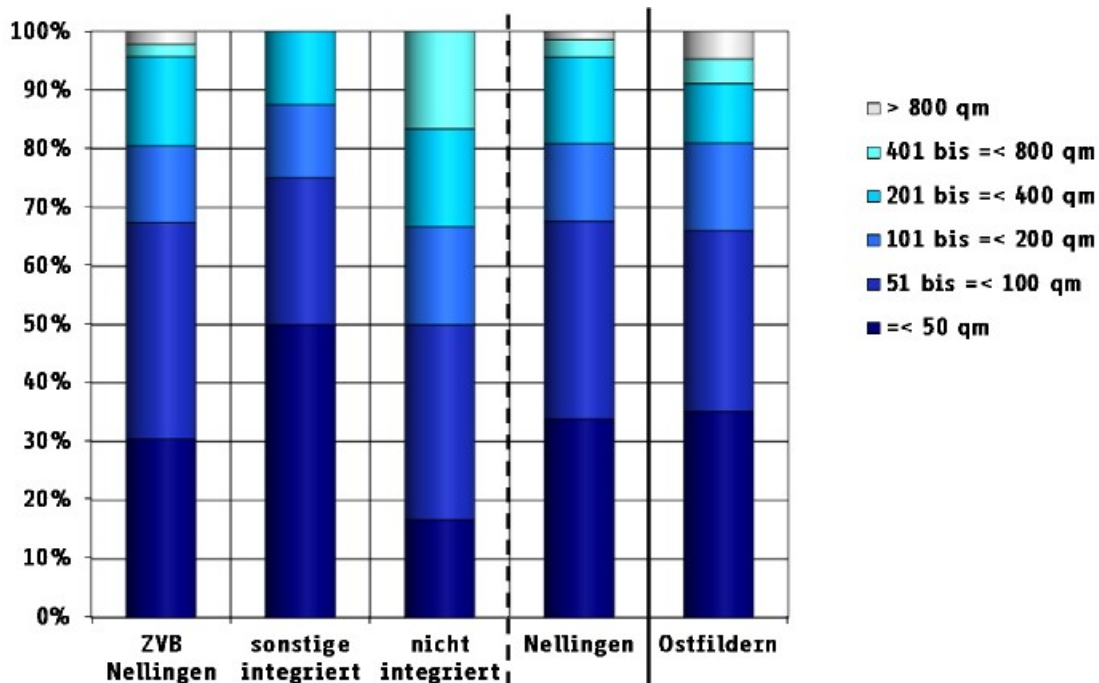
3.5 STADTTEIL NELLINGEN

3.5.1 Einzelhandelsangebot

Im Stadtteil Nellingen konnten insgesamt 68 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops) ermittelt werden, die insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 9.375 qm auf sich vereinen. Bezogen auf das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot entspricht dies Anteilswerten von rd. 40% bzw. rd. 22%.

Gut zwei Drittel der im Stadtteil Nellingen ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%). Demgegenüber verfügen nur drei Betriebe (rd. 4%) über eine Verkaufsfläche von mehr als 400 qm (Gesamtstadt 9%). Davon wiederum ist nur ein Betrieb, ein im zentralen Versorgungsbereich Nellingen gelegener Supermarkt, großflächig.

Abb. 13: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Nellingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen



Im Vergleich zur Gesamtstadt besteht in Nellingen insgesamt ein etwas kleiner strukturiertes Angebot, bedingt insbesondere durch an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten angesiedelte kleine Betriebe. Im zentralen Versorgungsbereich Nellingen sind hingegen einige größere bzw. große Betriebe mit Frequenzbringerfunktion zu verzeichnen, wenngleich auch hier insgesamt betrachtet ein kleinteiliges Angebot vorliegt.

Ein großer Teil der Verkaufsfläche (rd. 46%) und des Umsatzes (rd. 63%) entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei der deutlich höhere Umsatzanteil auf die überdurchschnittlichen Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk zurückzuführen ist. Das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel allein verzeichnet Anteile von rd. 33% (Verkaufsfläche) bzw. rd. 38% (Umsatz).

Einen vergleichsweise hohen Verkaufsflächenanteil können mit rd. 39% die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs in der Summe auf sich vereinen. Die mit Abstand größte Verkaufsfläche entfällt hier auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör. Demgegenüber verzeichnet der langfristige Bedarfsbereich mit 15% einen relativ geringen Verkaufsflächenanteil.

Tab. 6: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	4.325	23,3
mittelfristiger Bedarf	3.625	8,9
langfristiger Bedarf	1.425	4,9
Summe	9.375	37,1

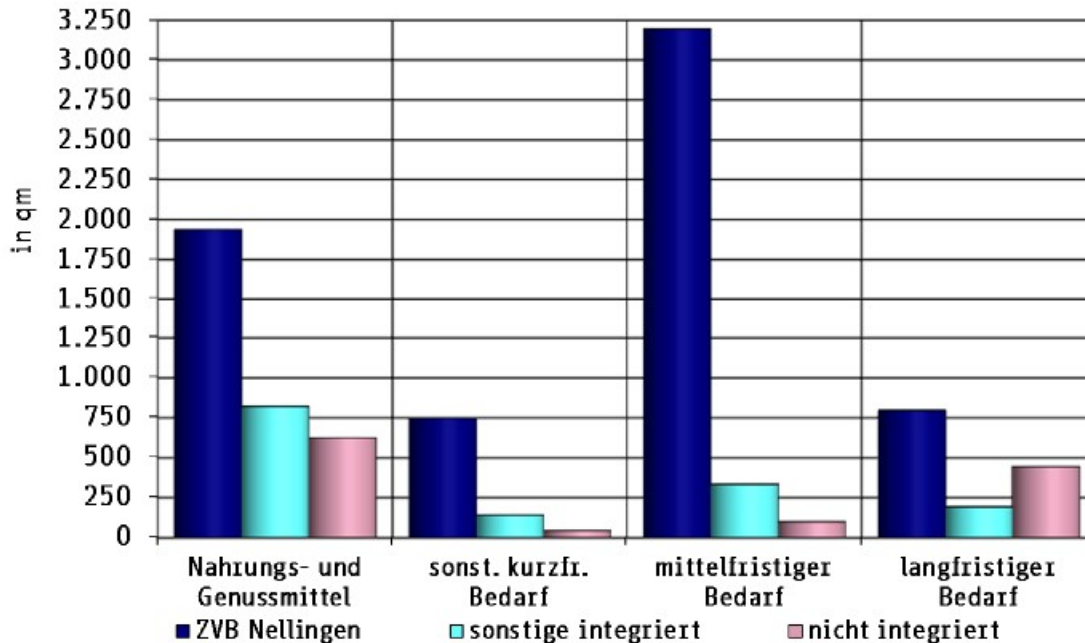
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind annähernd drei Viertel der Verkaufsfläche des Stadtteils Nellingen im zentralen Versorgungsbereich Nellingen angesiedelt. Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich und im mittelfristigen Bedarfsbereich befindet sich das entsprechende Angebot nahezu vollständig im zentralen Versorgungsbereich. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und im langfristigen Bedarfsbereich liegen die Verkaufsflächenanteile des zentralen Versorgungsbereichs bei



etwas mehr als 50%, da z.B. einige Getränkemärkte außerhalb dieses Bereichs ansässig sind.

Abb. 14: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Nellingen nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 7 sind die Bindungsquoten des Nelliger Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵⁰:

- In einigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 rot hinterlegt) sind bei Bindungsquoten von rd. 80% bis 120% relativ geringe Kaufkraftzu- und -abflüsse zu konstatieren. In den beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt jedoch ein deutlicher bzw. sehr deutlicher Kaufkraftabfluss vor.
- Bei den meisten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 grün hinterlegt) liegen erhebliche Kaufkraftabflüsse vor. Gegenüber dem gesamtstädtischen Ergebnis sind jedoch (u.a.) bei den im besonderen Maße innenstadtprägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren und Sport/ Freizeit deutlich höhere Bindungsquoten und somit diesbezüglich eine höhere Versorgungsfunktion zu verzeichnen.

⁵⁰ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



- In den Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 gelb hinterlegt) fließt in einem sehr hohen Umfang Kaufkraft aus dem Stadtteil Nellingen ab. Eine Ausnahme stellt das Sortiment Foto/ Optik dar. In diesem Sortiment, in dem in etwa eine rechnerische Vollversorgung vorliegt, übertrifft die Bindungsquote des Stadtteils Nellingen auch die der Gesamtstadt deutlich.

Tab. 7: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Nellingen

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel		X		
Lebensmittelhandwerk			X	
Drogerie/ Parfümerie	X			
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		X		
Blumen/ Zoo			X	
Bekleidung und Zubehör		X		
Schuhe, Lederwaren				X
Sport/ Freizeit			X	
Spielwaren, Babyausstattung		X		
Bücher		X		
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		X		
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör			X	
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges	X			

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen

3.5.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen

Karte 6 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich der Hindenburgstraße sowie um den Stadtbahnhaltepunkt Nellingen im Kreuzungsbereich Otto-Schuster-Straße/ Ludwig-Jahn-Straße.

Die höchste Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Otto-Schuster-Straße festzustellen. Dabei handelt es sich vor allem um Betriebe des mittelfristigen Bedarfs (grüne Punkte). Insbesondere westlich im weiteren Verlauf der Hindenburgstraße dünnt das Angebot deutlich aus. Das Angebot wird hier dominiert durch ein größeres Sportgeschäft sowie einen Haushaltswarenfachmarkt, die im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Moltkestraße ansässig sind. Nach Osten hin steigt der Anteil von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich an (rote Punkte). Im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße befindet sich mit einem großflächigen Supermarkt der wesentliche Frequenzbringer des Bereichs. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots sind entlang der Hindenburgstraße keine besonderen Konzentrationen festzustellen. Auffällig sind die östlich des Kreuzungsbereichs Hindenburgstraße/ Esslinger Straße gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Volkshochschule, Musikschule).

In den an die Hindenburgstraße angrenzenden Seitenstraßen bestehen keine bzw. nur einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Ausnahmen bilden kurze Teilbereiche der Otto-Schuster-Straße, der Bismarckstraße und der Esslinger Straße nördlich der Hindenburgstraße. Die in der Denkendorfer Straße bestehenden Angebote sind hingegen von den Angeboten in der Hindenburgstraße räumlich abgesetzt.

Karte 6: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Die in Karte 6 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen verläuft entlang der Hindenburgstraße zwischen der Esslinger Straße bzw. Denkendorfer Straße und dem Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Riegelstraße. Westlich angrenzend sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zu verzeichnen, die nächstgelegenen Dienstleistungsbetriebe sind bereits räumlich abgesetzt.

Des Weiteren gehört der östlich der Esslinger Straße bzw. Denkendorfer Straße gelegene Platzbereich dem zentralen Versorgungsbereich an. Das Gebäude der Volkshochschule bildet nach Osten einen prägnanten städtebaulichen Riegel, eine Anbindung der dahinter liegenden Bereiche besteht (nur) mittels eines Fußwegs.

Weiterhin werden

- die Bismarckstraße zwischen der Hindenburgstraße und der Schwabstraße,
- ein kurzes Teilstück der Otto-Schuster-Straße sowie
- der erweiterte Kreuzungsbereich Hindenburgstraße, Esslinger Straße und Denkendorfer Straße



dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen zugeordnet. Der Besatz bricht im weiteren Verlauf stark bzw. vollständig ab. Lediglich entlang der Denkendorfer Straße ist eine gewisse Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu verzeichnen, die jedoch vom Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße - wie erwähnt - räumlich-funktional abgesetzt ist. Zudem ist nahezu nur auf der östlichen Seite der Denkendorfer Straße ein Besatz festzustellen.

3.5.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Nellingen

Im zentralen Versorgungsbereich Nellingen befinden sich 46 Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von insgesamt 6.675 qm auf sich vereinen. Das Angebot ist kleinteilig, wenngleich bezogen auf die Gesamtstadt durchschnittlich strukturiert: Rd. zwei Drittel der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf, während nur ein Betrieb, der bereits erwähnte großflächige Supermarkt, über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm verfügt (vgl. Abb. 13, S. 56).

Häufigste Angebotsschwerpunkte sind das Sortiment Bekleidung und Zubehör, dem im Allgemeinen eine besondere Zentren-/ Innenstadtrelevanz zukommt, sowie das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, das eine besondere Nahversorgungsrelevanz besitzt. Verkaufsflächenbezogen sind nach Bedarfsbereichen differenziert der mittel- und der kurzfristige Bedarfsbereich prägend. Die größten Verkaufsflächenwerte sind dabei in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe, Lederwaren zu verzeichnen. Umsatzbezogen dominiert auf Grund einer vergleichsweise hohen Flächenleistung mehrerer Betriebe der kurzfristige Bedarfsbereich, und hier wiederum das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Tab. 8: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

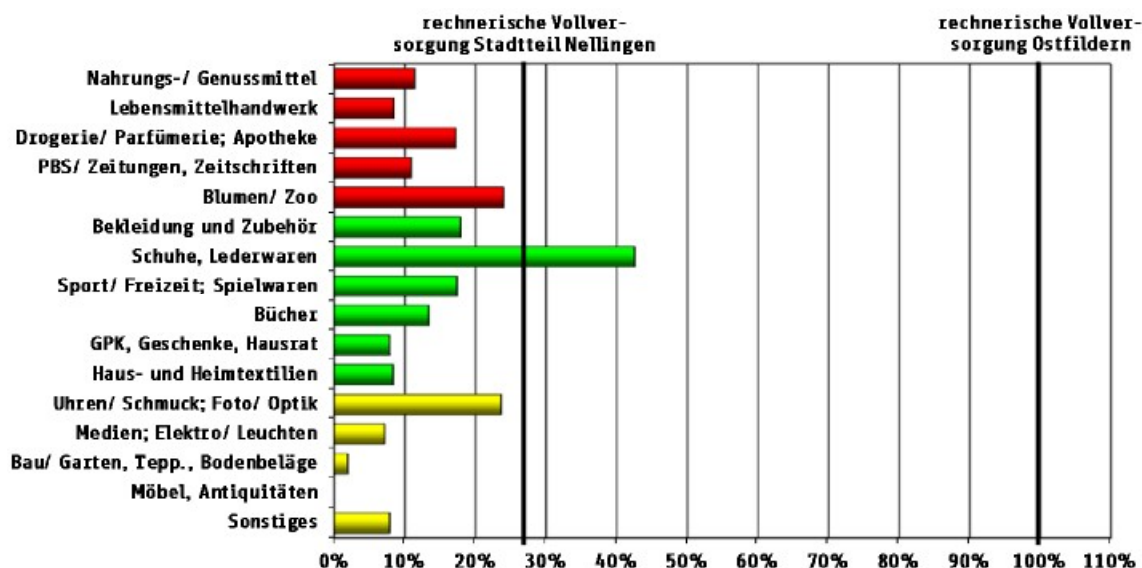
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	2.675	15,5
mittelfristiger Bedarf	3.200	8,5
langfristiger Bedarf	800	3,7
Summe	6.675	27,6

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IhH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die unechte Bindungsquote des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen, d.h. die Relation des dort erzielten Umsatzes zur gesamtstädtischen Kaufkraft, beträgt rd. 12%. Differenziert nach Sortimenten wird ersichtlich, dass der zentrale Versorgungsbereich Nellingen, dem eine unterzentrale Versorgungsfunktion zugeordnet ist⁵¹, rechnerisch allenfalls in geringem Maße eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Ostfildern übernimmt⁵²:

- Eine unechte Bindungsquote von 100%, d.h. eine rechnerische Vollversorgung für Ostfildern insgesamt, wird in keinem Sortiment auch nur annähernd erzielt.
- Eine unechte Bindungsquote von mehr als rd. 27%, was per Saldo einen rechnerischen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtteils bedeutet, wird lediglich im Sortiment Schuhe, Lederwaren erreicht.

Abb. 15: Unechte Bindungsquoten zentraler Versorgungsbereich Nellingen



Aus Datenschutzgründen wurden einzelne Sortimente zu Sortimentsbereichen zusammengefasst.

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

⁵¹ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel). Für die weiteren in Ostfildern bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Zentren werden auf Grund der nicht gegebenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion, d.h. einer planerischen Versorgungsfunktion wesentlich über den Stadtteil hinaus, keine unechten Bindungsquoten dargestellt.

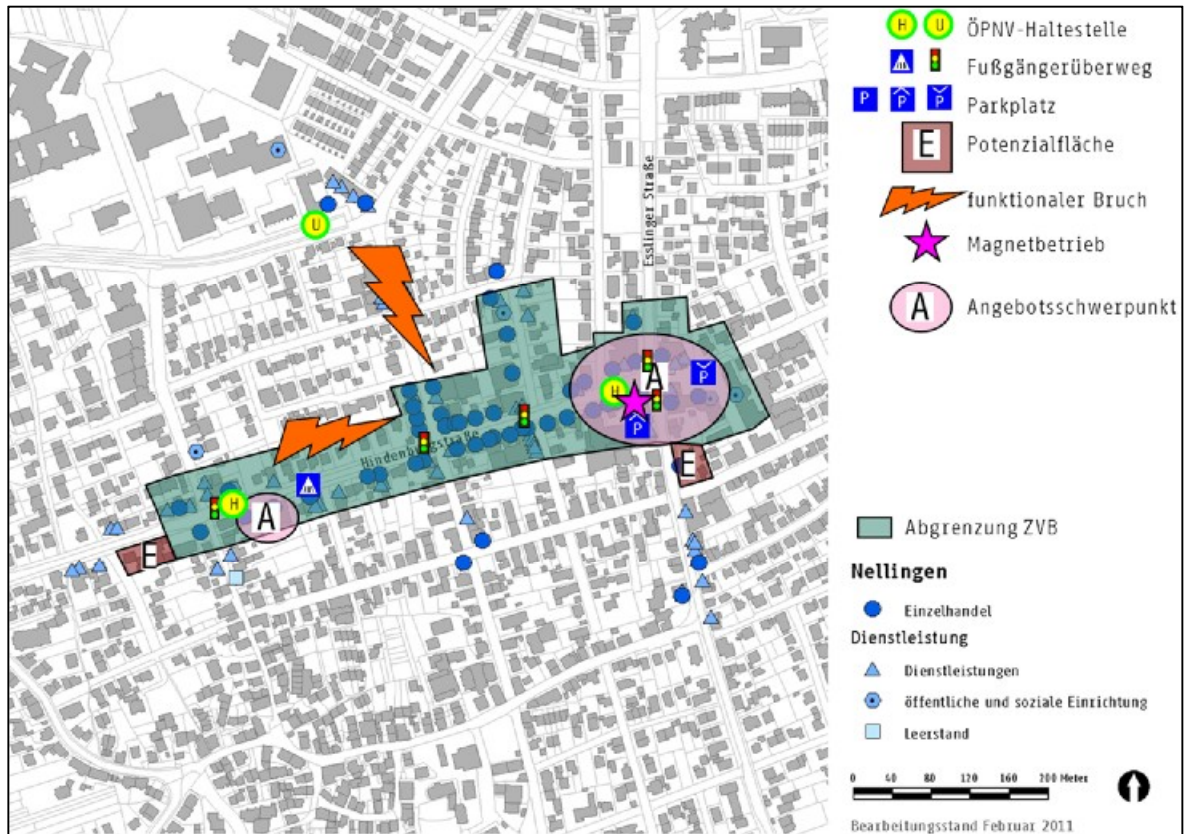
⁵² In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich die unechten Bindungsquoten nur bedingt aussagekräftig sind: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnungsnah und damit vor Ort in den einzelnen Wohnsiedlungsbereichen angeboten werden sollten. Demnach sollen insbesondere die Einwohner des Stadtteils Nellingen mit den im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches versorgt werden. Da der Bevölkerungsanteil des Stadtteils Nellingen bei rd. 27% liegt, die unechte Bindungsquote in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs jedoch - meist sehr deutlich - niedriger ist, liegt auch bezogen auf die Stadtteilbevölkerung ein (meist) erheblicher Kaufkraftabfluss vor.



3.5.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen dargestellt. Einige davon sind in Karte 7 abgebildet.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben: Innerhalb des Bereichs befinden sich in der Hindenburgstraße je Fahrtrichtung zwei Bushaltestellen.
- Entlang der Hindenburgstraße bestehen zahlreiche Quermöglichkeiten für Fußgänger mittels Ampelanlagen und Zebrastreifen.

- Für Pkw-Kunden stehen entlang der Hindenburgstraße in weiten Bereichen straßenbegleitend Parkplätze zur Verfügung. Zudem gibt es im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße eine Tiefgarage und ein Parkhaus.
- Es besteht v.a. im Bereich Lebensmittel ein gutes Grund-/ Nahversorgungsangebot, u.a. anhand eines großflächigen Supermarkts, eines Biomarkts, mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie Lebensmittelfachgeschäften. Ergänzend findet am Platzbereich zwischen Volkshochschule und Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße Freitagvormittag ein Wochenmarkt statt.
- Auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, z.B. Drogerie/ Parfümerie, Apotheke oder Blumen, sind Angebote vorhanden.

Foto 9: Großflächiger Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 10: Biomarkt



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist im Vergleich zu den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen ein relativ großes und vielfältiges Angebot im mittel- und auch (üblicherweise zentrenrelevanten) langfristigen Bedarfsbereich auf. Dabei handelt es sich überwiegend um inhabergeführte Fachgeschäfte, die sowohl zur Individualität des Angebots als auch - größtenteils - durch eine attraktive Warenpräsentation und Ladeneinrichtung zur Einkaufsqualität beitragen.
- Mit der Volkshochschule und der Musikschule befinden sich auch publikumsorientierte öffentliche Einrichtungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen. Diese tragen wie auch das vergleichsweise große Dienstleistungsangebot zum Funktionsmix bei.
- Es sind sehr wenige Leerstände zu verzeichnen, was auch auf eine rasche Wiederbelegung frei werdender Ladengeschäfte zurückzuführen ist.



Foto 11: Positivbeispiel Schaufenstergestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 12: Eingangsbereich Volkshochschule



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen verfügt im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Esslinger Straße/ Denkendorfer Straße über eine deutliche Eingangssituation auf.
- Die Hindenburgstraße weist eine durchgängige Begrünung anhand einer Baumreihe auf beiden Seiten der Straße auf. Zudem sind an einigen Stellen Blumenampeln, attraktiv gestaltete Blumenbeete, Kunstwerke und auch ansprechende Warenpräsentationen auf dem Gehweg zu verzeichnen.
- Die (Vor-)Halle der Volkshochschule verfügt über eine besondere architektonische Qualität.

Foto 13: Eingangssituation Hindenburgstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 14: Gehweggestaltung durch Händler



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist eine lineare Struktur auf, die nur ansatzweise aufgebrochen wird (Otto-Schneider-Straße, Bismarckstraße).
- Die Ost-West-Ausdehnung ist mit rd. 600 Metern dadurch bereits grenzwertig.
- Die Angebotsstruktur des Einzelhandels ist insgesamt betrachtet kleinteilig, wenngleich einige größere Betriebe mit deutlicher Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion existieren.
- Es besteht nur ein relativ geringes und weitestgehend einfaches Gastronomieangebot. Dies gilt auch für die Gestaltung (v.a. Möblierung) der Außengastronomie.
- Auf der nördlichen Seite der Hindenburgstraße ist zwischen der Riegelstraße und der Otto-Schuster-Straße eine deutliche funktionale Lücke zu verzeichnen.
- Weiterhin besteht entlang der Otto-Schuster-Straße keine städtebaulich-funktionale Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen mit der in relativ geringer Entfernung gelegenen Stadtbahnhaltestelle.
- Die Bebauung ist sowohl hinsichtlich Höhe als auch Baustil sehr heterogen. Neben drei- bis viergeschossigen, relativ großdimensionierten Gebäuden mit Flachdach befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit Ladengeschäft im Erdgeschoss und Giebeldach, vereinzelt sogar eingeschossige Flachbauten.

Foto 15: Funktionale Lücke



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 16: Uneinheitliche Architektur



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- In der Hindenburgstraße als auch in der Esslinger Straße und Denkendorfer Straße ist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.
- Zudem wird die Aufenthaltsqualität durch das Fehlen von größeren Platzbereichen/ Ruhezonen in der Hindenburgstraße in erheblichem Maße eingeschränkt.



Der Platzbereich vor der Volkshoch- und Musikschule nimmt diese Funktion auf Grund seiner Größe und geringer gestalterischer Elemente nicht wahr.

Foto 17: Hohes Verkehrsaufkommen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 18: Unattraktive Platzgestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Die Gehwege innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besitzen keine einheitliche Pflasterung; im östlichen Teilbereich der Hindenburgstraße sind diese asphaltiert.
- Zudem weisen die Gehwege an einzelnen Stellen eine geringe Breite auf. Teilweise sind vergleichsweise breite Gehwege und auch (potenzielle) kleinere Platzbereiche durch Beschilderung, Möblierung, Werbeaufsteller, Warenständer und -körbe etc. zugestellt.
- Die bestehende Möblierung, z.B. Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, Einfassungen der Baumscheiben und Schaukästen, ist veraltet.

Foto 19: Unattraktive Möblierung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 20: Verengter Gehweg



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

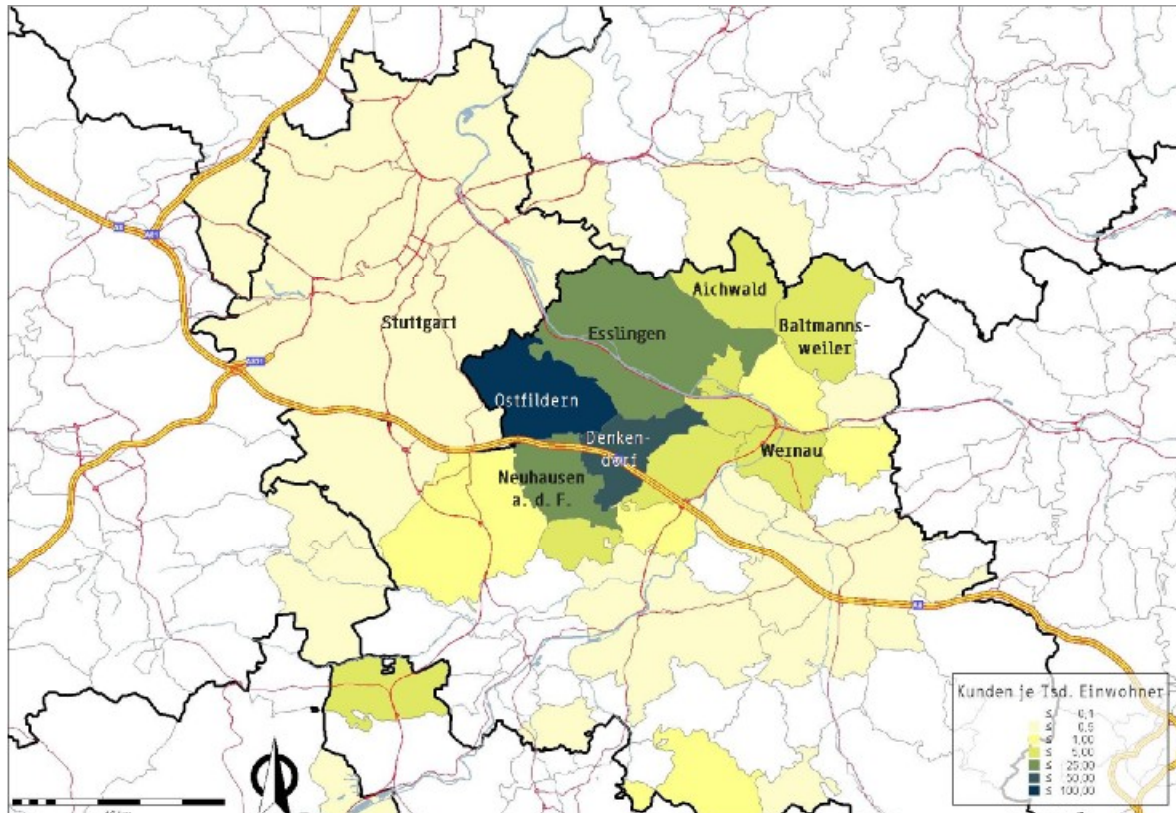
- Die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation - insbesondere im Außenbereich - mehrerer Einzelhandelsbetriebe ist zudem von geringer Qualität.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine (größere) Potenzialfläche. Lediglich unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich existieren zwei Potenzialflächen, die sich für eine deutlich intensivere Nutzung eignen würden. Auf Grund bestehender Nutzungen können diese - wenn überhaupt - nur mittel- bis langfristig entwickelt werden.

3.5.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Nellinger Einzelhandels, das auf Basis einer Herkunftserfassung abgeleitet wurde, zeigt, dass

- die Stadt Ostfildern diesbezüglich den Schwerpunkt darstellt,
- darüber hinaus dieses vor allem die angrenzenden Nachbarstädte und -gemeinden umfasst und
- es sich insgesamt betrachtet im Wesentlichen auf nahe der Stadt Ostfildern gelegene Teilbereiche des nördlichen Landkreises Esslingen beschränkt.

Karte 8: Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Nellingen angesiedelten Einzelhandels

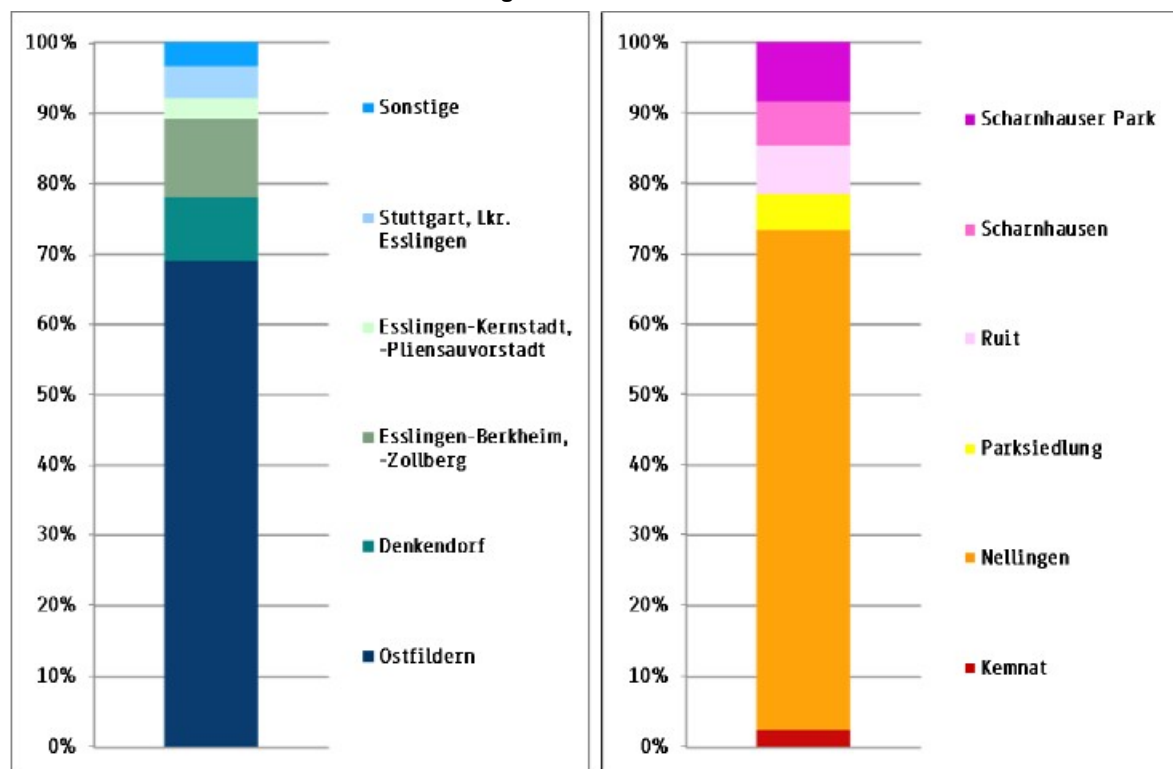


Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: RegioGraph Analyse Version 11.



Die Angaben der Händler zur Umsatzherkunft bestätigen dieses Ergebnis. Demnach werden rd. 70% des Umsatzes durch Kunden aus Ostfildern selbst erzielt, wobei der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Nellingen daran wiederum rd. 70% ausmacht. Dies bedeutet, dass etwa die Hälfte des im Nellingener Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammt bzw. ca. die Hälfte von außerhalb zufließt. Bezogen allein auf den in Ostfildern erwirtschafteten Umsatz erreicht der nahegelegene und relativ einwohnerstarke Stadtteil Scharnhäuser Park mit rd. 9% einen relativ hohen Anteil, wobei jedoch auch aus den anderen Stadtteilen Ostfilderns signifikante Anteile stammen. Hinsichtlich des außerhalb Ostfilderns erzielten Umsatzanteils weisen die in geringer Entfernung zu Nellingen gelegenen Stadtteile Esslingens, Berkheim und Zollberg, in der Summe sowie die südlich an Ostfildern angrenzende Gemeinde Denkendorf vergleichsweise hohe Anteilswerte von je etwa 10% auf.

Abb. 16: Umsatzherkunft Stadtteil Nellingen



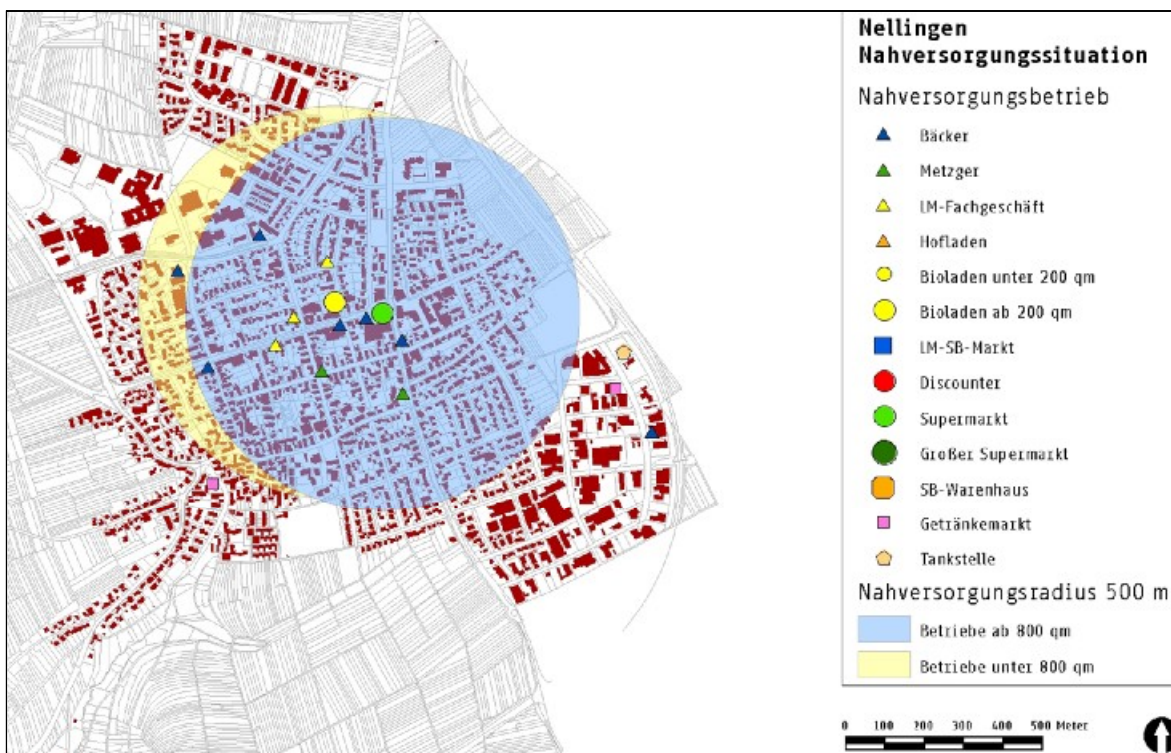
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.5.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.5.1 wurde bereits festgestellt, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Positiv ist hingegen zu vermerken, dass sich das Angebot sowohl im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel als auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs deutlich überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten - insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nellingen - befindet und somit zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne beiträgt.

Hinsichtlich der räumlichen Komponente der Nahversorgung ist für den Stadtteil Nellingen festzustellen, dass im zentralen Versorgungsbereich Nellingen zwei Lebensmittelbetriebe - ein großflächiger Supermarkt und ein Biomarkt - mit einem hinreichenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ansässig sind. Auf Grund ihrer zentralen Lage innerhalb des (Wohn-)Siedlungsbereichs des Stadtteils besteht für den Großteil der Stadtteilbevölkerung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Außerhalb der 500 Meter-Nahversorgungsradien befinden sich lediglich einige Siedlungsrandbereiche.

Karte 9: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Nellingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



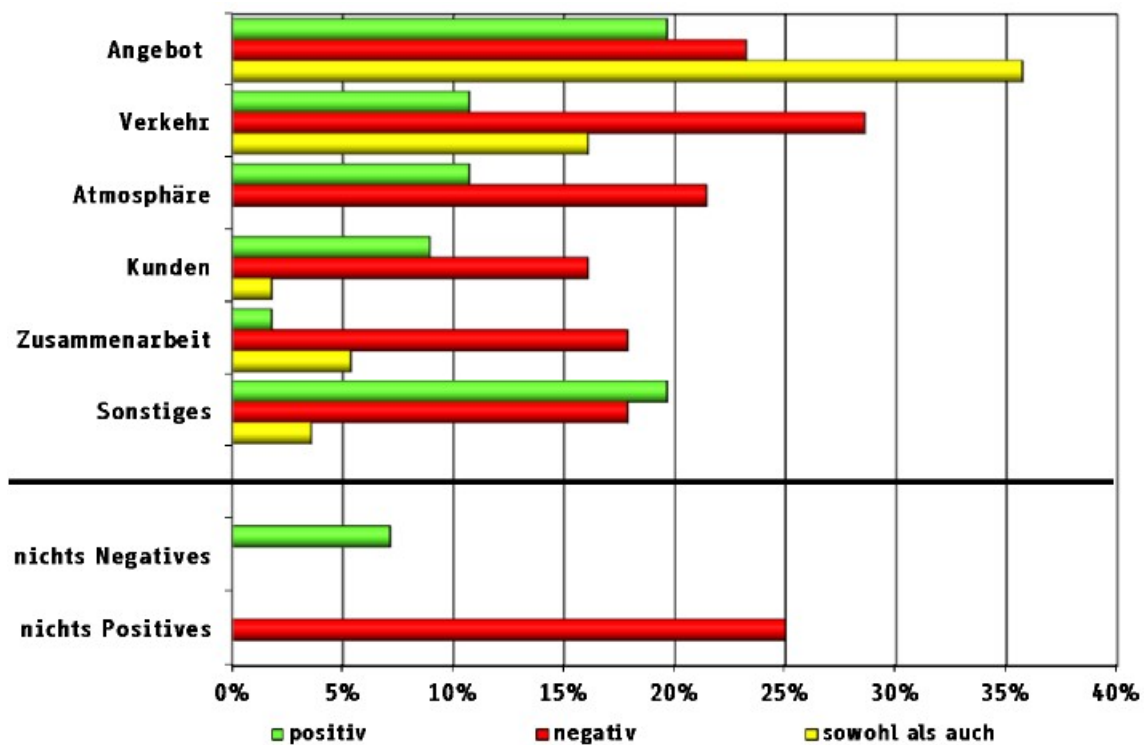
3.5.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Bezüglich der Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Nellingen ansässigen Händler zeigt sich bezogen auf einzelne Themenbereiche ein differenziertes Bild. Insgesamt überwiegen jedoch insgesamt wie auch in den einzelnen Themenfeldern - abgesehen vom Bereich Sonstiges - die negativen Äußerungen. Zudem liegt der Anteil der Händler mit ausschließlich negativen Angaben mit rd. 25% deutlich über demjenigen der Händler mit ausschließlich positiven Nennungen von rd. 7%. Am Häufigsten wurde der Bereich Auswahl/ Angebot von den Nellingener Einzelhändlern thematisiert (rd. 79% der auf die offene Frage antwortenden Händler). Ein vergleichsweise großer Anteil von rd. 55% äußerte sich zudem zum Bereich Verkehr.

- Der Bereich *Angebot* wurde von zahlreichen Händlern sowohl negativ als auch positiv beurteilt. Zudem steht den Händlern mit ausschließlich negativen Angaben eine nahezu entsprechende Händlerzahl mit ausschließlich positiven Äußerungen gegenüber. Positiv beurteilt wurden vor allem das Angebot allgemein und der Sortiments-/ Branchenmix im Stadtteil Nellingen, wobei letztgenannter Aspekt jedoch von einer etwas größeren Händlerzahl negativ gesehen wurde. Weiterhin besteht aus der Sicht zahlreicher Händler ein zu geringes Nahversorgungs-/ Lebensmittelangebot im Stadtteil Nellingen. Das entsprechende Angebot im Kern des Stadtteils Scharnhausen wurde von mehreren Händlern ebenfalls als zu gering angesehen. Demgegenüber wurde die Konzentration des (großflächigen) Einzelhandelsangebots im Scharnhauser Park von einer Vielzahl der Nellingener Händler, da eine große Konkurrenz für das Angebot im Stadtteil Nellingen darstellend, negativ bewertet.
- Der Themenbereich *Verkehr* wurde deutlich überwiegend negativ bewertet. Kritisiert wurden bezogen auf Nellingen insbesondere die Parkplatzsituation insgesamt und die verkehrliche Situation, vor allem in der Hindenburgstraße. Zudem wurde die Stadtbahn von einigen Händlern als negativ bewertet, da sie aus Sicht mehrerer Händler zum Kaufkraftabfluss aus Ostfildern beiträgt. Positiv werden von einigen Händlern die allgemeine Parkplatzsituation sowie die Parkgebühren in Nellingen bemerkt.
- Bezogen auf den Bereich *Atmosphäre* wurde von einigen Händlern die fehlende Sauberkeit kritisiert. Mehrere positive - und in etwas geringerer Anzahl auch negative - Äußerungen entfielen auf das Flair von Nellingen.

- Hinsichtlich des *Kundenverhaltens* wurde von einigen Händlern der Kaufkraftabfluss an nicht integrierte Standorte ("Grüne-Wise-Strandorte") negativ beurteilt. Bei den relativ wenigen positiven Äußerungen ist kein inhaltlicher Schwerpunkt festzustellen.
- Die uneinheitlichen Öffnungszeiten innerhalb Nellingens bildeten den wesentlichen Kritikpunkt im Bereich *Zusammenarbeit*. Zudem wurde die Ansiedlungspolitik der Stadt Ostfildern von einigen Händlern negativ bewertet. Bezogen auf die relativ wenigen positiven Äußerungen sind keine inhaltlichen Schwerpunkte zu konstatieren.
- Die positiven Äußerungen des Themenbereichs *Sonstiges* bezogen sich im Wesentlichen auf die allgemeine Einzelhandelssituation. Negative Angaben betrafen u.a. die Mietpreise und die starke Konkurrenz.

Abb. 17: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Nellingen aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.5.6 Fazit

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Nellingen weist im Gegensatz zum Angebot in den meisten anderen Stadtteilen Ostfilderns neben zahlreichen kleinen Betrieben auch einige größere und große Einzelhandelsbetriebe auf. Zudem dominieren zwar



auch in Nellingen die nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, ein großer Teil des Einzelhandelsangebots entfällt jedoch auf die Sortimente des mittelfristigen und innenstadt-/ zentrenprägenden Bedarfsbereichs. Demzufolge weist der Stadtteil Nellingen - im Vergleich zu den meisten anderen Stadtteilen Ostfilderns - in den meisten Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs hohe Bindungsquoten auf, wenngleich sortimentsbezogen dennoch überwiegend Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Nellingen konzentriert sich in hohem Maße auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen. Dieser bestätigt auf Grund der o.g. Angebotsstrukturen, insbesondere der zahlreichen Angebote im mittelfristigen Bedarf, seine unterzentrale Versorgungsfunktion - auch wenn er rein quantitativ betrachtet selbst die Versorgung der Stadtteilbevölkerung Nellingen nur unvollständig erfüllt. Das Einzugsgebiet des vom zentralen Versorgungsbereich dominierten Nelliger Einzelhandels erstreckt sich über den Stadtteil selbst auf die benachbarten Stadtteile Berkheim und Zollberg der Stadt Esslingen sowie auf die Gemeinde Denkendorf. Zudem konnten auch für die weiteren Stadtteilen Ostfilderns signifikante Umsatzanteile festgestellt werden, was ebenfalls für die besondere Versorgungsfunktion des Stadtteils Nellingen - insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs - spricht.

Der zentrale Versorgungsbereich gewährleistet weiterhin auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteils wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteilbevölkerung. In hohem Maße tragen hierzu zwei Lebensmittelbetriebe bei. Neben dem hinsichtlich Betriebsgrößen und Sortimenten vergleichsweise vielfältigen Einzelhandelsangebot weist der zentrale Versorgungsbereich Nellingen ein großes Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen auf. Negativ sind hingegen die weitgehend lineare Struktur, die fehlenden attraktiv gestalteten Platzbereiche sowie das hohe Verkehrsaufkommen in der Hindenburgstraße zu bewerten, wodurch die Aufenthaltsqualität deutlich eingeschränkt wird.



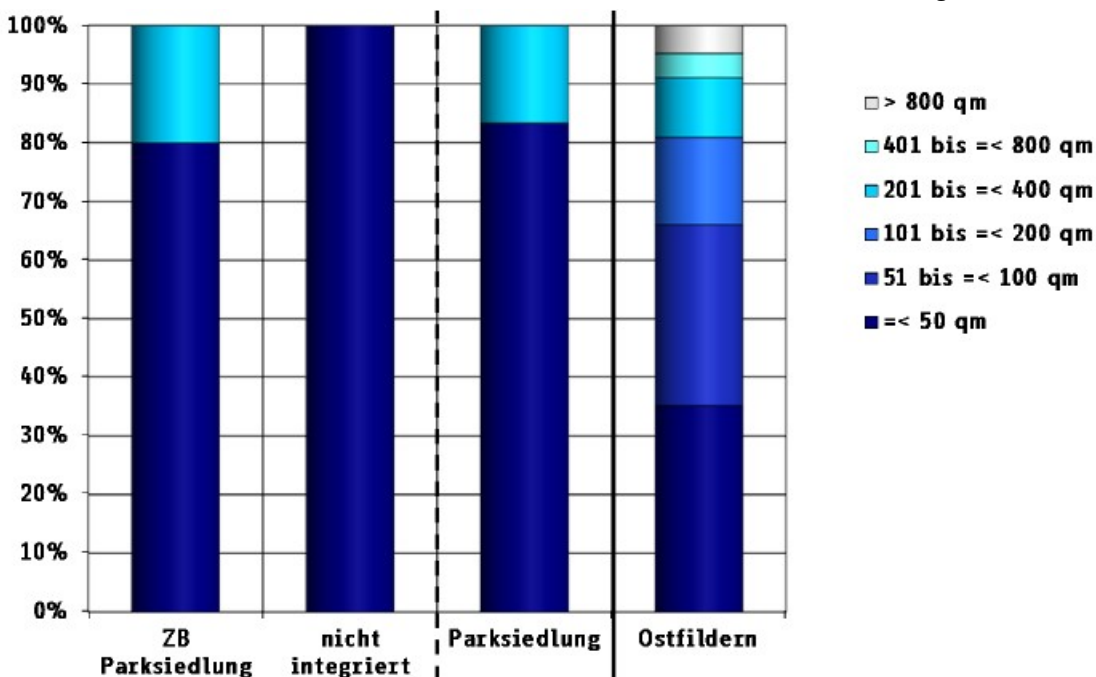
3.6 STADTTEIL PARKSIEDLUNG

3.6.1 Einzelhandelsangebot

Im Stadtteil Parksiedlung konnten im Rahmen der Händlerbefragung insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk) festgestellt werden. Diese verzeichnen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 425 qm. Damit befinden sich nur rd. 3% der Betriebe sowie 1% der Verkaufsfläche von Ostfildern insgesamt in diesem Stadtteil, dessen Bevölkerungsanteil immerhin rd. 7% bis 8% beträgt.

Abgesehen von einem Betrieb, einem Lebensmittel-SB-Markt, mit einer Verkaufsfläche im Bereich von 201 bis 400 qm weisen die o.g. Geschäfte eine Verkaufsfläche von je bis zu 50 qm auf. Das geringe Angebot des Stadtteils, das sich mit Ausnahme eines an einem nicht integrierten Standort gelegenen Hofladens im zentralen Bereich Parksiedlung befindet (vgl. Kap. 3.6.2), weist damit eine sehr kleinteilige Struktur auf.

Abb. 18: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Parksiedlung



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Die im Stadtteil insgesamt angesiedelte Verkaufsfläche - und entsprechend der erzielte Umsatz - entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Den größten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteil weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 75% auf.



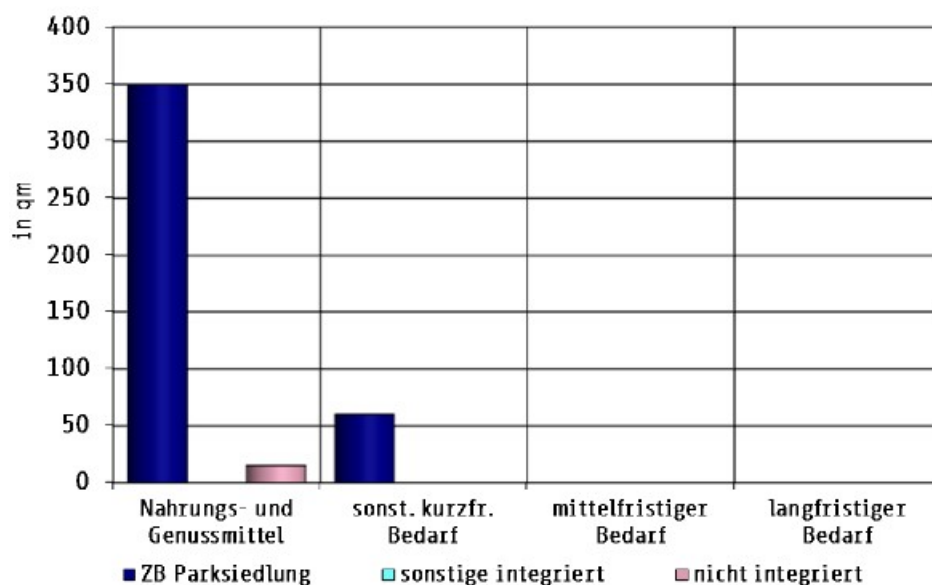
Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	4.25	4,1
mittelfristiger Bedarf	0	0,0
langfristiger Bedarf	0	0,0
Summe	425	4,1

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind gut 95% der Verkaufsfläche des Stadtteils, die ausschließlich dem nahversorgungsrelevanten, kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen ist (s.o.) im zentralen Bereich Parksiedlung angesiedelt. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der Anteilswert des zentralen Bereichs ebenfalls gut 95%, bezogen auf den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich ist das Angebot sogar ausschließlich innerhalb des zentralen Bereichs angesiedelt. Außerhalb des zentralen Bereichs befindet sich, wie erwähnt, lediglich ein Hofladen an einem nicht integrierten Standort, der ein geringes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel aufweist.

Abb. 19: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Parksiedlung nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen



Tab. 10: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Parksiedlung

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel	X			
Lebensmittelhandwerk		X		
Drogerie/ Parfümerie	X			
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	X			
Blumen/ Zoo	X			
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren	X			
Sport/ Freizeit	X			
Spielwaren, Babyausstattung	X			
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	X			
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör	X			
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges	X			

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Tab. 10 sind die Bindungsquoten des Einzelhandels im Stadtteil Parksiedlung differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵³:

- In den meisten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 10 rot hinterlegt) sind bei Bindungsquoten von bis zu rd. 40% sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Dies gilt auch für die beiden hinsichtlich der Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Eine etwas höhere Bindungsquote - jedoch noch immer ein deutlicher Kauf-

⁵³ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



kraftabfluss - ist beim Lebensmittelhandwerk zu verzeichnen. In etwa eine rechnerische Vollversorgung liegt - bedingt auch durch die vergleichsweise geringe Einwohnerzahl des Stadtteils Parksiedlung - im Sortiment Apotheke vor.

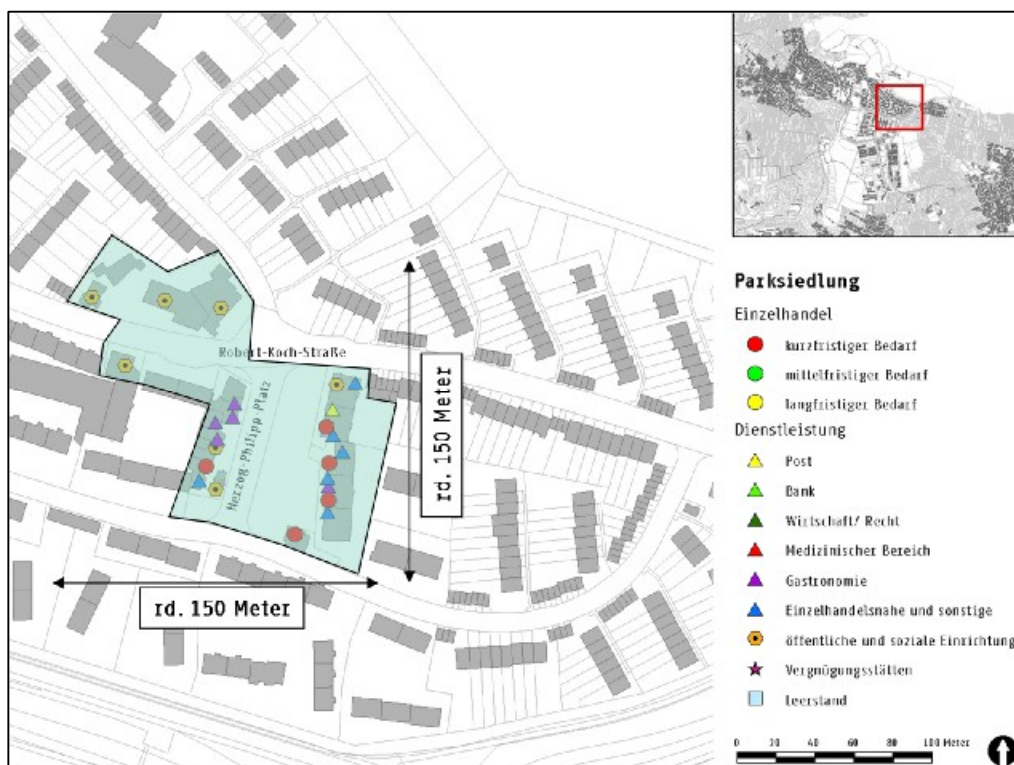
- Bei den Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 10 grün bzw. gelb hinterlegt) ist kein Angebot vorhanden.

3.6.2 Zentraler Bereich Parksiedlung

3.6.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung

Karte 10 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich des Herzog-Philipp-Platzes sowie des unmittelbar an diesen nordwestlich anschließenden Bereichs der Robert-Koch-Straße. Dieser Bereich wird als zentraler Bereich abgegrenzt: Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot hinsichtlich Quantität und Vielfalt zu gering, um den Bereich als zentralen Versorgungsbereich einzustufen (vgl. Kap. 2.2.1.1).

Karte 10: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



Westlich und östlich des Herzog-Philipp-Platzes ist eine vergleichsweise hohe Besatzdichte zu verzeichnen. Das Angebot wird im Bereich der westlichen Ladenzeile vor allem durch gastronomische Angebote geprägt. Die östliche Ladenzeile weist neben drei Einzelhandelsbetrieben vor allem einzelhandelsnahe Dienstleistungen auf, zudem ist im erwähnten Lebensmittel-SB-Markt eine Postagentur ansässig. Entlang der Robert-Koch-Straße sind einige öffentliche Einrichtungen, u.a. das Pfarramt und die Kindertagesstätte der Dietrich-Bonhoeffer-Kirche sowie ein Senioren- und Pflegeheim, zu verzeichnen. Angrenzend an den zentralen Bereich befinden sich keine weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Der im nordöstlichen Teil des Herzog-Philipp-Platzes gelegene Lebensmittel-SB-Markt nimmt - auf Grund der seiner vergleichsweise geringen Verkaufsfläche - eine eingeschränkte Frequenzbringerfunktion innerhalb des Bereichs wahr. Dieser Betrieb besitzt dabei (dennoch) eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die benachbarten Wohnbereiche.

3.6.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Parksiedlung

Im zentralen Bereich Parksiedlung sind fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 400 qm angesiedelt. Die Struktur ist sehr kleinteilig: Der größte Betrieb, der bereits erwähnte Lebensmittel-SB-Markt weist eine Verkaufsfläche von deutlich weniger als 400 qm auf, die Verkaufsflächen der weiteren Betriebe des zentralen Bereichs liegen bei weniger als 50 qm.

Tab. 11: Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	400	4,0
mittelfristiger Bedarf	0	0,0
langfristiger Bedarf	0	0,0
Summe	400	4,0

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Angebot umfasst ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs: Neben dem o.g. Lebensmittelbetrieb sind zwei Bäcker,

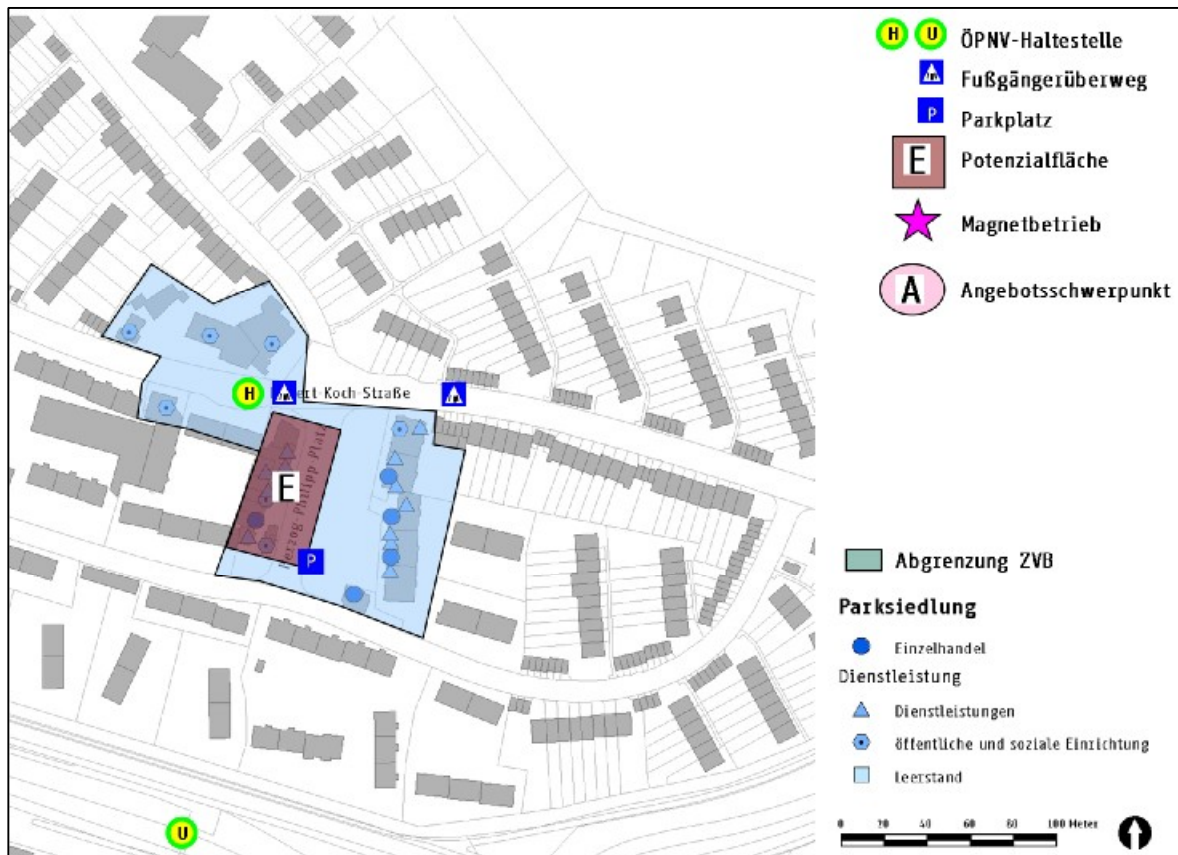


eine Apotheke sowie ein kleines Schreibwarengeschäft innerhalb des zentralen Bereichs ansässig.

3.6.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Parksiedlung

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Bereichs Parksiedlung dargestellt. Einige davon sind in Karte 11 enthalten.

Karte 11: Zentraler Bereich Parksiedlung - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Bereich Parksiedlung liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Das Umfeld des zentralen Bereichs weist eine hohe Einwohnerdichte auf. Die (Nah-)Versorgungsfunktion des zentralen Bereichs ist darauf bezogen sehr hoch.

- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben: Innerhalb des Bereichs befindet sich in der Robert-Koch-Straße eine Bushaltestelle.
- Für den MIV bestehen in Relation zum Angebot zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Die Grund- bzw. Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche wird durch das bestehende Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich noch hinreichend gewährleistet. Von hoher Bedeutung ist diesbezüglich der o.g. Lebensmittel-SB-Markt mit eingeschränkter Frequenzbringerfunktion. Aber auch die beiden Bäckereifilialen, die Apotheke sowie der am Freitagvormittag am Herzog-Philipp-Platz stattfindende Wochenmarkt tragen hierzu bei.
- Der zentrale Bereich weist mehrere öffentliche Einrichtungen auf, die zur Funktionsvielfalt und auch zur Frequenz beitragen.
- Der öffentliche Raum des Herzog-Philipp-Platzes ist zu einem großen Teil als parkähnliche (Grün-)Fläche gestaltet, der durch Bänke und eine Skulptur eine Aufenthaltsqualität und Attraktivität verliehen wird.
- Die westliche Ladenzeile stellt inklusive der vorgelagerten Flächen ein relativ großes Entwicklungspotenzial innerhalb des zentralen Bereichs dar.

Foto 21: Lebensmittel-SB-Markt



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 22: Parkähnliche Grüngestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs, welches sich ausschließlich auf den nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich beschränkt, ist sehr gering.
- Die Angebotsstruktur ist weiterhin sehr kleinteilig; ein Betrieb mit deutlicher Frequenzbringerfunktion besteht nicht.



- Bezogen auf das Gesamtangebot ist ein sehr hoher Anteil an einfachen gastronomischen Einrichtungen zu verzeichnen.
- Die Schaufenster- und Außengestaltung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Betriebe ist zu einem großen Teil unattraktiv.
- Die Möblierung des öffentlichen Raums ist veraltet. Zudem ist eine mangelnde Sauberkeit festzustellen.
- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park befindet sich in geringer Entfernung zum zentralen Bereich Parksiedlung und stellt auf Grund seines sehr großen nahversorgungsrelevanten Angebots eine erhebliche Konkurrenz dar.

Foto 23: Anhäufung von Gastronomie in westlicher Ladenzeile



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 24: Veraltete Möblierung



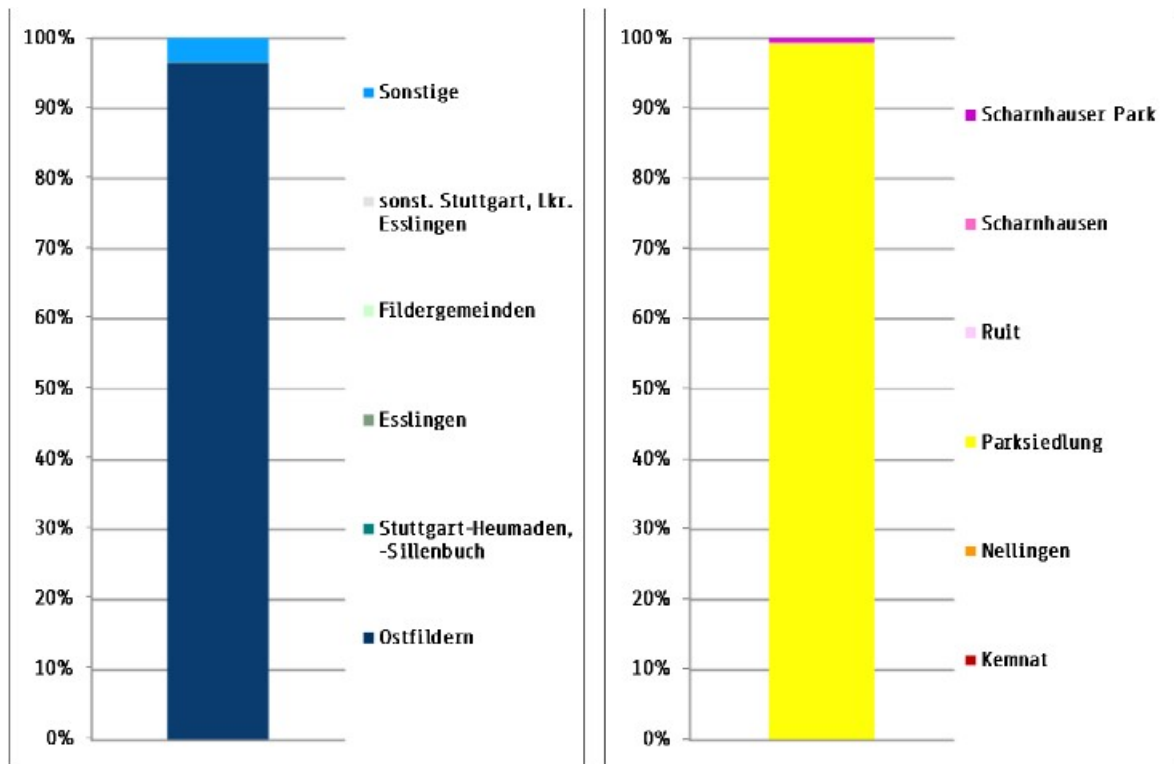
Quelle: eigenes Foto, März 2011

3.6.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Einzelhandels im Stadtteil Parksiedlung wurde auf Basis der Händlerbefragung abgeleitet⁵⁴. Dabei zeigt sich, dass mehr als 95% des Umsatzes mit Kunden aus Ostfildern selbst erzielt wird und nahezu keine Zuflüsse aus den anderen Stadtteilen Ostfilderns zu verzeichnen sind.

⁵⁴ Bei der in Ostfildern insgesamt durchgeführten Kundenherkunftserfassung liegen aus dem Stadtteil Parksiedlung keine Ergebnisse vor.

Abb. 20: Umsatzherkunft Stadtteil Parksiedlung



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.6.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

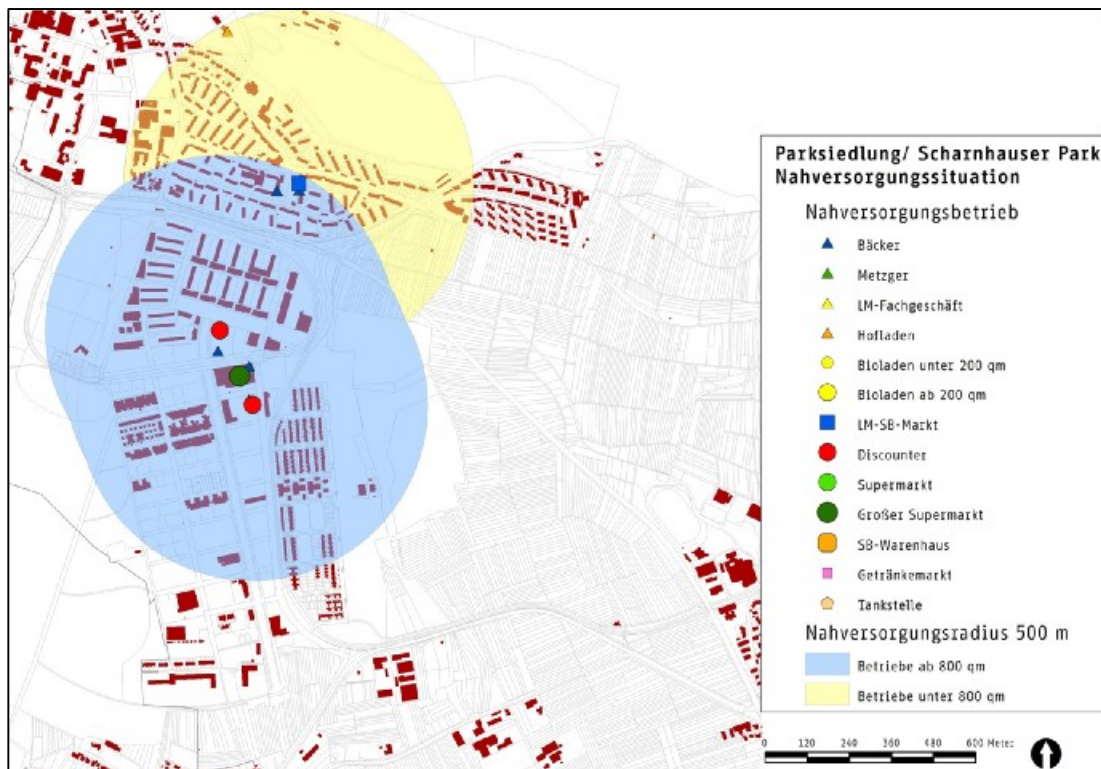
In Kap. 3.6.1 wurde festgestellt, dass in dem für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie

- sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind,
- das entsprechende geringe Angebot sich nahezu vollständig innerhalb des zentralen Bereichs Parksiedlung befindet.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung ist für den Stadtteil Parksiedlung festzustellen, dass der im zentralen Bereich liegende Lebensmittel-SB-Markt relativ zentral innerhalb des (Wohn-)Siedlungsbereichs des Stadtteils liegt. Zudem befinden sich die südlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Parksiedlung innerhalb der 500 Meter-Umkreise der im südlich angrenzenden Stadtteil Scharnhäuser Park gelegenen Lebensmittelbetriebe. Letztlich besteht für einen Großteil der Bevölkerung des Stadtteils Parksiedlung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Außerhalb der 500 Meter-Nahversorgungsradien befinden sich die östlich der Breslauer Straße gelegenen Wohnsiedlungsbereiche entlang der Danziger Straße bzw. Königsberger Straße.



Karte 12: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Parksiedlung und im angrenzenden Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

3.6.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Parksiedlung ansässigen Händler lässt sich wie folgt beschreiben⁵⁵:

- Positive Aussagen waren nahezu nur für *Angebote* in anderen Stadtteilen zu verzeichnen.
- Das *Angebot* im Stadtteil Parksiedlung wurde im Hinblick auf die Versorgungs- und auch Frequenzbringerfunktion als zu gering beurteilt.
- In diesem Zusammenhang wurde auch das *Kunden-/ Kaufverhalten* der Stadtteilbevölkerung - Versorgung in anderen Stadtteilen - mehrfach genannt.
- Kennzeichnend hinsichtlich der Stimmung unter den Händlern im Stadtteil Parksiedlung ist auch, dass diese mehrheitlich keine positiven Äußerungen machten, während von allen antwortenden Händlern negative Aspekte genannt wurden.

⁵⁵ Auf Grund der geringen Anzahl von Händlern im Stadtteil Parksiedlung wird auf eine graphische Darstellung verzichtet.



3.6.6 Fazit

Der Stadtteil Parksiedlung weist ein sehr geringes Einzelhandelsangebot auf, das zudem extrem kleinteilig strukturiert ist. In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sind - abgesehen vom Sortiment Apotheke - erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs besteht kein Angebot. Der Einzelhandel im Stadtteil Parksiedlung nimmt daher nur eine sehr eingeschränkte Versorgung für den Stadtteil wahr, von außerhalb bestehen nahezu keine Zuflüsse.

Dennoch ist das Angebot, das sich auf den zentralen Bereich konzentriert, insbesondere für die eingeschränkt mobile Bevölkerung von Bedeutung: Ein großer Teil der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Parksiedlung wäre beispielsweise ohne den im zentralen Bereich existierenden Lebensmittel-SB-Markt nicht mehr fußläufig nahversorgt. Auf Grund der Nähe des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park mit seinen großflächigen nahversorgungsrelevanten Angeboten erscheint der o.g. Lebensmittelbetrieb im zentralen Bereich jedoch nachhaltig in seinem Fortbestand gefährdet.

Neben funktionalen, einzelhandelsbezogenen Mängeln weist der zentrale Bereich Parksiedlung noch weitere Defizite - z.B. sanierungsbedürftige Möblierung und Sauberkeit des öffentlichen Raums - auf. Insbesondere auf Grund der in weiten Teilen parkähnlichen Gestaltung besitzt der zentrale Bereich dennoch eine gewisse Aufenthaltsqualität.

3.7 STADTTEIL RUIT

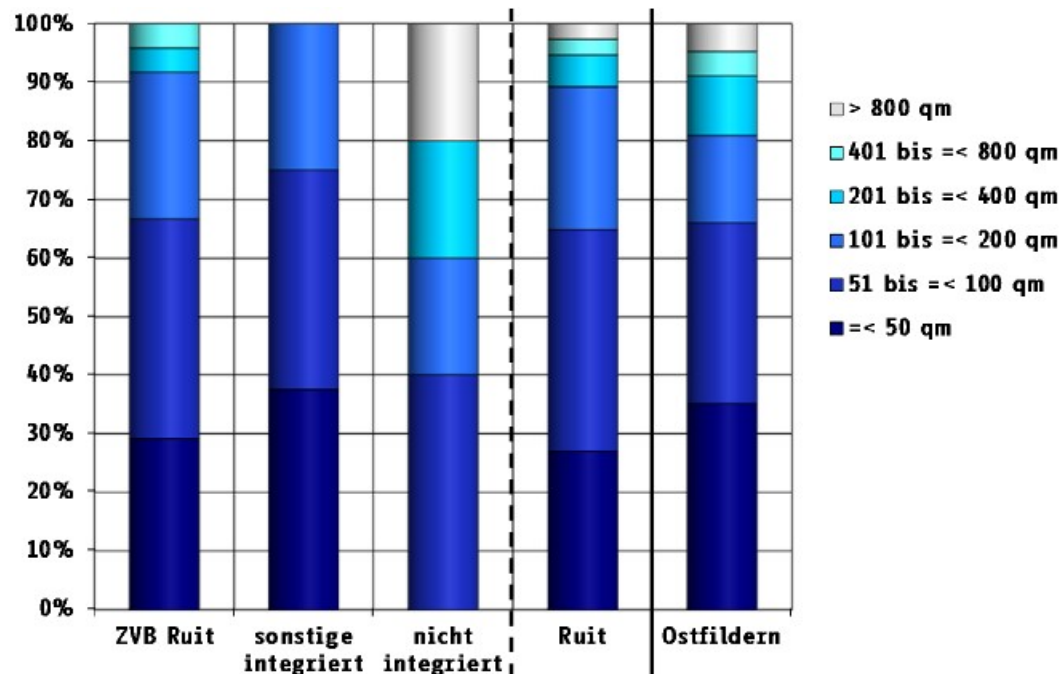
3.7.1 Einzelhandelsangebot

Das im Rahmen der Händlerbefragung festgestellte Einzelhandelsangebot im Stadtteil Ruit umfasst insgesamt 37 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.175 qm. Bezogen auf das Gesamtangebot in Ostfildern entspricht dies einem Anteil von rd. 22% bezogen auf die Betriebszahl, während der Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf Grund der kleinteiligen Angebotsstruktur (s.u.) nur rd. 12% beträgt.



Gut zwei Drittel der im Stadtteil Ruit ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%), über bis zu 200 qm Verkaufsfläche verfügen rd. 89% der im Stadtteil gelegenen Betriebe (Gesamtstadt 81%). Demgegenüber existiert nur ein großflächiger Betrieb in Form eines Lebensmitteldiscounters (Gesamtstadt acht Betriebe). Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Ruit ist im Vergleich zur Gesamtstadt somit noch etwas kleinteiliger. Dies gilt insbesondere für die Gesamtheit der integrierten Standorte. Dort weisen knapp 70% der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm und annähernd 95% der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 200 qm auf.

Abb. 21: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Ruit



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Gut 60% der Verkaufsfläche und - auf Grund überdurchschnittlicher Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk - rd. 80% des Umsatzes entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die größten sortimentsbezogenen Anteilswerte weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 42% bezogen auf die Verkaufsfläche bzw. rd. 52% bezogen auf den Umsatz auf.

Annähernd 30% der Verkaufsfläche können die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf sich vereinen. Dabei ist kein eindeutiger Sortimentsschwerpunkt auszumachen, die höchsten Werte entfallen auf die Sortimente Bekleidung und Zube-



hör, Haus- und Heimtextilien sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat. Der Umsatzanteil des mittelfristigen Bedarfsbereichs weist auf Grund der unterdurchschnittlichen Flächenleistungen der meisten Sortimente mit rd. 11% einen deutlich geringeren Anteilswert auf.

Rd. 9% der Verkaufsfläche und auch des Umsatzes verzeichnet der langfristige Bedarfsbereich, größere Angebote sind hier in keinem Sortiment festzustellen. Besonders geringe Produktivitäten liegen bei den Sortimenten Teppiche, Bodenbeläge und Möbel, Antiquitäten vor.

Tab. 12: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

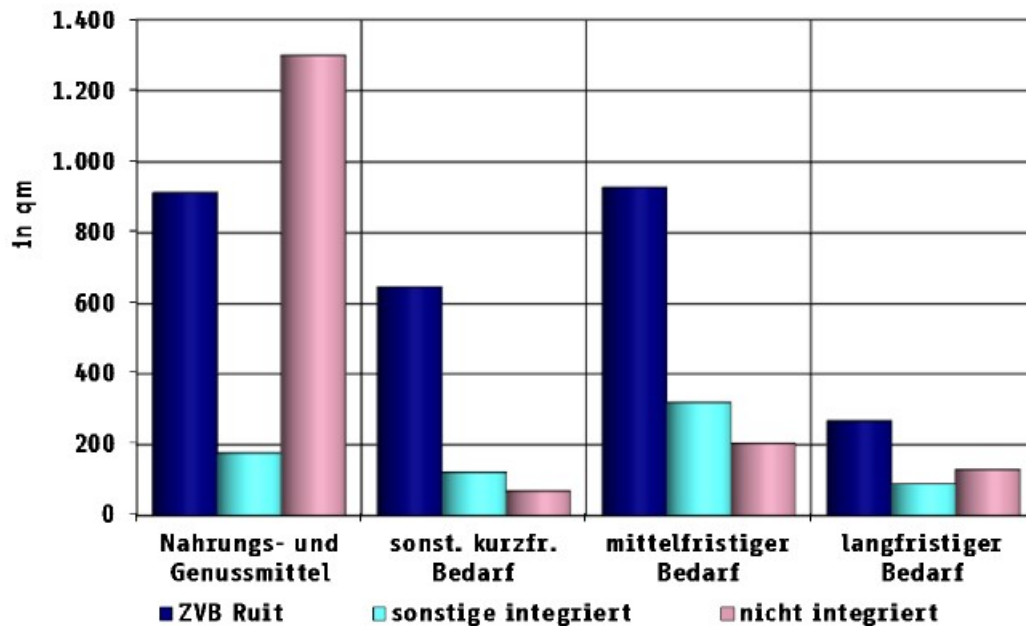
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	3.225	20,9
mittelfristiger Bedarf	1-450	3,0
langfristiger Bedarf	475	2,3
Summe	5.175	26,1

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind gut 50% der Verkaufsfläche des Stadtteils Ruit im zentralen Versorgungsbereich Ruit angesiedelt. Differenziert betrachtet ist im für die Nahversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf den bereits erwähnten großflächigen Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt. Demgegenüber befinden sich im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich rd. drei Viertel und im mittelfristigen Bedarfsbereich annähernd zwei Drittel der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich. Selbst im langfristigen Bedarfsbereich beträgt der Anteilswert rd. 55%, da in den üblicherweise flächenintensiven und nicht zentrenrelevanten Sortimenten dieses Bedarfsbereichs, Möbel, Antiquitäten und baumarkt-/ gartencenter-spezifische Sortimente, insgesamt nur ein sehr geringes Angebot besteht.



Abb. 22: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Ruit nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 7 sind die Bindungsquoten des im Stadtteil Ruit ansässigen Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵⁶:

- Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung ist, wird zumindest annähernd eine rechnerische Vollversorgung der Stadtteilbevölkerung gewährleistet. Dies gilt ebenso für das Sortiment Apotheke. Demgegenüber sind in den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 13 rot hinterlegt) bei Bindungsquoten von deutlich weniger als 80% erhebliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren.
- Bei den meisten Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 13 grün bzw. gelb hinterlegt) liegen hohe Kaufkraftabflüsse von 40% und mehr vor. Lediglich in den Sortimenten Sport/ Freizeit sowie Haus- und Heimtextilien werden etwas höhere Bindungsquoten - bei jedoch immer noch deutlichen Kaufkraftabflüssen - erzielt.

⁵⁶ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



Tab. 13: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Ruit

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel			X	
Lebensmittelhandwerk		X		
Drogerie/ Parfümerie		X		
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	X			
Blumen/ Zoo		X		
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren		X		
Sport/ Freizeit		X		
Spielwaren, Babyausstattung	X			
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		X		
Haus-/ Heimtextilien		X		
Uhren/ Schmuck		X		
Foto/ Optik und Zubehör		X		
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges		X		

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.7.2 Zentraler Versorgungsbereich Ruit

3.7.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsreichs Ruit

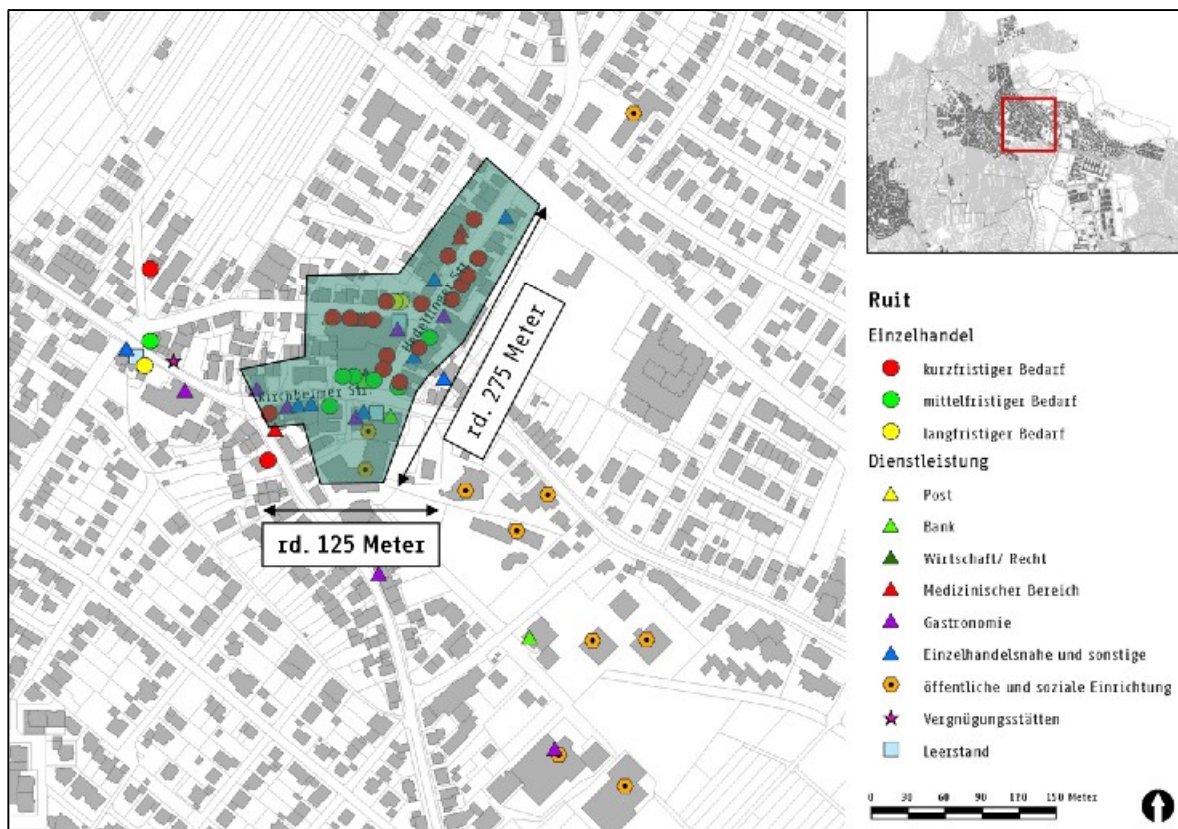
Karte 13 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich

- der Hedelfinger Straße südlich der Stadtbahnlinie,
- der Kirchheimer Straße bis zur Otto-Vatter-Straße,
- der Otto-Vatter-Straße sowie
- der Stuttgarter Straße bis zur Horbstraße.



Die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist im südlichen Bereich der Hedelfinger Straße sowie entlang der Kronenstraße und der Kirchheimer Straße um den Kronenplatz festzustellen. Im weiteren Verlauf der Kirchheimer Straße nach Westen zeigen sich deutliche funktionale Lücken. Dies gilt ebenso für die Stuttgarter Straße unmittelbar westlich der Einmündung der Scharnhäuser Straße. In der Kronenstraße sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, außer im Bereich des Kronenplatzes, nur im Kreuzungsbereich mit der Stuttgarter Straße zu verzeichnen.

Karte 13: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Das Angebot wird durch Betriebe mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rote Punkte) dominiert, die sich vor allem entlang der Hedelfinger Straße und der Kronenstraße konzentrieren. Im Übergang der Kirchheimer Straße zur Stuttgarter Straße befinden sich einige Betriebe des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Der wesentliche Frequenzbringer des Bereichs, ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit, befindet sich an der westli-



chen Seite der Hedelfinger Straße nördlich des Kronenplatzes. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots sind mit Ausnahme der zahlreichen, weitläufig angesiedelten öffentlichen Einrichtungen entlang der Kirchheimer Straße, der Otto-Vatter-Straße und des Justinus-Kerner-Wegs (u.a. Rathaus, evangelisches Gemeindehaus, Sporthalle) keine besonderen Konzentrationen festzustellen.

Die in Karte 13 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit erstreckt sich auf die Hedelfinger Straße südlich der Stadtbahnlinie, die Kronenstraße im Bereich des Kronenplatzes und die Kirchheimer Straße bis etwas über den Kreuzungsbereich mit der Hedelfinger Straße hinaus. Der westliche Teilbereich der Kronenstraße wird ebenso wie der östliche Teil der Kirchheimer Straße auf Grund des nicht bzw. kaum vorhandenen Besatzes nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Auf Grund einer deutlichen funktionalen Lücke unmittelbar westlich der Einmündung der Scharnhäuser Straße in die Stuttgarter Straße gehören auch die Betriebe im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Kronenstraße nicht zum zentralen Versorgungsbereich Ruit.

3.7.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Ruit

Der zentrale Versorgungsbereich Ruit umfasst 24 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.750 qm. Das Angebot weist eine sehr kleinteilige Struktur auf: Rd. zwei Drittel der Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm; nur ein Betrieb, der o.g. Supermarkt, weist eine Verkaufsfläche von mehr als 400 qm auf.

Häufigster Angebotsschwerpunkt ist das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, das eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt. Nach Bedarfsbereichen differenziert dominiert der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 55% Verkaufsflächenanteil. Der Umsatzanteil liegt auf Grund vergleichsweise hoher Flächenleistungen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Apotheke sogar bei gut 75%. Die größte Verkaufsfläche ist mit rd. 725 qm im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verzeichnen.



Tab. 14: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

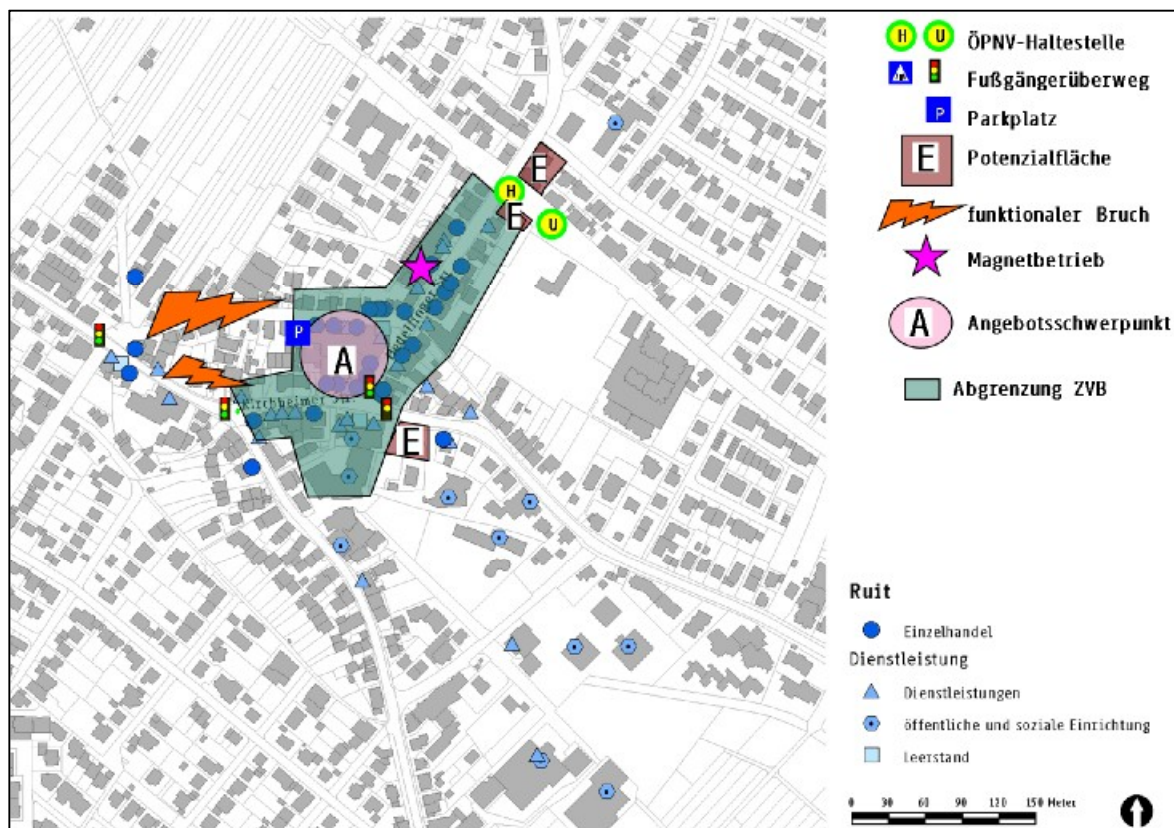
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.550	9,3
mittelfristiger Bedarf	925	2,0
langfristiger Bedarf	275	0,8
Summe	2.750	12,1

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.7.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Ruit

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Ruit dargestellt. Diese sind teilweise in Karte 14 abgebildet.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Ruit - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Ruit liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben: Am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs in der Hedelfinger Straße befinden sich eine Bus- und eine Stadtbahnhaltestelle.
- Es besteht ein gutes Nahversorgungsangebot, insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel: Neben dem bereits erwähnten Supermarkt existieren ein Lebensmittel-SB-Geschäft, ein Obst- und Gemüsegeschäft und mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Daneben ergänzen u.a. ein Drogeriemarkt, zwei Apotheken, eine Parfümerie mit Reformwarenangebot, ein Blumenladen sowie ein Geschäft mit Zeitungen/ Zeitschriften und Papier- und Schreibwaren das Angebot des kurzfristigen Bedarfsbereichs.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind einzelne Angebote vorhanden, u.a. in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Haushaltswaren.

Foto 25: Supermarkt in der Hedelfinger Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 26: Nahversorgungsrelevante Angebote in der Kronenstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Der öffentliche Raum weist im Bereich der Hedelfinger Straße u.a. durch die Begrünung (Bäume, Blumenampeln) sowie die Pflasterung der Gehwege und Parkbuchten eine attraktive Gestaltung auf.
- Der Kronenplatz verfügt grundsätzlich über ein hohes Potenzial als zentraler Mittelpunkt mit Aufenthaltsqualität und als Kommunikationstreff innerhalb des zen-



tralen Versorgungsbereichs. Durch die ansässige Gastronomie wird diese Funktion ansatzweise wahrgenommen.

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es nur wenige Leerstände zu verzeichnen.

Foto 27: Öffentlicher Raum Hedelfinger Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 28: Kronenplatz mit Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Ruit weist eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur auf.
- Der in der Hedelfinger Straße angesiedelte Lebensmittelbetrieb verfügt nur über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit. Seine Frequenzbringerfunktion wird zudem durch einen großflächigen Lebensmitteldiscounter, der sich an einem nicht integrierten Standort innerhalb des Stadtteils befindet, eingeschränkt.
- Der Wochenmarkt findet am Freitagnachmittag außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Rathaus statt.
- Die am Kronenplatz gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind überwiegend nur über eine verwinkelte Passage zu erreichen.
- Vor allem in der Kirchheimer Straße besteht ein hohes Verkehrsaufkommen. Dabei bestehen für Fußgänger - bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich - nur an den Rändern Querungsmöglichkeiten. Zudem ist keine direkte Querung der Kirchheimer Straße im Kreuzungsbereich Kirchheimer Straße/ Hedelfinger Straße auf der Seite des Kronenplatzes - auf Grund des Niveauunterschieds zwischen Fußweg und Fahrbahn - möglich.

Foto 29: Passage am Kronenplatz



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- In der Hedelfinger Straße sind keine Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zu verzeichnen. Die für Fußgänger nutzbare Breite der Gehwege ist hier auf Grund von Lichtmasten, Parkscheinautomaten, Begrünung, Warenständer, Bestuhlung etc. teilweise gering.
- Sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch an seinen Rändern existiert keine größere Potenzialfläche.

Foto 30: Fehlende Querungsmöglichkeit für Fußgänger durch Niveauunterschied



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 31: Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

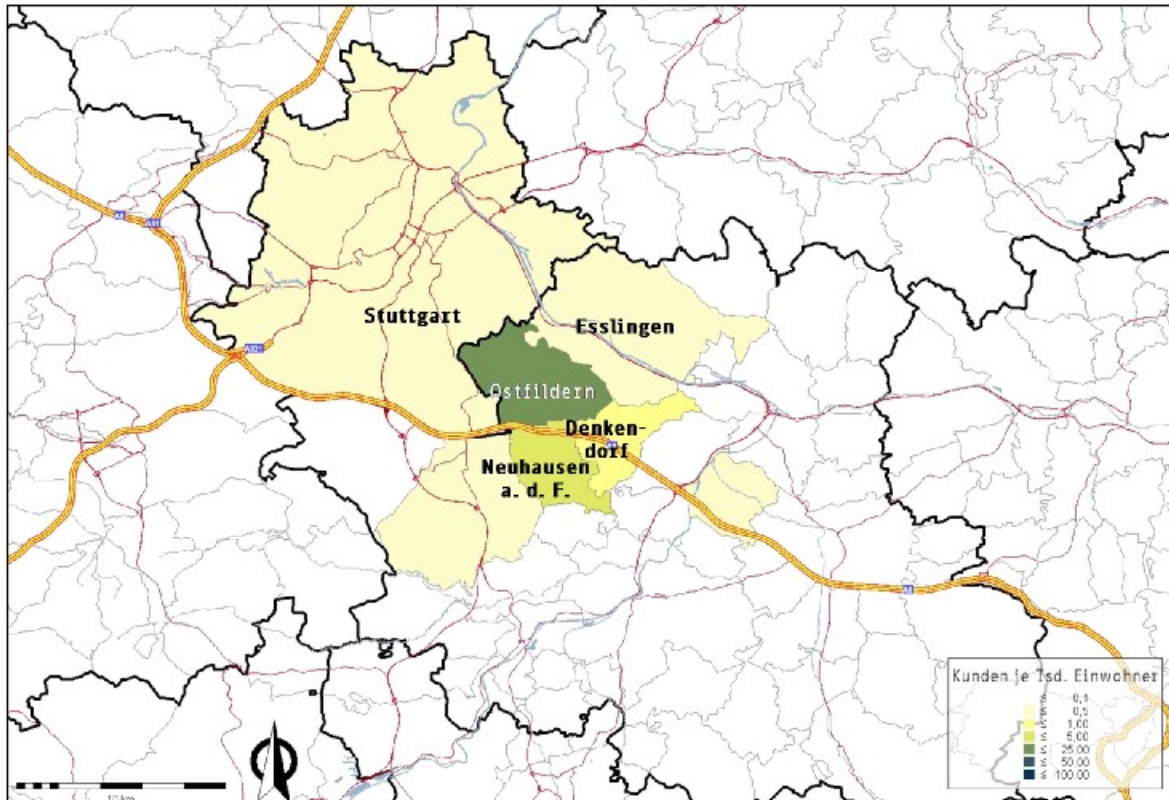
3.7.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das nachfolgend dargestellte Einzugsgebiet des Rüter Einzelhandels wurde auf Basis einer Herkunftserfassung abgeleitet. Dabei zeigt sich, dass die Stadt Ostfildern diesbezüglich den eindeutigen Schwerpunkt darstellt. Darüber hinaus können in den



südlich an Ostfildern angrenzenden Kommunen Neuhausen auf den Fildern und Denkendorf höhere Bevölkerungsanteile durch den Rüter Einzelhandel erreicht werden.

Karte 15: Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Ruit angesiedelten Einzelhandels



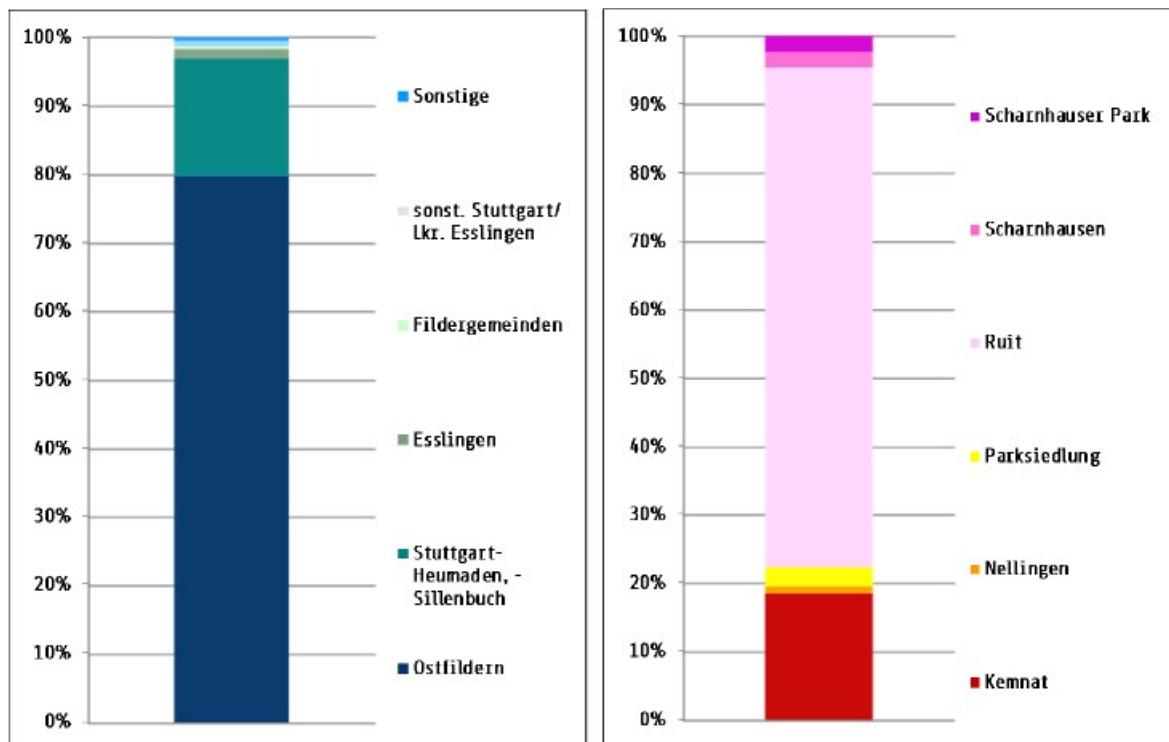
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Zu berücksichtigen ist bei der obigen Darstellung jedoch, dass sich diese zum einen jeweils auf die Gesamtkommune und nicht auf einzelne Stadt-/ Ortsteile bezieht. Zum anderen werden relative Werte (Bevölkerungsanteile) dargestellt. Bei Betrachtung der Absolutwerte sowohl der Herkunftserfassung als auch der Händlerbefragung zur Umsatzherkunft ist neben dem hohen Anteil von annähernd 75% (Herkunftserfassung) bzw. ca. 80% (Umsatzherkunft) für Ostfildern ein hoher Anteilswert für Stuttgart von gut 15% (in beiden Befragungen) zu verzeichnen. Demgegenüber sind die weiteren Städte und Gemeinden im Umfeld von Ostfildern für den Rüter Einzelhandel nur von nachgeordneter Bedeutung.

Von dem innerhalb Ostfilderns erzielten Umsatz entfallen annähernd drei Viertel auf Kunden aus dem Stadtteil Ruit selbst. Gut die Hälfte des in Ruit erzielten Umsatzes stammt somit aus dem Stadtteil selbst.

Einen relativ großen Anteil verzeichnet zudem der nahegelegene Stadtteil Kemnat: Knapp 20% des in Ostfildern insgesamt erzielten Umsatzes stammen von hier. Die Anteilswerte der weiteren Stadtteile Ostfilderns sind hingegen marginal.

Abb. 23: Umsatzherkunft Stadtteil Ruit



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.7.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

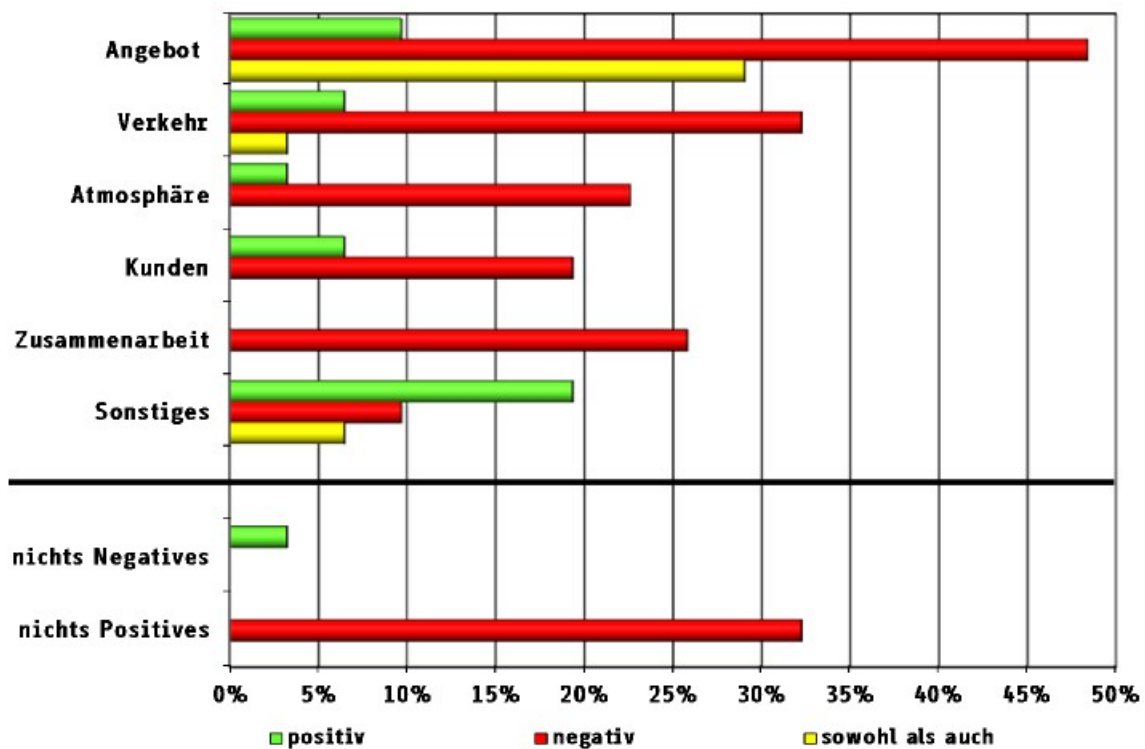
Quantitativ konnte in Kap. 3.7.4 festgestellt werden, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie eine annähernde rechnerische Vollversorgung bzw. ein deutlicher Kaufkraftabfluss bestehen. Dabei befindet sich im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel das Angebot jedoch überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ruit in nicht integrierter Lage.

Bezogen auf die räumliche Nahversorgung befindet sich der überwiegende Teil der Wohnsiedlungsgebiete des Stadtteils Ruit innerhalb der 500 Meter-Umkreise der im Stadtteil gelegenen Lebensmittelbetriebe. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf den im zentralen Versorgungsbereich Kemnat angesiedelten Supermarkt. Der an

ßung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich- vor allem die Nahversorgungssituation sowie der Sortiments- und Branchenmix (fehlendes bzw. ungenügendes Angebot einzelner Sortimente). Positive Äußerungen entfielen u.a. auf das Einzelhandelsangebot im Stadtteil bzw. in Ostfildern allgemein.

- Der Themenbereich *Verkehr* wurde nahezu ausnahmslos negativ beurteilt. Hauptkritikpunkt war die Parkplatzsituation allgemein, zudem wurden von einigen Händlern die aus ihrer Sicht zu hohen Parkkosten kritisiert.
- Zu den Bereichen *Atmosphäre* und *Kundenverhalten* wurden ebenfalls nahezu ausnahmslos negative Äußerungen gemacht. Dabei handelte es sich um Einzelnennungen.
- Bezogen auf den Bereich *Zusammenarbeit* wurden vor allem die Bevorzugung anderer Stadtteile sowie der fehlende Zusammenhalt innerhalb Ostfilderns insgesamt genannt. Positive Äußerungen gab es bei diesem Themenbereich keine.
- Beim Bereich *Sonstiges*, der nur vereinzelt genannte Themenbereiche zusammenfasst, wurde vor allem die allgemeine Situation des Stadtteils Nellingen positiv erwähnt. Bei den negativen Äußerungen zeigte sich hingegen kein Schwerpunkt.

Abb. 24: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Ruit aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen



3.7.6 Fazit

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Ruit weist, insbesondere bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Ruit und die sonstigen integrierten Standorte, eine sehr kleinteilige Struktur auf. Verkaufsflächenbezogen dominieren die nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs, und hier insbesondere das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, wenngleich auch ein relativ hoher Anteil auf Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs entfällt. Als weiteres Einzugsgebiet des Ruit Einzelhandels können Kemnat, die Stuttgarter Stadtteile Heumaden und Sillenbuch sowie noch die südlich gelegenen Fildergemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern angesehen werden.

Quantitativ betrachtet besteht in den meisten Sortimenten ein deutlicher bis erheblicher Kaufkraftabfluss. Zumindest eine annähernde rechnerische Vollversorgung ist jedoch im Sortiment Apotheke und im für die Nah-/ Grundversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel festzustellen. Zurückzuführen ist diese relativ gute quantitative Ausstattung im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel jedoch überwiegend auf Angebote an nicht integrierten Standorten, insbesondere auf einen großflächigen Lebensmitteldiscounter. Räumlich-qualitativ ermöglicht jedoch der vergleichsweise zentral innerhalb des Stadtteils gelegene zentrale Versorgungsbereich Ruit für einen großen Anteil der Stadtteilbevölkerung eine fußläufig erreichbare Versorgung, die neben zahlreichen Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, darunter auch ein Supermarkt, auch einige Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich umfasst.

Darüber hinaus weist der zentrale Versorgungsbereich Ruit im Bereich der Hedelfinger Straße eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums auf, während der anschließende Kronenplatz diesbezüglich noch deutliche Potenziale aufweist. Negative Aspekte sind weiterhin u.a. die kleinteilige Angebotsstruktur sowie das Fehlen eines Wochenmarkts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als ergänzende funktionale wie auch soziale Komponente.

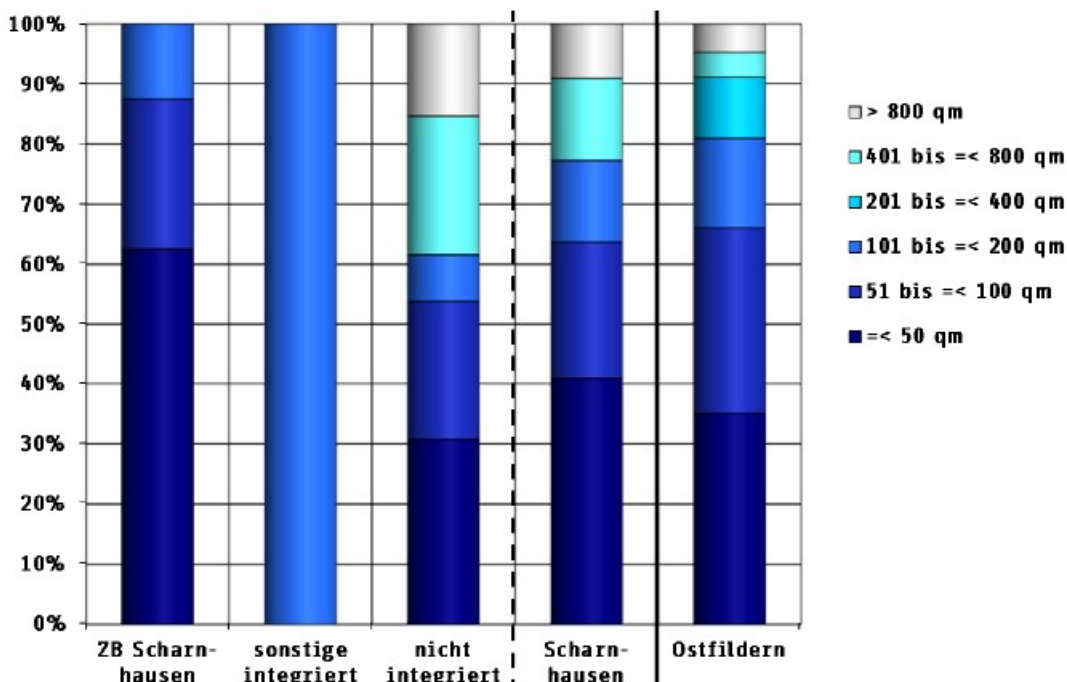
3.8 STADTTEIL SCHARNHAUSEN

3.8.1 Einzelhandelsangebot

Im Rahmen der Händlerbefragung konnten im Stadtteil Scharnhausen insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk) erfasst werden. Bezogen auf die Gesamtzahl der in Ostfildern ansässigen Einzelhandelsbetriebe entspricht dies einem Anteil von rd. 13%. Die Gesamtverkaufsfläche der in Scharnhausen angesiedelten Betriebe beträgt - insbesondere auf Grund eines SB-Warenhauses und eines Baumarkts - rd. 17.000 qm und somit rd. 40% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Dieser hohe Anteil ist nahezu vollständig auf den Standort Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen (vgl. Kap. 3.3.2), an dem sich gut 95% der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils befinden.

Rd. 64% der Einzelhandelsbetriebe von Scharnhausen weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%).

Abb. 25: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhausen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Auffällig ist der mit rd. 23% vergleichsweise hohe Anteil von Betrieben mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche (Gesamtstadt rd. 9%). Von diesen insgesamt fünf Betrieben, die sich alle am Standort Liststraße/ Siemensstraße befinden, verzeichnen zwei Betriebe - ein SB-Warenhaus und ein Baumarkt - Verkaufsflächen weit ober-



halb der Schwelle zur Großflächigkeit. Differenziert nach Standorttypen zeigt sich, dass das Angebot an integrierten Standorten insgesamt - zentraler Bereich Scharnhausen, sonstige integrierte Standorte - sehr kleinteilige Strukturen aufweisen: Hier existiert kein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm. Demgegenüber verzeichnet ein hoher Anteil der an nicht integrierten Standorten angesiedelten Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 400 qm.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen - und auch nach Sortimenten - unterscheidet sich der Stadtteil Scharnhausen deutlich von den anderen Stadtteilen Ostfilderns, was auf die Angebotsstrukturen des Standorts Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen ist. Annähernd 50% der Verkaufsfläche entfallen auf den langfristigen Bedarfsbereich, wobei hiervon - auf Grund des bereits erwähnten Baumarkts - mehr als zwei Drittel den baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimenten angehört. Der kurzfristige Bedarfsbereich weist hingegen einen relativ geringen Verkaufsflächenanteil von rd. 30% auf, wengleich absolut betrachtet in Scharnhausen nach dem Stadtteil Scharnhäuser Park das größte Angebot in diesem Bedarfsbereich zu verzeichnen ist. Annähernd drei Viertel der Verkaufsfläche verzeichnet dabei das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Auf den mittelfristigen Bedarfsbereich entfällt gut ein Fünftel der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils. Absolut betrachtet weist der Stadtteil - nahezu ausschließlich auf Grund der am Standort Liststraße/ Siemensstraße angesiedelten Angebote - eine Verkaufsfläche auf, die sogar etwas über derjenigen des Stadtteils Nellingen liegt, in dem sich der zentrale Versorgungsbereich Nellingen mit unterzentraler Versorgungsfunktion befindet. Umsatzbezogen dominiert auf Grund der deutlich überdurchschnittlich hohen Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Apotheke der kurzfristige Bedarfsbereich.

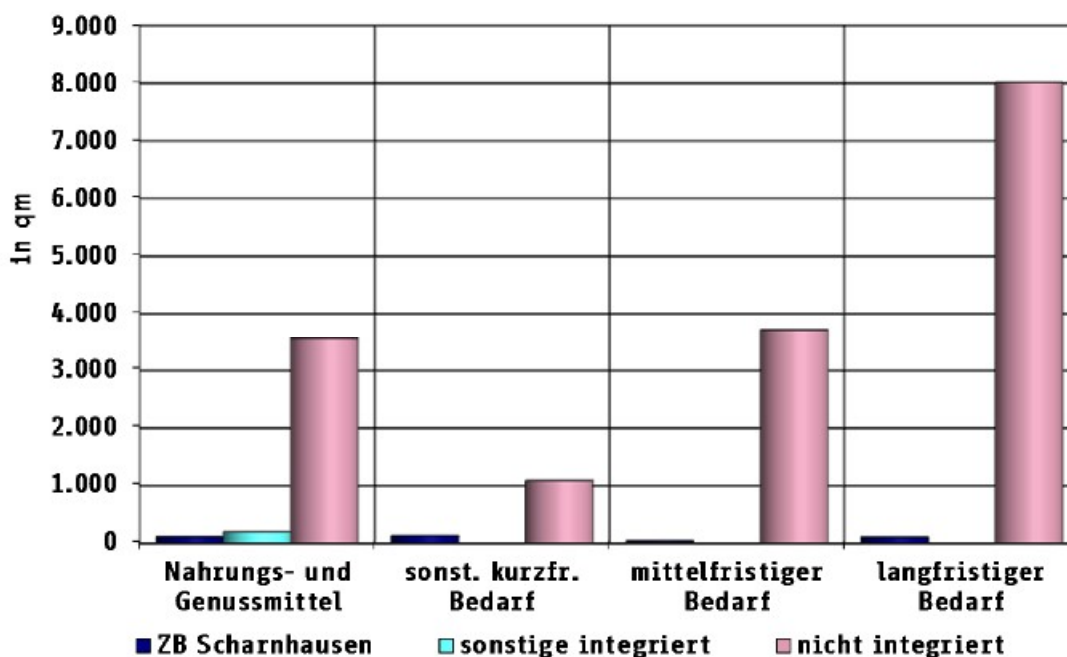
Tab. 15: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhausen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	5.100	14,7
mittelfristiger Bedarf	3.775	5,5
langfristiger Bedarf	8.125	7,3
Summe	17.000	27,5

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind rd. 96% der Verkaufsfläche des Stadtteils Scharnhagen an nicht integrierten Standorten angesiedelt, wobei dies - wie erwähnt - nahezu ausschließlich auf den Standort Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen ist. Der zentrale Bereich Scharnhagen vereint hingegen nur rd. 2% der Verkaufsfläche des Stadtteils auf sich. Auch differenziert nach Bedarfsbereichen dominiert jeweils in hohem Maße das Angebot nicht integrierter Standorte, d.h. das Angebot des Standorts Liststraße/ Siemensstraße.

Abb. 26: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Scharnhagen nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 16 sind die Bindungsquoten des in Scharnhagen ansässigen Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵⁷. Darin zeigt sich, dass in den meisten Sortimenten in hohem Maße per Saldo Kaufkraft von außerhalb des Stadtteils zufließt. Per Saldo Kaufkraftabflüsse sind nur in den Sortimenten Blumen/ Zoo, Bücher und Möbel/ Antiquitäten zu verzeichnen. Im Bereich des Lebensmittelhandwerks besteht eine annähernde rechnerische Vollversorgung. Die (sehr) hohen Bindungsquoten in den meisten Sortimenten weisen bereits darauf hin, dass das im Stadtteil Scharnhagen angesiedelte Angebot -

⁵⁷ Zur Berechnung wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



und somit der Standort Liststraße/ Siemensstraße - Versorgungsfunktion für weitere Teilbereiche der Stadt Ostfildern bzw. außerhalb gelegener Bereiche übernimmt.

Tab. 16: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhausen

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel				X
Lebensmittelhandwerk			X	
Drogerie/ Parfümerie				X
Apotheke				X
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften				X
Blumen/ Zoo		X		
Bekleidung und Zubehör				X
Schuhe, Lederwaren				X
Sport/ Freizeit				X
Spielwaren, Babyausstattung				X
Bücher			X	
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke				X
Haus-/ Heimtextilien				X
Uhren/ Schmuck			X	
Foto/ Optik und Zubehör				X
Medien				X
Elektro/ Leuchten				X
Teppiche, Bodenbeläge				X
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente				X
Möbel/ Antiquitäten		X		
Sonstiges				X

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.8.2 Zentraler Bereich Scharnhausen

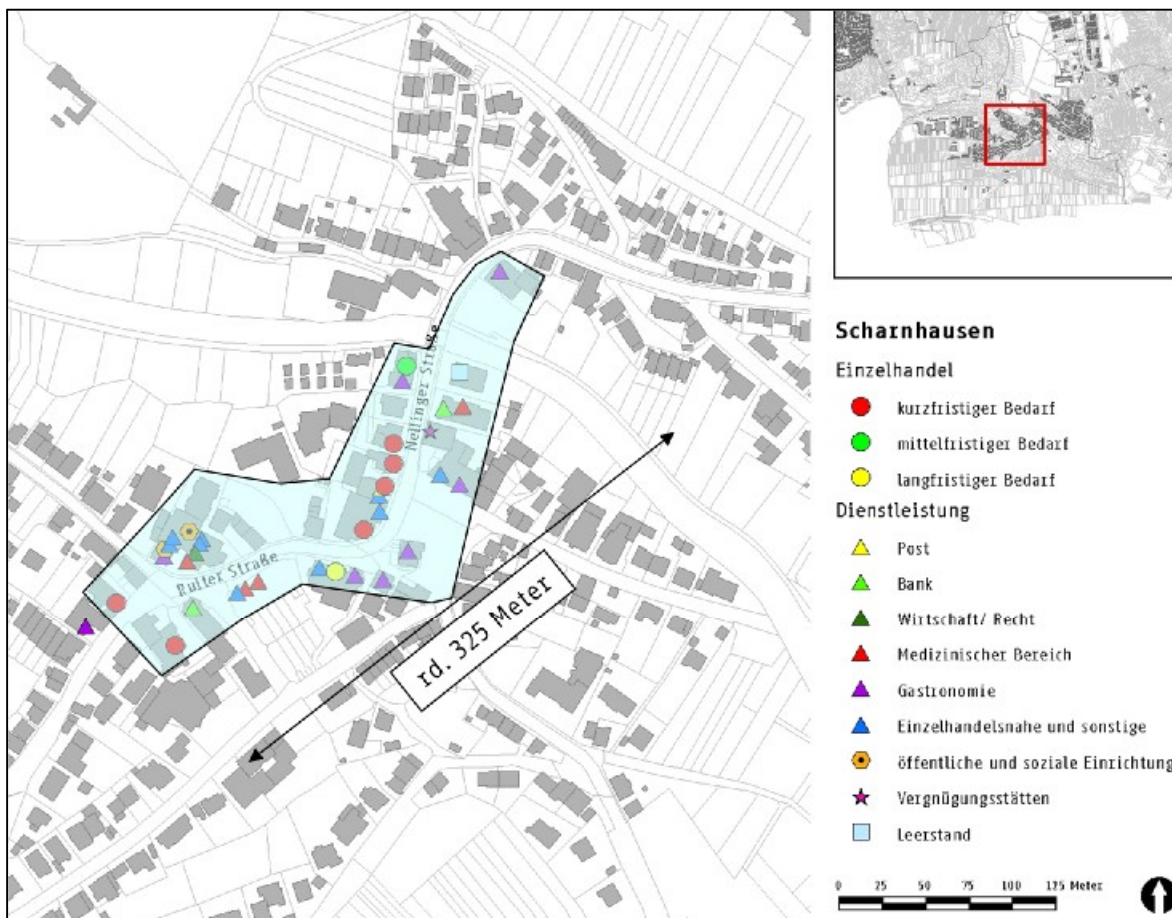
3.8.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhausen

Karte 17 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich entlang der Ruiter Straße (etwa ab Einmündung der Plienger Straße) und der Nellinger Straße (etwa bis zur Körsch). Dieser Bereich wird - analog zum zentralen Bereich Parksiedlung (vgl. Kap. 3.6.2) als zentraler Bereich abgegrenzt: Das

Einzelhandelsangebot ist hinsichtlich Quantität und Vielfalt für eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich zu gering (vgl. Kap. 2.2.1.1).

Eine relativ hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsichte ist zum einen in der Nellinger Straße im Bereich der Einmündung der Körschtalstraße festzustellen. Hier befinden sich u.a. ein Hofladen, eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft. Zum anderen ist im Kreuzungsbereich Rüter Straße/ Plieninger Straße eine gewisse Angebotskonzentration von Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Dienstleistungsbetrieben festzustellen. Insgesamt betrachtet ist die Betriebsdichte jedoch relativ gering und wird an einigen Stellen durch Wohnnutzungen oder einseitige Bebauung unterbrochen. In den Seitenstraßen zur Rüter Straße bzw. zur Nellinger Straße setzt sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand nicht fort.

Karte 17: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



Das geringe Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs besteht überwiegend aus Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rote Punkte). Ein Frequenzbringer ist nicht zu verzeichnen. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots ist ein vergleichsweise großes Angebot gastronomischer Einrichtungen festzustellen.

3.8.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Scharnhausen

Der zentrale Bereich Scharnhausen weist insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe auf. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt lediglich rd. 400 qm, ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von deutlich mehr als 100 qm ist nicht vorhanden. Somit ist auch - wie erwähnt - kein Betrieb mit Frequenzbringer- oder Magnetbetriebsfunktion zu verzeichnen.

Häufigster Angebotsschwerpunkt ist auf Grund von zwei Bäckereien und einer Metzgerei der Bereich des Lebensmittelhandwerks. Nach Bedarfsbereichen differenziert dominiert verkaufsflächen- und umsatzbezogen der kurzfristige Bedarfsbereich, wobei in keinem Sortiment dieses Bedarfsbereichs ein großes Angebot besteht. Zurückzuführen ist die Angebotssituation im zentralen Bereich Scharnhausen u.a. auf den nicht integrierten Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße, der mit Abstand die größte Verkaufsfläche der Einzelhandelskonzentrationen Ostfilderns aufweist (vgl. Kap. 3.3.2).

Tab. 17: Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Scharnhausen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

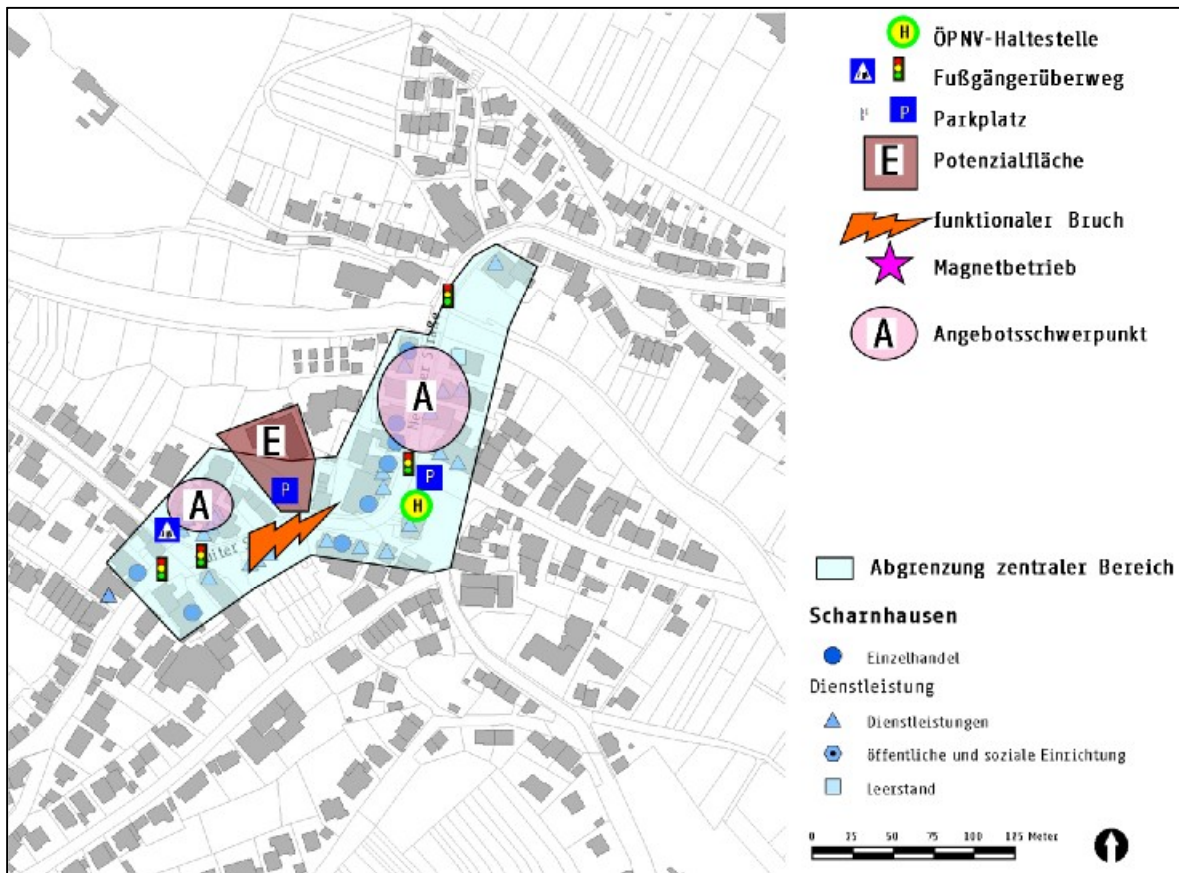
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	250	2,3
mittelfristiger Bedarf	50	0,0
langfristiger Bedarf	100	0,3
Summe	400	9,0

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.8.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Scharnhausen

In diesem Kapitel werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Bereichs Scharnhausen dargestellt. Einige dieser Aspekte sind in Karte 18 abgebildet.

Karte 18: Zentraler Bereich Scharnhausen - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Bereich Scharnhausen befindet sich zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils.
- Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV mittels einer Bushaltestelle am Rathausplatz.
- Für den MIV gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Es sind einzelne nahversorgungsrelevante Angebote, z.B. ein Hofladen, drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft vorhanden. Zudem findet Freitagnachmittag ein Wochenmarkt am Rathausplatz statt.
- Der Rathausplatz bietet durch seine Gestaltung, u.a. (Stein-)Bänke und ein Brunnen, eine gute Aufenthaltsqualität.
- Unmittelbar östlich der Körorsch besteht ein weiterer attraktiver Platzbereich.



- Innerhalb des zentralen Bereichs gibt es mehrere attraktive, historische (Fachwerk-)Gebäude.
- Gemessen am gesamten Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand existiert ein vielfältiges Gastronomieangebot.
- Ein Parkplatz an der Rüter Straße und die angrenzende, rückversetzte Feuerwehr bilden ein relativ großes Flächenpotenzial.

Foto 32: Historische Gebäude am Rathausplatz



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 33: Gastronomie in Rüter Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Bereich weist eine lineare Struktur und eine relativ große Ausdehnung auf.
- Zudem sind entlang der Rüter Straße deutliche Höhenunterschiede zu verzeichnen.
- Das Einzelhandelsangebot ist sehr gering und sehr kleinteilig; ein Frequenzbringer und Magnetbetrieb ist im zentralen Bereich nicht ansässig.
- Die Grund-/ Nahversorgung ist nur rudimentär vorhanden, ein Lebensmittelbetrieb mit umfassender Angebotsbreite existiert nicht.
- Die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ist teilweise unattraktiv und veraltet.
- In Höhe des o.g. Parkplatzes mit angrenzender Feuerwehr besteht ein deutlicher funktionaler Bruch, zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein größeres Gebäude mit reiner Wohnfunktion neu errichtet wurde.
- Auf Grund des Straßenverlaufs besteht keine Blickbeziehung zwischen den Angeboten im Kreuzungsbereich Rüter Straße/ Plieninger Straße und denjenigen im Bereich Rathausplatz/ Nellinger Straße.

- Die Verkehrsfrequenz entlang der Ruiter Straße/ Nellinger Straße ist temporär hoch.
- Die Entfernung des zentralen Bereichs Scharnhausen zum Standort Liststraße/ Siemensstraße ist vergleichsweise gering, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Bereichs erheblich eingeschränkt sind.

Foto 34: Funktionaler Bruch in Ruiter Straße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 35: Topographie Ruiter Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

3.8.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Scharnhauser Einzelhandels wurde auf Basis der Frage nach der Umsatzherkunft im Rahmen der Händlerbefragung abgeleitet⁵⁸. Danach werden rd. 50% bis 60% des Umsatzes des Scharnhauser Einzelhandels mit Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet Ostfilderns erzielt. Der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Scharnhausen beträgt daran wiederum nur gut 50%, der Rest verteilt sich den Händlern zufolge in etwa gleichmäßig auf die anderen fünf Stadtteile Ostfilderns. Letztlich stammen nur rd. 25% bis 30% des im Scharnhauser Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst.

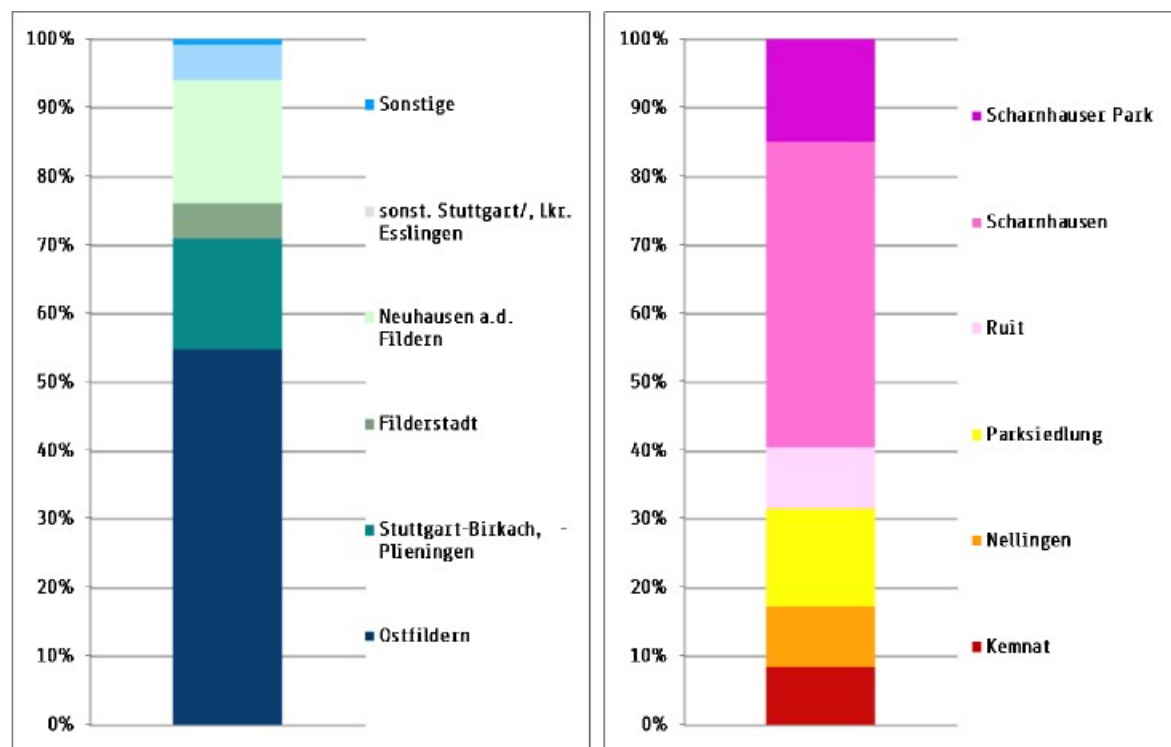
Von den Gebieten außerhalb der Stadt Ostfildern tragen die Kunden aus Neuhausen auf den Fildern sowie aus Stuttgart-Birkach und -Plieningen mit rd. 20% bzw. gut 12% in einem hohen Maße zum Umsatz des Scharnhauser Einzelhandels bei.

⁵⁸ Zudem wurde auch eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Aus dem Stadtteil Scharnhausen nahm daran jedoch nur ein Betrieb teil. Auf eine Ergebnisdarstellung wird daher verzichtet.



Diese o.g. Ergebnisse zur Umsatzherkunft zeigen deutlich die hohe Ausstrahlung des Einzelhandelsstandorts Liststraße/ Siemensstraße, der die Einzelhandelsstruktur von Scharnhausen deutlich dominiert (vgl. Kap. 3.8.1), in die weiteren Stadtteile Ostfilderns sowie in die außerhalb südlich und westlich gelegenen Bereiche.

Abb. 27: Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhausen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

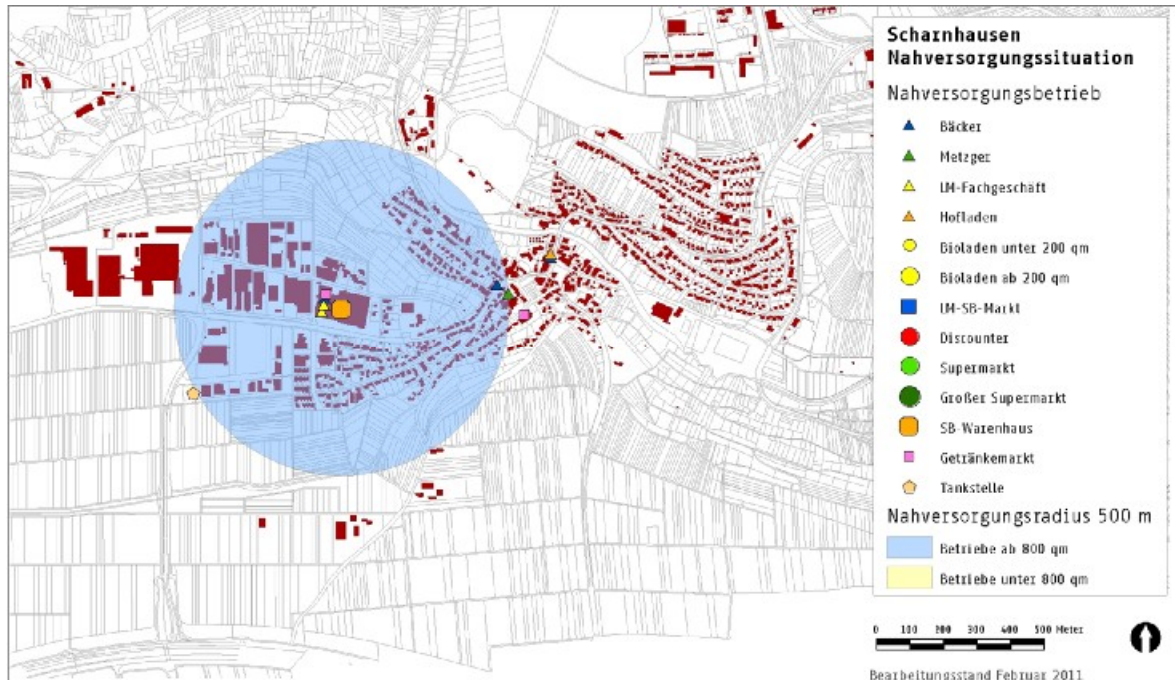
3.8.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.8.1 wurde festgestellt, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - wie auch in den meisten anderen Sortimenten - deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils zu verzeichnen sind. Dies ist jedoch nahezu ausschließlich auf das Angebot des nicht integrierten Standorts Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen.

An diesem Standort befindet sich mit dem bereits erwähnten SB-Warenhaus u.a. der einzige im Stadtteil Scharnhausen ansässige Lebensmittelbetrieb. Auf Grund seiner Randlage zu den Wohnsiedlungsgebieten des Stadtteils gewährleistet dieser eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne jedoch nur für die Wohnsiedlungsbereiche westlich des Kreuzungsbereichs Plieninger Straße/ Rüter Straße. Der Großteil der

Wohnsiedlungsbereiche von Scharnhausen befindet sich außerhalb des 500 Meter-Umkreises des o.g. SB-Warenhauses.

Karte 19: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhausen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

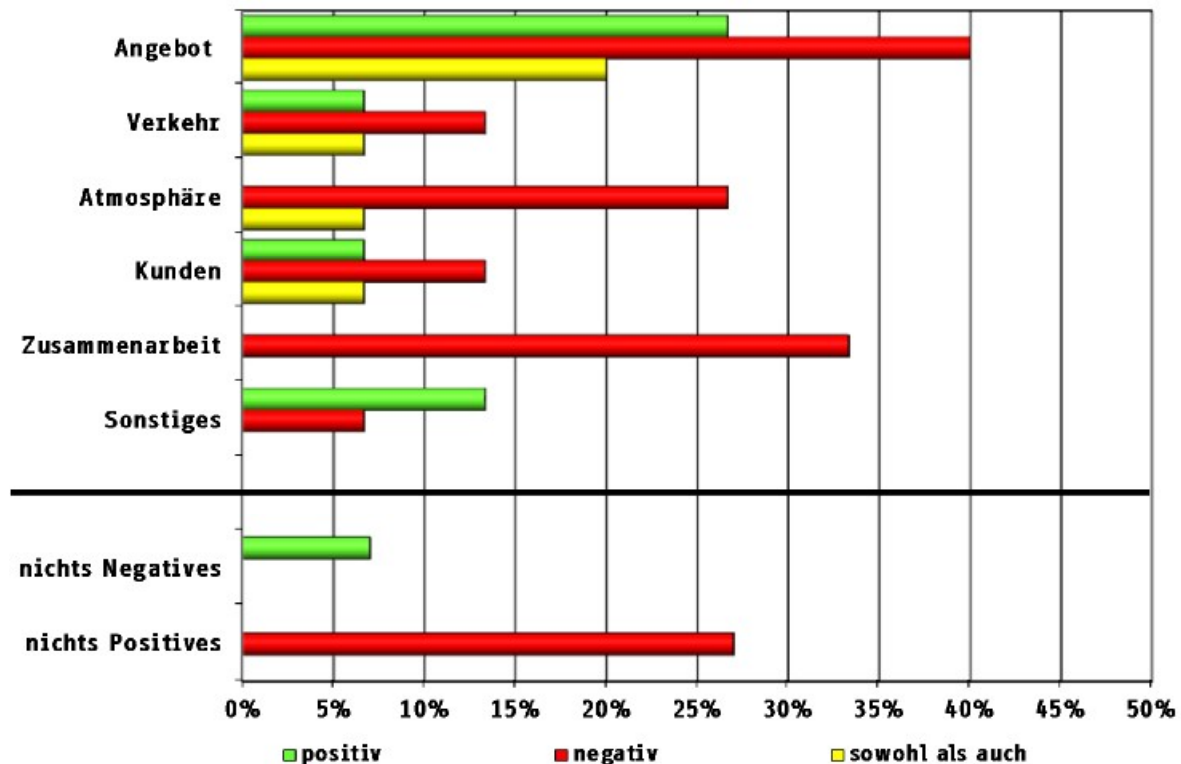
3.8.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Scharnhausen ansässigen und auskunftsbereiten Händler zeigt sich insgesamt negativ. So liegt zum einen die Anzahl der Händler mit ausschließlich negativen Äußerungen deutlich höher als diejenige der Händler mit ausschließlich positiven Angaben. Zum anderen überwiegen - abgesehen vom Themenbereich Sonstiges - in allen Themenbereichen die negativen Nennungen. Mit großem Abstand am Häufigsten wurde der Bereich Auswahl/ Angebot thematisiert (annähernd 90% der auf die offene Frage antwortenden Händler). Negative Äußerungen machten die Händler hier insbesondere zur unzureichenden Nahversorgung und zum Fehlen eines Magnetbetriebs innerhalb des Zentrums in Scharnhausen. Positive Nennungen gab es hingegen vor allem zum Angebot in Scharnhausen sowie in Ostfildern insgesamt.

Zu den weiteren Themenfelder äußerten sich jeweils nur wenige Händler, einzelne Themenschwerpunkte waren dabei nicht zu erkennen.



Abb. 28: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Scharnhausen aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.8.6 Fazit

Der Stadtteil Scharnhausen weist insgesamt betrachtet ein sehr großes Einzelhandelsangebot auf, das sich jedoch nahezu vollständig am Standort Liststraße/ Siemensstraße befindet. Dieser Standort, der im Vergleich zu den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns eine deutlich größere Verkaufsfläche aufweist, ist durch mehrere größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Demgegenüber ist das an integrierten Standorten befindliche Angebot sehr gering und kleinstrukturiert. Dies gilt auch bezogen auf den zentralen Bereich Scharnhausen, der u.a. nur über ein rudimentäres Nahversorgungsangebot verfügt. Die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Bereichs Scharnhausen sind auf Grund des o.g. Standorts Liststraße/ Siemensstraße jedoch deutlich beschränkt. In der Summe verzeichnet der im Stadtteil Scharnhausen ansässige Einzelhandel jedoch nahezu in allen Sortimenten per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb. Dies spiegelt sich auch in seinem Einzugsgebiet wieder, dass sich sowohl auf die weiteren Stadtteile Ostfilderns sowie außerhalb des Stadtgebietes vor allem auf Neuhausen auf den Fildern sowie aus Stuttgart-Birkach und -Plieningen erstreckt.

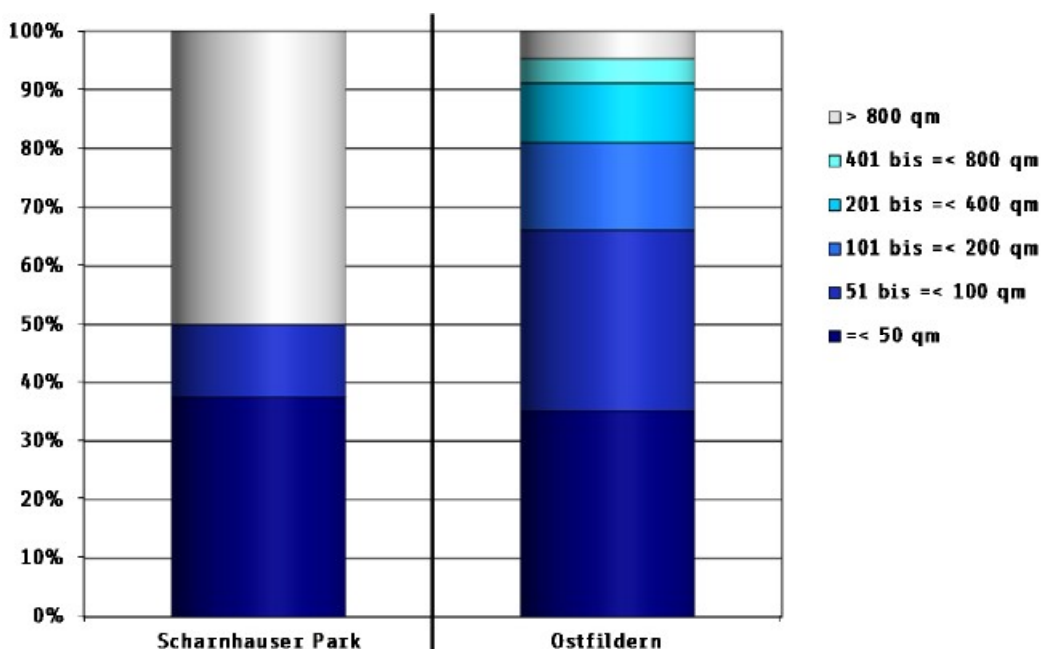
Der zentrale Bereich Scharnhäuser Park weist neben seinem geringen Einzelhandelsangebot zudem eine lineare Struktur bei relativ großer Ausdehnung und mit funktionalen Brüchen auf. Positiv sind hingegen u.a. die Gestaltung des öffentlichen Raums der Platzbereiche sowie mehrere attraktive historische (Fachwerk-)Gebäude, die zur Atmosphäre und zur Aufenthaltsqualität beitragen.

3.9 STADTTEIL SCHARNHAUSER PARK

3.9.1 Einzelhandelsangebot

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park umfasst acht Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk), die in der Summe eine Verkaufsfläche von rd. 7.150 qm verzeichnen. Diese Werte entsprechen bezogen auf das Gesamtangebot in Ostfildern rd. 5% (Betriebszahl) bzw. rd. 17% (Verkaufsfläche): Das Angebot, das sich ausschließlich innerhalb des zentralen Bereichs Scharnhäuser Park befindet⁵⁹, ist durch vier großflächige Betriebe, zwei Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus und einen Drogeriemarkt, geprägt. Die weiteren vier im Stadtteil ansässigen Einzelhandelsbetriebe verzeichnen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm Verkaufsfläche.

Abb. 29: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

⁵⁹ Eine Darstellung der Verkaufsflächen nach Standorttypen wie für das Einzelhandelsangebot der anderen Stadtteile erfolgt daher beim Stadtteil Scharnhäuser Park nicht.



Annähernd drei Viertel der Verkaufsfläche und - auf Grund überdurchschnittlicher Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk - gut 80% des Umsatzes entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die mit Abstand höchsten sortimentsbezogenen Anteilswerte weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 55% (Verkaufsfläche) bzw. rd. 65% (Umsatz) auf. Zudem verzeichnet das Sortiment Drogerie/ Parfümerie noch relativ hohe absolute Verkaufsflächen- und Umsatzwerte von rd. 900 qm bzw. rd. 3,1 Mio. €.

Rd. 14% der Verkaufsfläche können die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf sich vereinen, wobei es sich ausschließlich um Rand- und Ergänzungssortimente der o.g. vier großflächigen Betriebe handelt. Etwas mehr als die Hälfte hiervon entfällt auf das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat.

Rd. 12% der Verkaufsfläche verzeichnet der langfristige Bedarfsbereich, wobei dies wiederum Rand- und Ergänzungssortimente der o.g. vier großflächigen Betriebe, z.B. Medien und Elektro/ Leuchten, sind.

Tab. 18: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	5.275	32,8
mittelfristiger Bedarf	1.025	2,3
langfristiger Bedarf	825	4,4
Summe	7.150	39,5

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Diese Angebotsstruktur spiegelt sich auch in den in Tab. 19 dargestellten Bindungsquoten des im Scharnhäuser Park ansässigen Einzelhandels wider⁶⁰:

- In den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 19 rot hinterlegt), Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils festzustellen.

⁶⁰ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



- In den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 19 rot hinterlegt) wie auch in den meisten Sortimenten des mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 19 grün bzw. gelb hinterlegt) liegen hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse vor. In einzelnen Sortimenten besteht (nahezu) kein Angebot. Ausnahmen hiervon bilden die Sortimente Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat und Sonstiges⁶¹.

Tab. 19: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhäuser Park

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel				X
Lebensmittelhandwerk		X		
Drogerie/ Parfümerie				X
Apotheke		X		
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		X		
Blumen/ Zoo		X		
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren	X			
Sport/ Freizeit	X			
Spielwaren, Babyausstattung		X		
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke				X
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör	X			
Medien		X		
Elektro/ Leuchten		X		
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges				X

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

⁶¹ Hierbei handelt es sich z.B. um das im SB-Warenhaus angebotene Teilsortiment Autozubehör sowie um in den beiden Discountern angebotene Aktionsware.

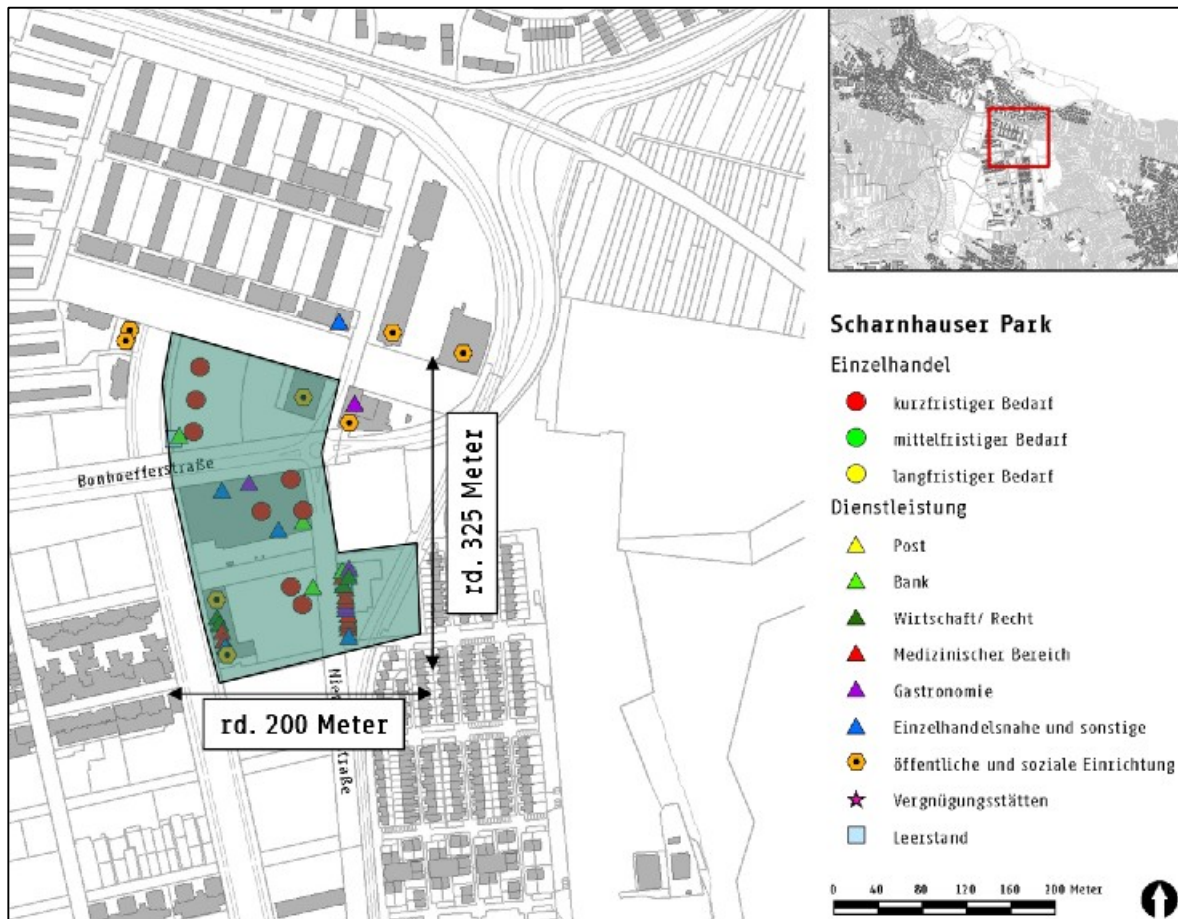


3.9.2 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

3.9.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park

Karte 20 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Umfeld des Kreuzungsbereichs Bonhoefferstraße/ Niemöllerstraße und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park. Deutlich zu erkennen ist, dass das Einzelhandelsangebot ausschließlich aus Betrieben mit Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht, die sich auf drei Gebäudekomplexe verteilen. Dabei ist in jedem Gebäudekomplex mindestens einer der vier o.g. großflächigen Betriebe, von denen jeder Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion wahrnimmt, angesiedelt.

Karte 20: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park werden neben den drei mit Einzelhandel besetzten Gebäudekomplexen das Stadthaus sowie zwei Gebäuderiegel



mit Dienstleistungseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft des südlich gelegenen Discounters zugeordnet. Die nördlich des Stadthauses gelegenen (öffentlichen) Einrichtungen werden auf Grund der topographischen Verhältnisse und der fehlenden Blickbezüge nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Nach Süden hin erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung bis zur Herzog-Carl-Straße. Im Westen bildet ein etwa 25 Meter breiter Grünstreifen die Abgrenzung. Östlich der Niemöllerstraße gehören bei der Ist-Abgrenzung nur der o.g. Gebäuderiegel mit Dienstleistungen und der vorgelagerte Platzbereich dem zentralen Versorgungsbereich an. Perspektivisch sind jedoch die nördlich anschließende, derzeit als Parkplatz genutzte Potenzialfläche sowie die südlich der Herzog-Carl-Straße liegende, noch unbebaute Potenzialfläche bei entsprechender städtebaulicher Gestaltung und Nutzung dem zentralen Versorgungsbereich perspektivisch zuzuordnen.

3.9.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Scharnhauer Park

Im zentralen Versorgungsbereich Scharnhauer Park befindet sich - wie erwähnt - das gesamte Einzelhandelsangebot des Stadtteils Scharnhauer Park. Dieses umfasst acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.150 qm (vgl. Kap. 3.9.1). Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauer Park weist eine deutliche Monostruktur auf:

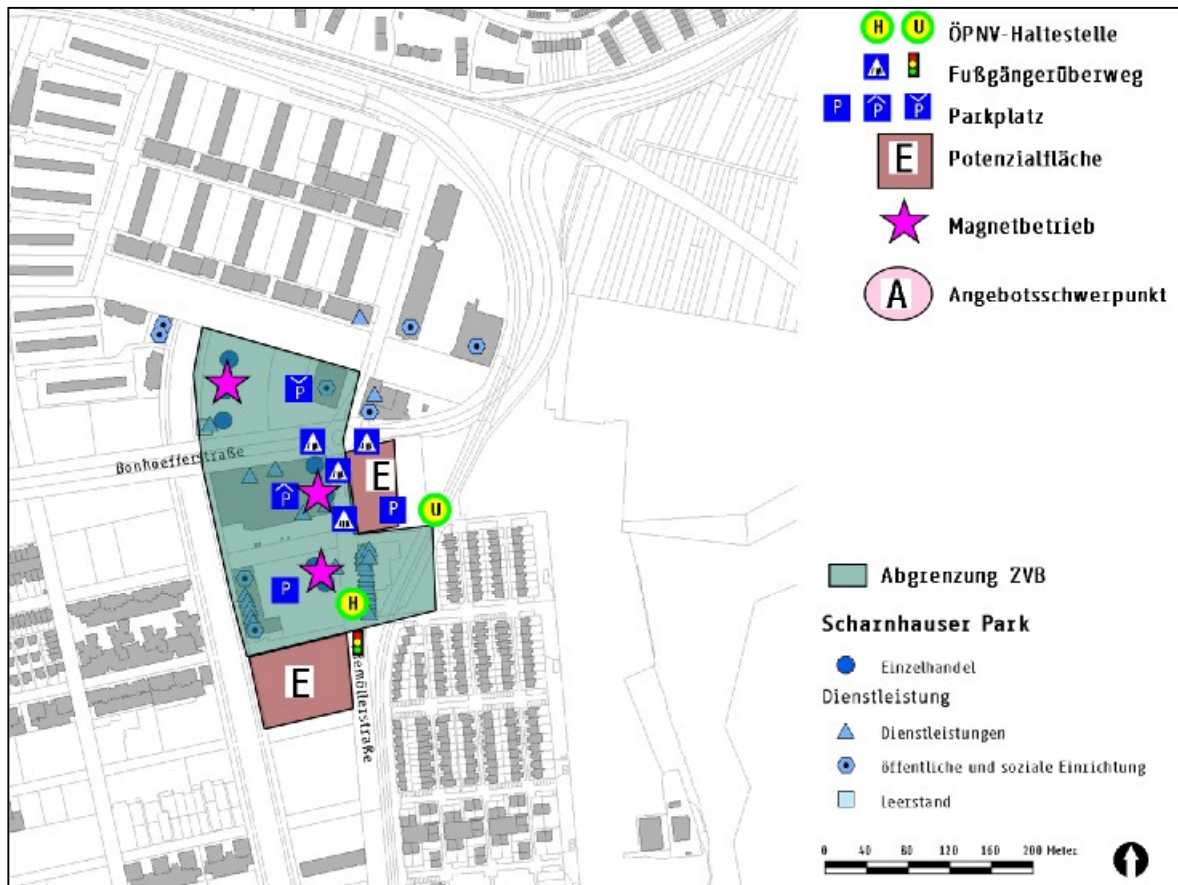
- Dominiert wird das Angebot durch vier großflächige Einzelhandelsbetriebe. Bei drei dieser Betriebe ist das Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel, der vierte Betrieb verzeichnet als Hauptsortiment das ebenfalls hohe Nahversorgungsfunktion besitzende Sortiment Drogerie/ Parfümerie.
- Von den lediglich vier Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm sind drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden nur als Randsortimente der vier großflächigen Einzelhandelsbetriebe angeboten.

3.9.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Scharnhauer Park

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauer Park dargestellt. Einige dieser Aspekte sind in Karte 21 abgebildet.



Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils und bietet eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung. Hierzu trägt auch seine kompakte räumliche Struktur bei.
- Zudem ist auf Grund einer Bushaltestelle in der Niemöllerstraße und der unmittelbar westlich des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Stadtbahnhaltestelle eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit gegeben.
- Für den MIV bestehen zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Die Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote für Fußgänger wird durch zahlreiche Querungsmöglichkeiten, v.a. Zebrastreifen, gewährleistet.
- Es besteht mittels eines SB-Warenhauses, zweier Lebensmitteldiscounter und eines Drogeriemarkts ein sehr großes Angebot in den für die Nah-/ Grundversor-

gung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie.

- Das Angebot dieser großflächigen Betriebe wird durch drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie einen Wochenmarkt, der Mittwochvormittag und Samstagvormittag am Marktplatz vor dem Stadthaus stattfindet, ergänzt.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen, darunter u.a. das Stadthaus.
- Der zentrale Bereich weist eine homogene, moderne Architektur auf; die mehrgeschossigen Gebäude (auch im Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs) vermitteln ein städtisches Ambiente.

Foto 36: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 37: Moderne Architektur - Einzelhandel und Wohnen



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Es bestehen mehrere Platzbereiche und Grünflächen (auch in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs), die zur Aufenthaltsqualität beitragen.
- Unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung anschließend existieren zwei Potenzialflächen, die bei entsprechender städtebaulicher Gestaltung und Nutzung diesem perspektivisch zugeordnet werden können (vgl. Kap. 3.9.2.1).



Foto 38: Grünanlage oberhalb Stadthaus (unmittelbar angrenzend an ZVB)



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 39: Potenzialfläche unmittelbar westlich der Stadtbahnhaltestelle



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park weist ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot auf, das sich weitestgehend auf die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und Drogerie/ Parfümerie erstreckt.
- Einer vergleichsweise großen Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen nur wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe gegenüber.
- Auf Grund der Angebotsstruktur, der großen, z.T. Einzelhandelsbetrieben vorgelagerten Stellplatzflächen sowie der langen schaufensterlosen Gebäudefront des südlich gelegenen Lebensmitteldiscounters entlang der Niemöllerstraße verfügt der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park über keine "Bummelatmosphäre".
- Der Platzbereich vor dem Stadthaus weist eine geringe Möblierung - insbesondere hinsichtlich Sitzgelegenheiten - auf.
- Die Wahrnehmbarkeit der einzelnen Angebotsschwerpunkte ist auf Grund der großen, stellenweise schaufensterlosen Gebäudekörper der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, ihrer z.T. schmalen, schwer ersichtlichen Eingangsbereiche sowie der diesen teilweise vorgelagerten Stellplatzflächen deutlich eingeschränkt.
- Die Sauberkeit des öffentlichen Raums ist teilweise mangelhaft.

Foto 40: Lange Gebäudefront ohne Schaufenster



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 41: Platzbereich vor Stadthaus mit spärlicher Möblierung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 42: Schmäler, nicht ebenerdiger Eingangsbereich des SB-Warenhauses



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 43: Verschmutzung öffentlicher Raum in Richtung Stadtbahnhaltestelle



Quelle: eigenes Foto, März 2011

3.9.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Einzelhandels im Stadtteil Scharnhäuser Park wurde auf Basis der Frage nach der Umsatzherkunft im Rahmen der Händlerbefragung abgeleitet⁶². Dabei zeigt sich, dass der in Ostfildern insgesamt erzielte Umsatzanteil annähernd 78% beträgt. Der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Kemnat daran beträgt wiederum rd. 44%. Dies bedeutet, dass nur rd. ein Drittel des im Einzelhandel des Stadtteils Scharnhäuser Park erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammt bzw. etwa zwei Drittel von außerhalb zufließt.

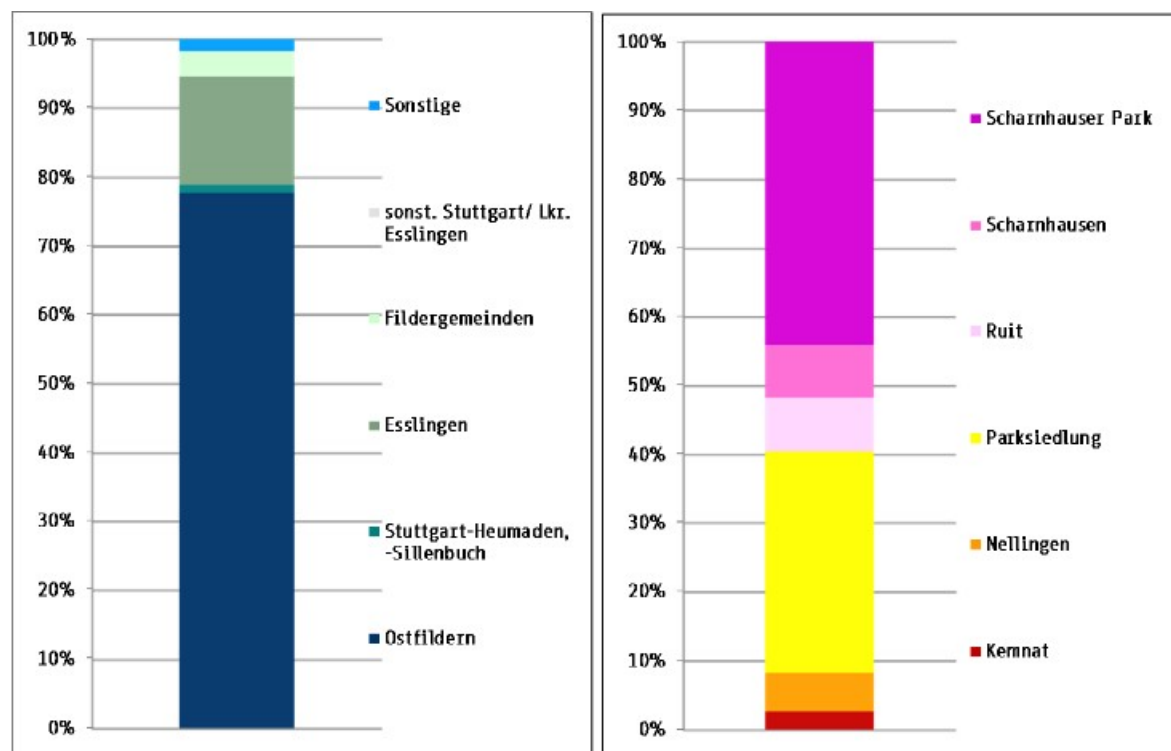
⁶² Zudem wurde auch eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Aus dem Stadtteil Scharnhäuser Park nahm daran jedoch nur ein Betrieb teil, sodass sich kein repräsentatives Einzugsgebiet ableiten lässt.



Innerhalb der Stadt Ostfildern erreicht zudem der unmittelbar benachbarte Stadtteil Parksiedlung mit rd. 32% einen hohen Anteilswert; bezogen auf den Gesamtumsatz des Stadtteileinzelhandels entspricht dieser einer Quote von rd. 25%. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass größere Teile des Stadtteils Parksiedlung sich in fußläufiger Entfernung der im Stadtteil Scharnhäuser Park angesiedelten großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe befinden und der Stadtteil Parksiedlung in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie insgesamt nur über ein sehr geringes Angebot verfügt.

Außerhalb der Stadt Ostfildern verzeichnet Esslingen einen hohen Anteilswert mit etwa 15% bis 16%.

Abb. 30: Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Insgesamt betrachtet fließen trotz des monostrukturierten Angebots mehr als 40% des Umsatzes des im Stadtteil Scharnhäuser Park angesiedelten Einzelhandels aus nicht unmittelbar benachbarten Stadtteilen Ostfilderns oder von außerhalb des Stadtgebiets zu. Dies spiegelt die hohe Anziehungskraft der Gesamtheit der dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sorti-

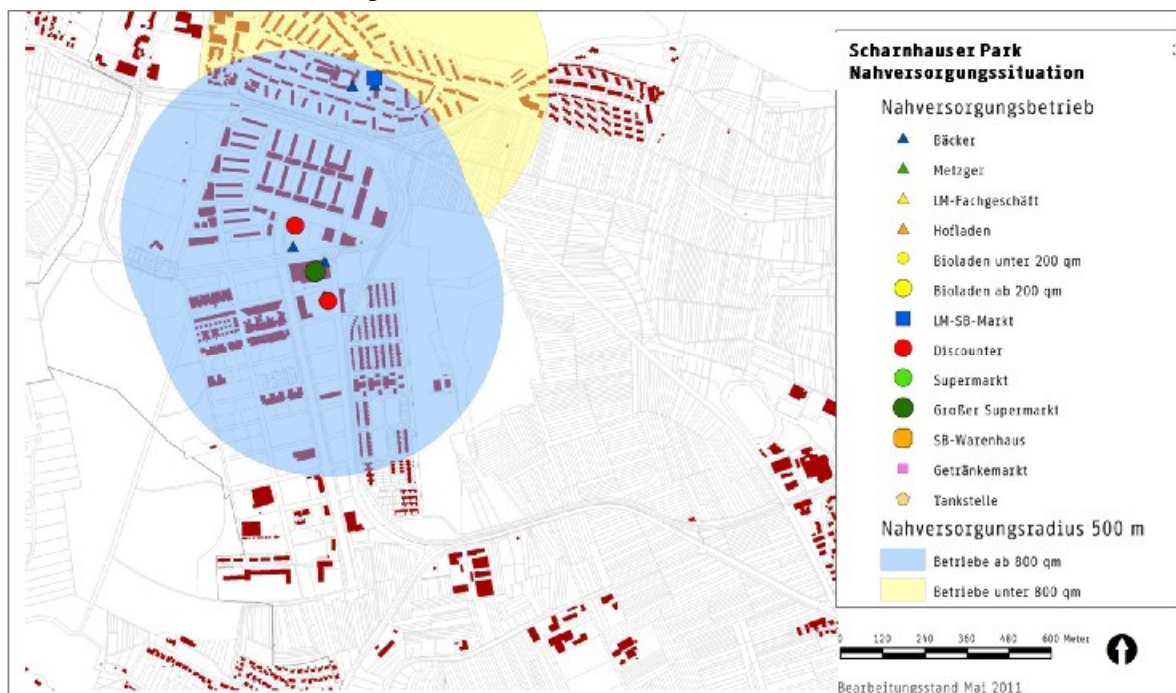
mentsschwerpunkt wider, die somit insbesondere für die in den anderen Stadtteilen Ostfilderns gelegenen Lebensmittelbetriebe eine deutliche Konkurrenz darstellen.

3.9.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.9.1 konnten für den Stadtteil Scharnhäuser Park in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie deutliche Kaufkraftabflüsse festgestellt werden. Das entsprechende Angebot befindet sich dabei ausschließlich - wie das gesamte im Stadtteil gelegene Angebot - innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park.

Bezogen auf die räumliche Nahversorgung befinden sich nahezu alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Scharnhäuser Park innerhalb der 500 Meter-Umkreise der im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park ansässigen Lebensmittelbetriebe. Nicht fußläufig nahversorgt sind lediglich die Wohngebiete südlich der Theodor-Rothschild-Straße bzw. des Hermann-Pleuer-Wegs.

Karte 22: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



3.9.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Scharnhäuser Park ansässigen Händler lässt sich wie folgt beschreiben⁶³:

- Positive Aussagen bezogen sich nahezu ausschließlich auf die kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park (Themenfelder *Verkehr* und *Atmosphäre*), den hohen Anteil junger Einwohner sowie die allgemein gute Situation (jeweils Themenbereich *Sonstiges*).
- Bei den wenigen negativen Angaben, deren Anzahl unter derjenigen der positiven Nennungen liegt, lassen sich keine inhaltlichen Schwerpunkte feststellen.

3.9.6 Fazit

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Scharnhäuser Park weist im Vergleich zu den Angeboten der anderen Stadtteile Ostfilderns deutliche Unterschiede auf:

- Es befindet sich ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils.
- Einer vergleichsweise hohen Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen nur wenige Betriebe mit kleinen Verkaufsflächen gegenüber.
- Es handelt sich ausschließlich um Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt, i.d.R. Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk oder Drogerie/ Parfümerie.
- Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden nur als Rand- oder Ergänzungssortimente der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angeboten.

Demzufolge weist der Stadtteil Scharnhäuser Park in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie hohe Kaufkraftzuflüsse auf, während in den meisten anderen Sortimenten per Saldo hohe bis sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park nimmt auf Grund seiner geringen Entfernung zum Stadtteil Parksiedlung - und seiner Angebotsstrukturen, s.o. - auch für dessen Bevölkerung in hohem Maße Nahversorgungsfunktion wahr. Weiterhin erstreckt sich das engere Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs auf die Stadt Esslingen.

⁶³ Auf Grund der geringen Anzahl von Händlern im Stadtteil Scharnhäuser Park wird auf eine graphische Darstellung verzichtet.



Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park gewährleistet auch auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteils wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteilbevölkerung. Positiv sind weiterhin die Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen, insbesondere das Stadthaus, die zahlreichen Platzbereiche und Grünflächen sowie zwei unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung anschließende Potenzialflächen zu verzeichnen. Negativ sind hingegen die Monostruktur des Einzelhandelsangebots und die geringe Anzahl kleiner(er) Betriebe zu bewerten. Diese stehen einer "Bummelatmosphäre" ebenso entgegen wie die zum Teil den großflächigen Betrieben vorgelagerten Stellplatzflächen und die teilweise langen schaufensterlosen Fronten dieser Betriebe.

Im Vergleich zum zentralen Versorgungsbereich Nellingen, der eine dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park in etwa vergleichbare Gesamtverkaufsfläche aufweist, nimmt der zentrale Versorgungsbereich eine deutlich auf nah-/ grundversorgungsrelevante beschränkte Versorgungsfunktion wahr. Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist demgegenüber eine deutlich höhere Einzelhandels- und auch Dienstleistungsvielfalt im Sinne eines Unterzentrums auf.



4. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern⁶⁴. 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 B-Pläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Ostfildern insgesamt und ihrer zentralen (Versorgungs-)Bereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für verschiedene Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind, wobei sich die besondere Siedlungsstruktur und die dadurch bedingte räumliche Angebotssituation Ostfilderns auch im Zielsystem widerspiegeln müssen.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Vorrangiges Ziel stellt aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Angebotsstrukturen und Versorgungsaufgaben der einzelnen zentralen (Versorgungs-)Bereiche - dar.

Die nachfolgenden Oberziele sind dem planungsrechtlichen Kontext zugrunde gelegt (vgl. Kap. 6).

⁶⁴ Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.



4.1 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 (vgl. Kap. 4.2). 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 Scharnhäuser Park zu, der auf Grund seines umfangreichen Angebots weiterhin eine Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente übernehmen wird und soll.

4.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER UNTERZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS NELLINGEN

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Regionalplanung zugewiesenen unterzentralen Funktion des Stadtteils Nellingen der Stadt Ostfildern⁶⁵. *„Die Unterzentren sind so auszubauen, dass sie den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.“*⁶⁶

⁶⁵ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Z), Satz 1.

⁶⁶ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Z), Satz 3.



Wie in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigt wurde, verfügt der zentrale Versorgungsbereich Nellingen über ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, wodurch er sich von den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns deutlich abhebt und seine unterzentrale Funktion in hohem Maße 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 umfasst⁶⁷.

Die rechnerische Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen in den zentrenrelevanten Sortimenten reicht jedoch nur in wenigen Sortimenten 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.

4.3 SICHERUNG DER HOHEN NAH-/ GRUNDVERSORGUNGSFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS SCHARNHAUSER PARK

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser 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 Scharnhäuser 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. Markthalle - als stetiger Marktbetrieb - oder Biomarkt).

Hinsichtlich der Ansiedlung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich ist die unterzentrale Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen zu beachten (vgl. Kap. 4.5 sowie Kap. 6.2.1). Da-

⁶⁷ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Tab. 2.3.4.



her ist bei Realisierung eines entsprechenden Angebots in jedem Fall auf eine kleinteilige, das großflächige Nah-/ Grundversorgungsangebot ergänzende Struktur zu achten.

4.4 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 - wie nach der Händlerbefragung im Bereich Drogerie/ Parfümerie in Kemnat und Ruit durch die Insolvenz einer Drogeriemarktkette bedingt 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.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich ist - analog zum zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - die unterzentrale Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen zu beachten (vgl. Kap. 4.5 sowie Kap. 6.2.1).

4.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ 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 Liststraße/ Siemensstraße (vgl. Kap. 3.3.2). Die weiteren zentralen Versorgungsberei-



che und zentralen Bereiche weisen - mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser 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 Ostilderns 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 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 Scharnhäuser ist weiterhin zu berücksichtigen, dass mit dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park und dem Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße jeweils in geringer Entfernung ein großes nahversorgungsrelevantes Angebot besteht. Die Aufrechterhaltung des bestehenden Angebots oder gar eine deutliche Verbesserung ist hier problematisch 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.



4.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN (VERSOR- GUNGS-)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 den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) von zentralen (Versorgungs-)Bereichen gewinnt angesichts der zunehmenden und nicht aufhaltbaren Filialisierung im Handel und der damit verbundenen zunehmenden Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist städtebaulich erhebliche Defizite auf, architektonische Akzente sind - abgesehen von dem Gebäude der Volkshochschule - nicht zu verzeichnen. Zur Lesbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs sollte perspektivisch die im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Esslinger Straße bestehende Mehrgeschossigkeit der Gebäude, die ein urbanes Stadtbild erzeugt, bei Neubauten entlang der Hindenburgstraße nach Westen hin fortgesetzt werden. Zudem sollten die wenigen vorhandenen Platzbereiche als attraktive Aufenthalts- und Ruhezone für Passanten gestaltet werden.

Die weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche weisen demgegenüber zumindest in Teilbereichen identifikationsstiftende Merkmale - z.B. historische bzw. moderne Gebäudeensemble, durch Bepflanzung/ Begrünung, Brunnen, Pflasterung etc. attraktiv gestaltete Platzbereiche/ Straßenzüge - auf. Dennoch sind auch hier Maßnahmen erforderlich, beispielsweise eine Neugestaltung des Kronenplatzes in Ruit oder die Erneuerung der öffentlichen Sitzgelegenheiten in nahezu den meisten zentralen (Versorgungs-)Bereichen.

4.7 ERHALTUNG UND STÄRKUNG 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 entstehen-



den Umweltbelastungen eingedämmt werden. Auf Grund der Siedlungsstrukturen Ostfilderns ist daher die Erhaltung der polyzentralen Versorgungsstrukturen von wesentlicher Bedeutung (vgl. Kap. 4.1).

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.

4.8 SICHERUNG VON GWERBE GEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es oftmals entscheidend, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer des Handwerks bzw. des produzierenden Gewerbes faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



4.9 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT)

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen 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 einem Märktekonzept ein Schutz der zentralen 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.



5. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Ostildern darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (und auch der zentralen Bereiche) hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraums wurde deshalb eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt.

Grundlegende Berechnungsbasis bei der nachfolgenden nachfrageseitig basierten Verkaufsflächenprognose stellen die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung dar. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale sind die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese gründen u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁶⁸.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Die künftigen quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten sind zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Zum anderen ist für die quantitative Entwicklung entscheidend, ob und wie weit die Position der Stadt Ostildern im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann.

Der quantitative Entwicklungsspielraum im Einzelhandel wird nachfolgend auf der Grundlage von Einwohnerprognosen und Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung abgeleitet.

- Zur Verdeutlichung von Prognoseunsicherheiten wird eine obere und eine untere Variante berechnet (Gabelbetrachtung). Als Prognoseergebnis ergibt sich ein Ent-

⁶⁸ Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2009/ 2010, Köln, S. 48.



wicklungskorridor, der Prognoseunsicherheiten reduziert. Damit haben die zu treffenden Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

- Zur Verdeutlichung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurz- bis mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2015 sowie eine längerfristige Prognose bis zum Jahr 2020.
- Zur Verdeutlichung der Handlungsabhängigkeit des quantitativen Potenzials werden unterschiedliche Prognoseszenarien berechnet.

Aus diesen ökonomischen Berechnungen wurde der perspektivische Entwicklungsspielraum abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung zusätzlicher Verkaufsflächen hängt einerseits vom Einzelhandelskonzept, insbesondere seinen Zielen und Grundsätzen zur weiteren räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 4 und Kap. 6.2), sowie andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 7.1ff) ab.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S. ohne Apotheken⁶⁹.

5.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Ostfildern seit 1990 war - abgesehen von einem per Saldo leichtem Rückgang in den Jahren 1994 bis 1997 - durch einen stetigen Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet. Insgesamt nahm die Bevölkerung bis zum Jahr 2011 um mehr als ein Viertel zu.

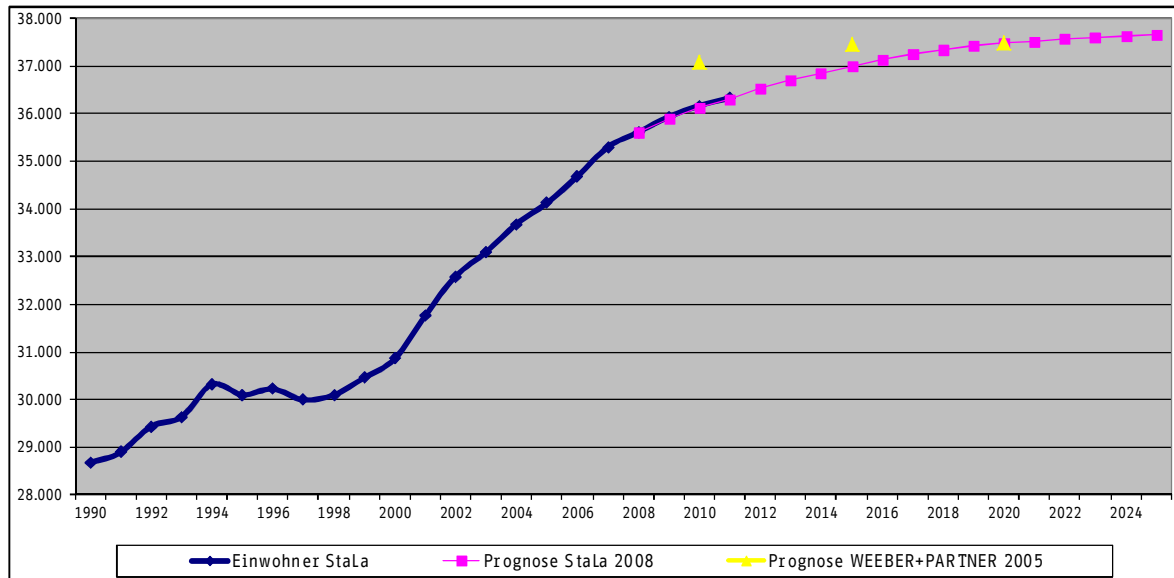
Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigt, dass bis zum Jahr 2015 gegenüber dem Ausgangswert von 2008 ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung um knapp 4% (knapp 1.400 Einwohner) auf eine Gesamtzahl von 37.000 Einwohnern angenommen wird. Bis zum Jahr 2020 soll die Einwohnerzahl - wiederum gegenüber dem Ausgangsjahr - um gut 5% (gut 1.850 Einwohner) auf rd. 37.100 Einwohner ansteigen. Für die Folgejahre bis 2025 wird nur noch ein leichter Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Der Prognosewert von WEEBER+PARTNER für das Jahr 2015 liegt rd. 450 Einwohner über demjenigen des

⁶⁹ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Wert für das Jahr 2020 stimmt mit demjenigen des statistischen Landesamtes nahezu überein.

Abb. 31: Einwohnerentwicklung in Ostfildern im Zeitraum 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und bis zum Jahr 2025 (Prognosewert)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, WEEBER+PARTNER: Stadt Ostfildern - Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur.

Um die Prognoseunsicherheiten, die mit zunehmender zeitlicher Distanz zunehmen, zu verdeutlichen, wurden für das Jahr 2015 die entsprechenden, auf 25 Einwohner gerundeten Werte des statistischen Landesamtes bzw. von WEEBER+PARTNER als unterer bzw. oberer Wert herangezogen. Für das Jahr 2020 wurde für den auf 25 Einwohner gerundeten Prognosewert des statistischen Landesamtes eine Schwankungsbreite von +/- 1,0% unterstellt.

5.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Eurokrise und deren (potenziellen) Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben insgesamt dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevor-



stehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen.

Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden daher vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.

5.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

Für die Kaufkraftentwicklung wird bis 2013 eine Stagnation (untere Variante) bzw. ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% (obere Variante) und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2020 ein Zuwachs um 0,5% bzw. 1,0% (untere bzw. obere Variante) angenommen. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel in den letzten knapp zwanzig Jahren ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus der o.g. Entwicklung gelingen kann und er mithin an einer eventuellen Konjunkturbelebung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Ostfildern sind in Tab. 20 als Übersicht dargestellt. Das Kaufkraftpotenzial liegt in Ostfildern demnach im Jahr 2020 zwischen rd. 211 Mio. € und 225 Mio. € und damit rd. 7% bis 14% über dem heutigen Wert.



Tab. 20: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2015	37.000	37.450
Einwohner 2020	37.100	37.850
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2013 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2020 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2020 insgesamt	3,6%	8,3%
Kaufkraft/ Einw. Ostfildern 2010	5,487 €	
Kaufkraft / Einw. Ostfildern 2015	5.542 €	5.654 €
Kaufkraft / Einw. Ostfildern 2020	5.682 €	5.942 €
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2010 in Mio. €	197,8	
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2015 in Mio. €	205,1	211,7
Änderung gegenüber 2010	3,6%	7,0%
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2020 in Mio. €	211	225
Änderung gegenüber 2010	7%	14%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsfächenentwicklung haben. 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 Prognosevarianten berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Ostfildern aufzeigen sollen (Entwicklungsprognose, Wettbewerbsprognose)⁷⁰. Zudem wurde ausschließlich zur Ermittlung der allein durch die Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bedingten Entwicklungsspielräume eine Prognose erstellt (Status-quo-Prognose).

⁷⁰ Bei der oberen Prognosevariante wurde angenommen, dass bei positiver(er) wirtschaftlicher Entwicklung in den kommenden Jahren - nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - vor einer Ausweitung der Flächen zunächst die Produktivitäten ansteigen werden. Bei der unteren Variante wurde hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen veranschlagt.



Status-quo-Prognose

Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3.1) können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient wie erwähnt *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenpotenzials, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist.

Allerdings ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen, erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere etwas tun werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen, zumal auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Stuttgart und Esslingen ein sehr großes Einzelhandelsangebot in geringer Entfernung zu verzeichnen ist.

Entwicklungsprognose

Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, in denen sie derzeit unter einem bestimmten "Zielwert" liegt. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden. Für die Bereiche, in denen derzeit bereits eine höhere Kaufkraftbindung erreicht wird, wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Bindungsquoten bis zum Jahr 2020 gehalten werden können.

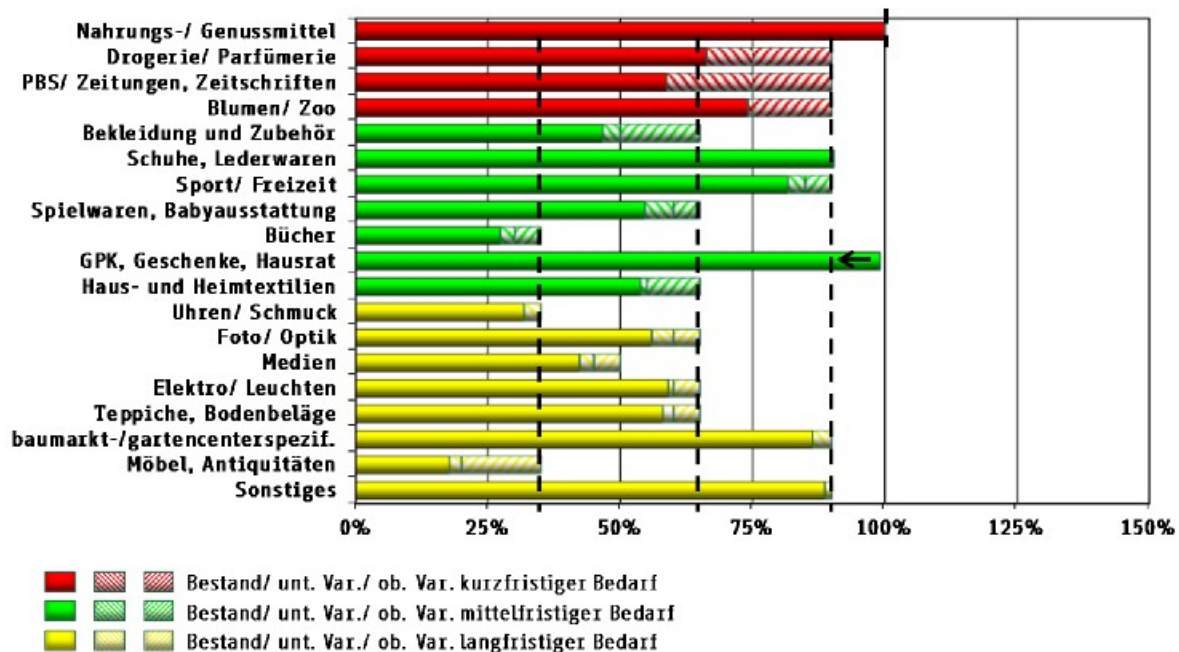
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dies würde sortimentsweisen Bindungsquoten von 100% entsprechen. Für Ostfildern wird dieser Zielwert jedoch nur für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - und hier sowohl für die obere als auch für die untere Variante - veranschlagt. In den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen die Bindungsquoten deutlich unter 100%, sodass Zielbindungsquoten von 75% (untere Variante) bzw. 90% (obere Variante) angesetzt wurden.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden vor dem Hintergrund der Nachbarschaft des Oberzentrums Stuttgart und des Mittelzen-



trums Esslingen sowie der derzeitigen Bindungsquoten Zielbindungsquoten von bis zu 90% veranschlagt:

- In der unteren Variante wird eine geringfügige Steigerung der derzeitigen Zielbindungsquoten um bis zu fünf Prozentpunkte angenommen. In den Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat werden die bestehenden, vergleichsweise hohen Bindungsquoten fortgeschrieben.
- In der oberen Variante wird eine Steigerung um bis zu zehn Prozentpunkte angenommen. In den Sortimenten Bekleidung und Zubehör (geringe Bindungsquote im Vergleich zu den ebenfalls innenstadt-/ zentrenprägenden Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Sport/ Freizeit) sowie Möbel, Antiquitäten (sehr geringe aktuelle Bindungsquote von weniger als 20%) liegen die Zielbindungsquoten annähernd zwanzig Prozentpunkte über der derzeitigen Bindungsquote. In den Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat werden die bestehenden, vergleichsweise hohen Bindungsquoten wiederum fortgeschrieben.

Abb. 32: Entwicklungsprognose: Zielbindungsquoten



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; WEEBER+PARTNER: Stadt Ostfildern - Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Wettbewerbsprognose

Die Wettbewerbsprognose beschreibt ebenfalls eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Berücksichtigung von Anstrengungen zur Steigerung der Kaufkraftbindung gleich der Entwicklungsprognose. Allerdings werden zusätzlich ungünstige, aber nicht vorhersehbare Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische/ wirtschaftliche Ereignisse, Änderungen in Nachbarstädten o.ä.) angenommen. Dabei wird von einem Rückgang der Kaufkraftbindung von 10% gegenüber der Entwicklungsprognose ausgegangen.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, eine bestimmte Steigerung der Kaufkraftbindung zu erreichen bzw. zu halten. Vielmehr wird die Leitfrage hinsichtlich des Flächenspielraums lauten, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche und auch der zentralen Bereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 6.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn

- die Identifikation der Bevölkerung Ostfilderns mit der Gesamtstadt, ihren Stadtteilen und deren zentraler Versorgungsbereiche sowie
 - ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie ein insgesamt guter Funktionsmix (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie)
- gehalten bzw. ausgebaut werden (können). Diese Aspekte verdeutlichen die Abhängigkeit der Verkaufsflächenentwicklung vom Handeln in der Stadt.

5.2 PROGNOSEERGEBNISSE

5.2.1 Verkaufsflächenpotenzial insgesamt

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



Der Verkaufsflächenspielraum ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁷¹. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimentsbereichen 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 tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise 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 auf nachfrageseitige Änderungen zurückzuführen.

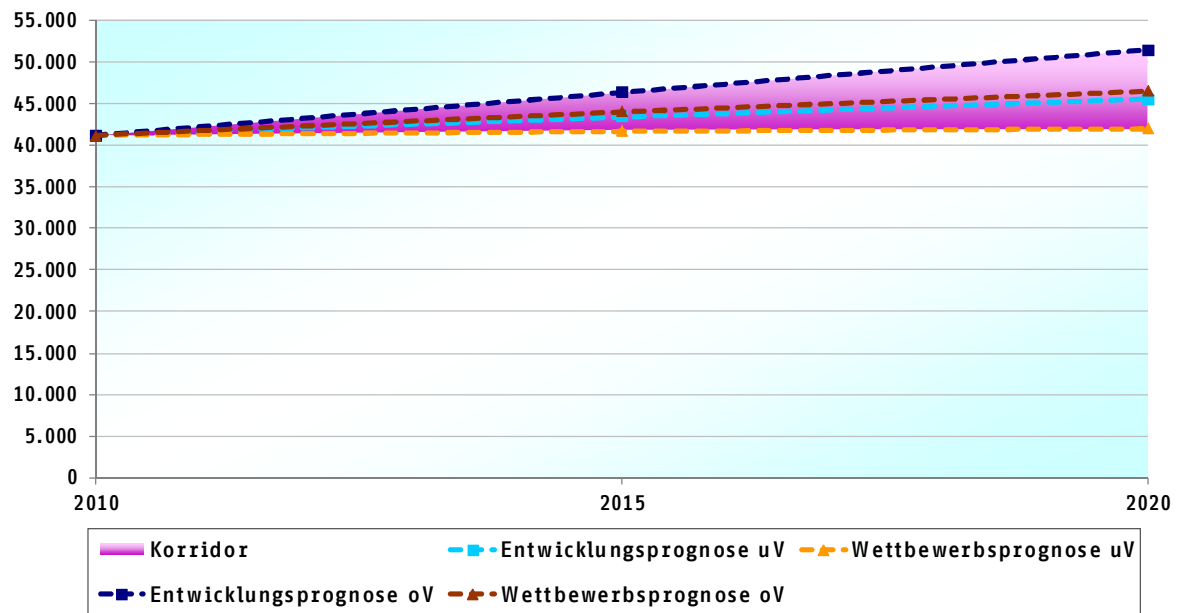
Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist, und dies ist in Ostfildern in allen Sortimenten der Fall, kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Abb. 33 zeigt die sich aus der Prognose ergebende mögliche Verkaufsflächenentwicklung (Verkaufsflächenpotenzial) für Ostfildern. Unterschieden wird hier zwischen der Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose, für die jeweils die untere (pessimistischere) und die obere (optimistischere) Variante dargestellt sind.

⁷¹ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im Januar/ Februar 2011 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Verkaufsflächenspielraum.



Abb. 33: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2010 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm)



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 550 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 5.175 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Spielraum der oberen Variante der Entwicklungsprognose auf bis zu rd. 10.275 qm, während in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose der Entwicklungsspielraum mit rd. 825 qm erheblich geringer ist. Diese Ergebnisse entsprechen im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 41.150 qm einer Steigerung um rd. 1% bis 13% bis zum Jahr 2015 bzw. rd. 2% bis 25% bis zum Jahr 2020.

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zumindest zum Teil - im Einflussbereich der Stadt Ostfildern (einschließlich der Einzelhändler und sonstiger zum Gelingen des Einzelhandels beitragender Akteure) liegenden Entwicklungen auf den potenziellen Flächenzuwachs haben.

Der Vergleich der Ergebnisse der Entwicklungsprognose mit denjenigen der Statusquo-Prognose (vgl. Anhang) zeigt, dass das für das Jahr 2020 festgestellte Flächenpotenzial annähernd zur Hälfte aus der prognostizierten Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung resultiert. Der überwiegende Teil des Verkaufsflächenspielraums ist somit auf eine gesteigerte Kaufkraftbindung zurückzuführen.



Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in Ostfildern derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft nach Ostfildern gezogen werden kann. Auf Grund des sehr großen Einzelhandelsangebots in den Nachbarstädten Stuttgart und Esslingen erscheint dies jedoch nicht plausibel.

Das Ergebnis der Prognose ist dennoch als Orientierungswert für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern zu betrachten: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Steigerung der Bindungsquoten, insbesondere bei der Entwicklungsprognose, eine Änderung von Kaufkraftströmen und stellt einen längerfristigen Prozess dar.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe von rd. einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt wettbewerbsneutral 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.

5.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz

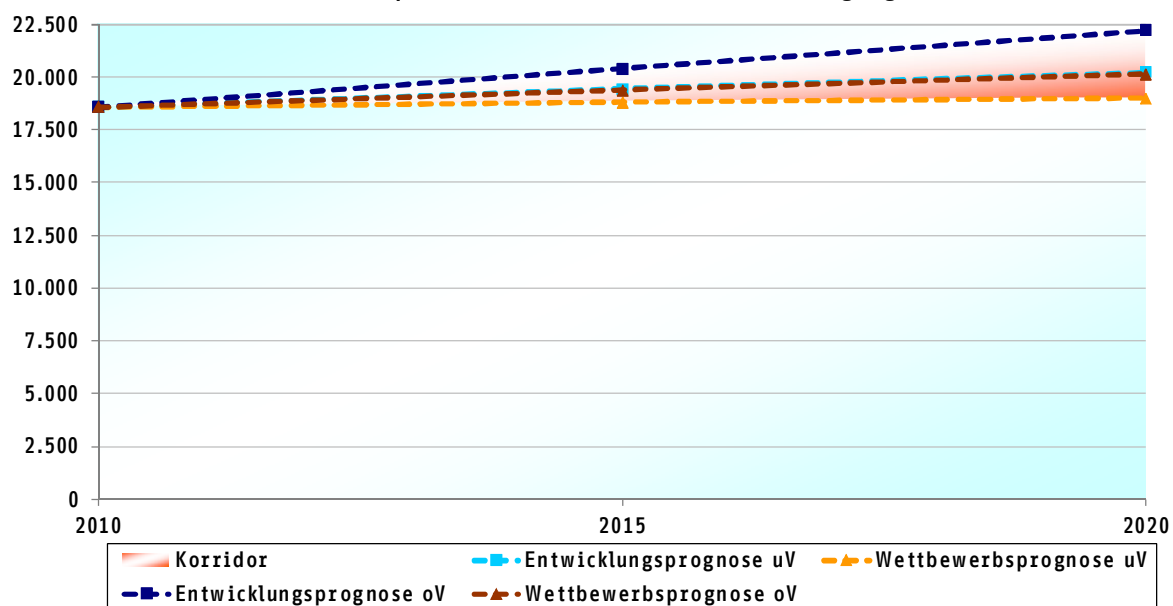
Die zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Von größerer Bedeutung ist die Frage, wo die Umsetzung dieses potenziellen Flächenzuwachses geschehen sollte. Hierbei sind die Ziele (vgl. Kap. 4) und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.2) zu berücksichtigen.

Um aufzuzeigen für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum entsteht, wird im Folgenden dargestellt, wie sich die prognostizierte Verkaufsfläche überschlägig auf die üblicherweise nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich), die sonstigen üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarfsbereich und Teile des langfristigen Bedarfsbereichs) und die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente (sonstige Teile des langfristigen Bedarfsbereichs) verteilt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente entsteht bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 425 qm bis rd. 3.625 qm. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 18.575 qm einer Steigerung von rd. 2% bis zu rd. 20%. Vor dem Hintergrund dieses insbesondere in der Wettbewerbsprognose begrenzten Verkaufsflächenspielraums ist bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Wahl des städtebaulich richtigen Standorts von entscheidender Bedeutung. Der Spielraum sollte daher unter dem Aspekt des Erhalts bzw. der Stärkung einer möglich flächendeckenden und umfassenden Nahversorgung in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns (vgl. Kap. 4.1) realisiert werden.

Abb. 34: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der größte absolute Entwicklungsspielraum nahversorgungsrelevanter Sortimente bis zum Jahr 2020 ist - bezogen auf die Entwicklungsprognose - mit bis zu 1.400 qm bzw. bis zu rd. 1.225 qm in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel bzw. Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen. Dies entspricht - unter Annahme einer vergleichsweise optimistischen Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung - etwa ein bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben bzw. zwei bis drei weiteren Drogeriemärkten innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei der Wettbewerbsprognose, also z.B. bei vermehrten Anstrengungen im Umland,



für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel kein wettbewerbsneutraler Spielraum zu erwarten ist.

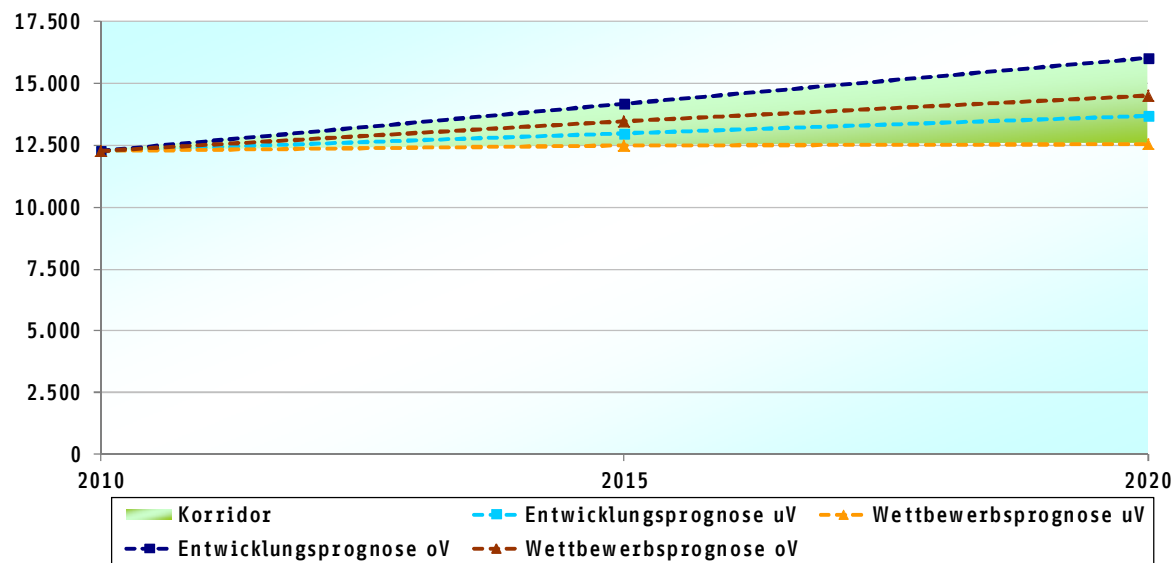
Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 275 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 3.775 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 12.275 qm einem Zuwachs von rd. 2% bis 31%.

Dabei liegt der mit Abstand größte Verkaufsflächenspielraum - unabhängig von der Prognoseart und -variante - mit rd. 125 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 1.875 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose) im besonders innenstadtprägenden Sortiment Bekleidung und Zubehör vor. Größere Entwicklungsspielräume von rd. 300 qm bis 350 qm sind darüber hinaus nur noch in der oberen Variante der Entwicklungsprognose in den Sortimenten Sport/ Freizeit, Spielwaren und Medien festzustellen.

Eine Realisierung dieses Verkaufsflächenspielraums sollte vor dem Hintergrund der in Kap. 4 dargestellten Ziele vor allem im zentralen Versorgungsbereich Nellingen erfolgen.

Abb. 35: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

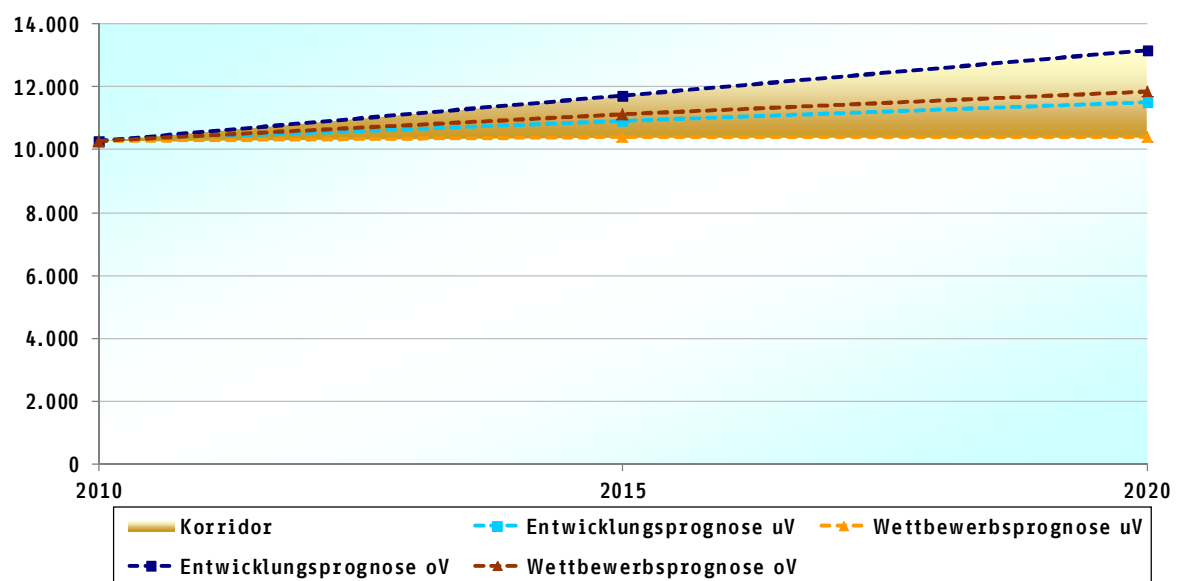


Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 125 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 2.875 qm (obere Variante Entwicklungsprognose) zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 10.275 qm einem Zuwachs von rd. 1% bis 28%. Bei diesem Teil des Verkaufsflächenspielraums ist die räumliche Komponente von nachrangiger Bedeutung.

Nahezu der gesamte Spielraum nicht zentrenrelevanter Sortimente entfällt auf das Sortiment Möbel/ Antiquitäten bzw. baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente. Im Vergleich zu den derzeit üblicherweise realisierten Verkaufsflächen für ein Möbelhaus (i.d.R. ab 20.000 qm) oder einen Baumarkt (i.d.R. rd. 8.000 bis 15.000 qm) fallen jedoch selbst die Spielräume der oberen Variante der Entwicklungsprognose von rd. 1.350 qm (Möbel, Antiquitäten) bzw. 975 qm (baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente) gering aus.

Abb. 36: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5.2.3 Vergleich gesamtstädtischer Prognose zu stadtteilbezogener Prognose

Bei den in Kap. 5.2.1 und Kap. 5.2.2 dargestellten Prognoseergebnissen wurden Zielbindungsquoten für die Gesamtstadt Ostfildern angesetzt. Nachfolgend wird darge-



stellt, welcher Entwicklungsspielraum sich ergeben würde, wenn die Zielbindungsquoten (und auch die sonstigen Prognoseannahmen) auf Stadtteilebene angesetzt (und erreicht) würden. Letztlich wird dadurch das Verdrängungspotenzial gegen den bestehenden Einzelhandel aufgezeigt, das bei einem stadtteilbezogenen Handeln entstehen würde:

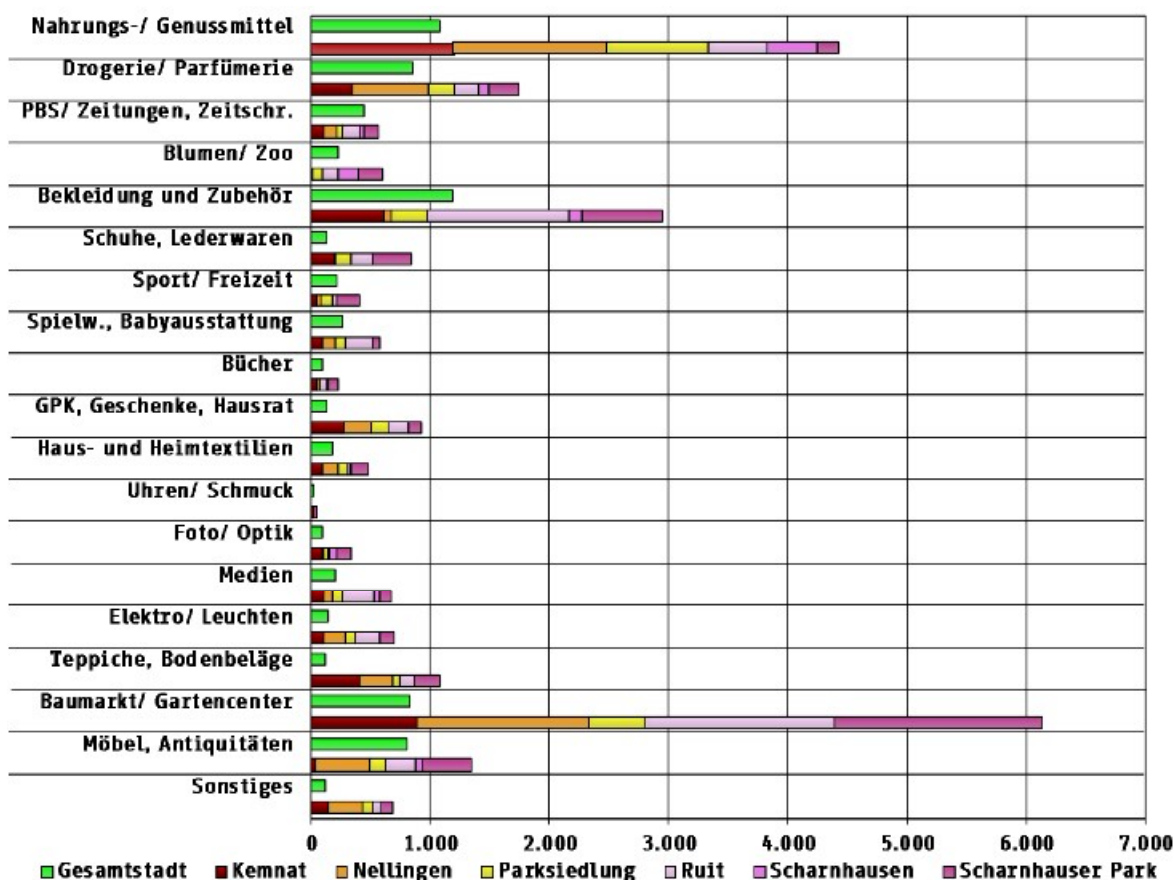
- In den Stadtteilen Kemnat, Parksiedlung und Ruit liegen in den meisten Sortimenten derzeit Bindungsquoten vor, die deutlich unter den angesetzten Zielbindungsquoten liegen. Bezogen auf den Stadtteil Scharnhäuser Park gilt dies für nahezu alle Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Rein rechnerisch würde sich bei einer stadtteilbezogenen Prognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum ergeben.
- Im Stadtteil Scharnhäuser Park liegen die Bindungsquoten auf Grund des großen Angebots des Standorts Liststraße/ Siemensstraße (vgl. Kap. 3.3.2) in nahezu allen Sortimenten deutlich über den veranschlagten Zielbindungsquoten, bezogen auf den Stadtteil Scharnhäuser Park betrifft dies u.a. die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Da ein aktiver Rückbau dieses Angebots - so er denn gewollt wäre - auf Grund des bestehenden Baurechts nicht möglich ist, wird dieser als weiterhin bestehend angenommen. Bei der stadtteilbezogenen Prognose werden die derzeitigen Bindungsquoten entsprechend fortgeschrieben.

Abb. 37 zeigt die sortimentsweisen Verkaufsflächenspielräume der gesamtstädtischen Prognose und der aufsummierten stadtteilbezogenen Prognosen, gebildet aus dem Mittelwert von unterer und oberer Variante der Entwicklungsprognose.

Nach der stadtteilbezogenen Prognose würde der gesamte Verkaufsflächenspielraum bis 2020 bezogen auf die Entwicklungsprognose nahezu 25.000 qm (Mittelwert aus unterer und oberer Variante) betragen; dies würde eine Verkaufsflächensteigerung gegenüber dem Bestand um rd. 60% (!) bedeuten. Der entsprechende Wert der gesamtstädtischen Prognose, der sowohl die Angebotssituation innerhalb der Gesamtstadt Ostfildern als auch ihres unmittelbaren Umfelds berücksichtigt, beträgt demgegenüber nur knapp 7.300 qm.



Abb. 37: Vergleich Verkaufsflächenspielraum gesamtstädtische Prognose zu Summe der stadtteilbezogenen Prognose



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Sehr hohe absolute Unterschiede zwischen der gesamtstädtischen und der aufsummierten stadtteilbezogenen Prognose sind in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Bekleidung und Zubehör sowie bei den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten zu verzeichnen. Relativ betrachtet machen die aufsummierten stadtteilbezogenen Prognoseergebnisse in den meisten Sortimenten das Doppelte bis nahezu das Neunfache der gesamtstädtischen Prognose aus.

5.3 FAZIT

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in den nächsten zehn Jahren unter tendenziell optimistischen Annahmen zur Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung zumindest in einigen Sortimenten größere wettbewerbsneutrale Verkaufsflächenspielräume zu verzeichnen sind. Bei eher zurückhaltenden diesbezüglichen Annahmen und/ oder Berücksichtigung z.B. eines anhaltend hohen Wettbewerbs mit den benachbar-



ten Städten und Gemeinden, insbesondere Stuttgart und Esslingen, liegt nur noch ein geringer Entwicklungsspielraum vor.

Bei der Realisierung des Verkaufsflächenpotenzials ist daher vor allem darauf zu achten, dass Neuansiedlungen oder signifikante Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen. Die negativen Folgen nicht konzeptkonformer Standortentscheidungen würden sich dauerhaft nicht mehr ausgleichen lassen: Es käme zu einem Verdrängungswettbewerb, der (u.a.) dem Ziel "Erhaltung des polyzentralen Versorgungssystems" (vgl. Kap. 4.1) widersprechen würde. Desgleichen wären Auswirkungen gegen den Bestand auch bei einem stadtteilbezogenen Handeln zu erwarten, wie der Vergleich der gesamtstädtischen Prognose zur aufsummierten stadtteilbezogenen Prognose zeigt (vgl. Kap. 5.2.3).



6. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELS- STEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein entsprechendes planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit ein wichtiger Teil der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche langfristig gesichert werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzepts werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzepts ist eine auf Ostfildern insgesamt abgestimmte Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 6.1.3). Diese basiert auf der Bestandserhebung und auf allgemeinen Kriterien zur Einstufung von Sortimenten.

Auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Trends der betrieblichen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Ist-Situation (vgl. Kap. 3.3ff) sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 4), des abgeleiteten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 5.2) und der auf den Zielen basierenden Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.2) werden räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen (Versorgungs-)Bereiche abgeleitet. Diese berücksichtigen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels und unterstützen die dargestellten Ziele. Zudem werden die Möglichkeiten einer Verbesserung der Nahversorgungssituation dargestellt.

Ergänzend wird ein Verfahrensvorschlag unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzepts ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für die bauplanungsrechtliche Festsetzung in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

6.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.2) sind die Kategorien "nahversorgungsrelevante", "zentrenrelevante" und "nicht zentrenrelevante" Sortimente bedeutsam. Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungs-/ zentrenrelevanten



und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁷². Die Darstellung der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde bereits im Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg 2001⁷³ vorgenommen. Diese Einteilung soll auch in Ostfildern umgesetzt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, zentrenrelevante Sortimente hingegen sind nicht zwangsläufig nahversorgungsrelevant.

6.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf;
- 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;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- wegen ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

⁷² Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.06, AZ 3 S 1259/05; ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

⁷³ Vgl. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az; 6-2500.4/7, S. 31



Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebots in Ostfildern herangezogen. Es reicht nicht aus, die entsprechende Liste aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu übernehmen. Damit ergibt sich, dass städtebaulich begründet auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, wenn dies mit dem Ziel einer Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche begründet werden kann⁷⁴.

6.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Ostfildern

Auf Grund der Bedeutung einer ortsspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Ostfildern vorhandenen Sortimente dargestellt.

Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 38 zeigt die Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente⁷⁵ nach Standorttypen in Ostfildern. Dabei zeigt sich, dass der Großteil der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt ist.

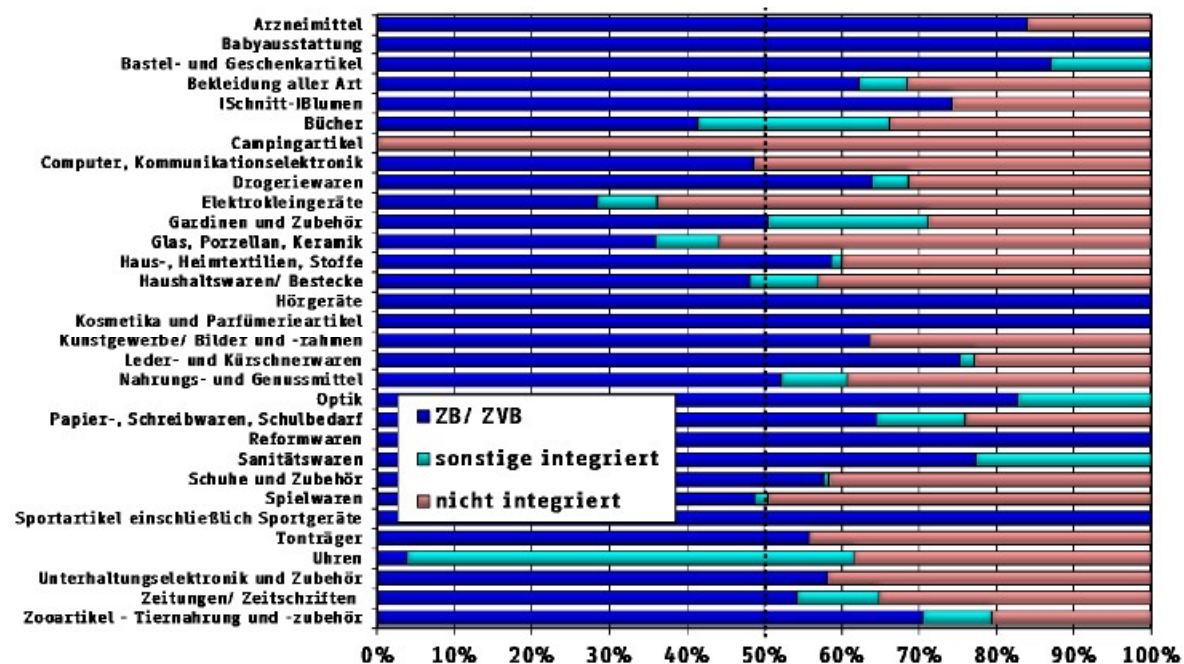
Das Sortiment **Campingartikel** war in Ostfildern zum Zeitpunkt der Erhebung an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Das Sortiment wird jedoch von größeren Sportgeschäften, wie in Ostfildern z.B. im zentralen Versorgungsbereich Nellingen bestehend, i.d.R. zumindest saisonal mit angeboten. Zudem steht es in enger Verbindung mit dem Sortiment Sportartikel einschließlich Sportgeräte, das ein klassisches innerstädtisches Leitsortiment darstellt und in Ostfildern innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzufinden ist. Somit ist das Sortiment als zentrenrelevant einzustufen.

⁷⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

⁷⁵ Die Kategorisierung in üblicherweise zentrenrelevante und üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente wird vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus Gründen der Vergleichbarkeit unabhängig der landesspezifischen Sortimentsliste vorgenommen.



Abb. 38: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZB/ ZVB = zentrale Bereiche/ zentrale Versorgungsbereiche

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Sortimente **Computer, Kommunikationselektronik** und **Elektrokleingeräte** werden in Ostfildern ebenfalls überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten und wären rechnerisch nicht zentrenrelevant. Allerdings werden diese Sortimente, insbesondere von größeren/ großen Elektromärkten, häufig zusammen mit Unterhaltungselektronik und Tonträgern angeboten, die auch auf Grund ihrer Verteilung nach Standorttypen als zentrenrelevante Sortimente einzustufen sind. Zudem erfüllen das Sortiment Elektrokleingeräte wie auch der überwiegende Teil des Sortiments Computer, Kommunikationselektronik die allgemeinen Kriterien zentrenrelevanter Sortimente (u.a. "Handtaschensortiment") und sind in der Summe der o.g. Aspekte als zentrenrelevant einzustufen.

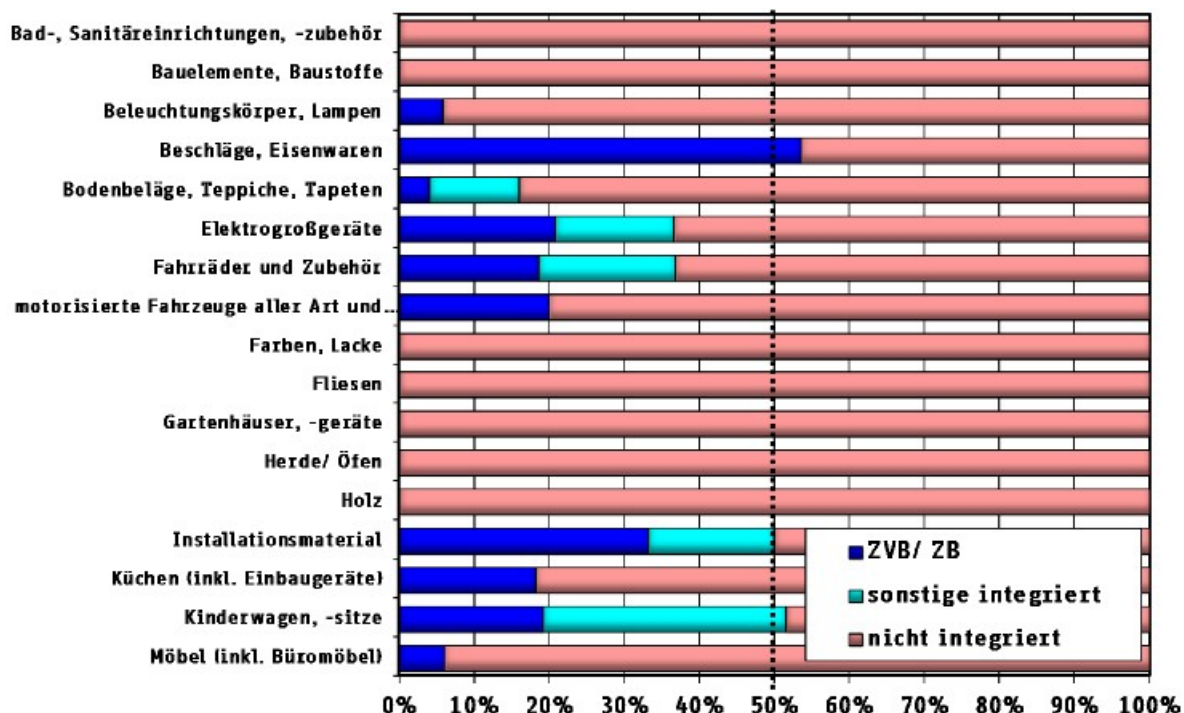
Die Sortimente **Glas/ Porzellan/ Keramik** und **Spielwaren** werden in Ostfildern überwiegend bzw. zu rd. 50% an nicht integrierten Standorten angeboten. Dabei handelt es sich jedoch um klassische innerstädtische Leitsortimente. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität eines Zentrums mit deutlich über das nähere Umfeld hinausgehender Versorgungsfunktion, wie in Ostfildern insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Nellingen, bei. Zudem können diese Sortimente von den Kunden

leicht mitgenommen werden ("Handtaschensortiment"). Sie sind trotz der momentanen räumlichen Verortung in jedem Fall als zentrenrelevant einzustufen.

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in Ostfildern mehrheitlich an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Abb. 39: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZB/ ZVB = zentrale Bereiche/ zentrale Versorgungsbereiche

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ausnahmen bilden u.a. die Sortimente **Beschläge, Eisenwaren** und **Installationsmaterial**, die überwiegend bzw. zur Hälfte an integrierten Standorten angeboten werden. Da es sich hierbei jedoch um typische Baumarktartikel handelt, werden diese als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Elektrogroßgeräte** wäre auf Grund seiner Verteilung nach Standorttypen rechnerisch nicht zentrenrelevant. Allerdings wird es von kleinen/ kleineren Fachbetrieben regelmäßig mit dem zentrenrelevanten Sortiment Elektrokleingeräte



angeboten, bei großen Elektromärkten darüber hinaus mit dem Sortimentsbereich Medien. Daher wird dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Kinderwagen, -sitze** wird in Ostfildern knapp überwiegend an integrierten Standorten angeboten. Da das Sortiment hinsichtlich Größe und Gewicht zu einem hohen Anteil die Kriterien nicht zentrenrelevanter Sortimente erfüllt und zudem das Teilsortiment Kindersitze einen typischen Zubehörartikel von Kfz-Händlern und Autozubehörfachmärkten darstellt, wird es entgegen seiner räumlichen Verteilung als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Die Sortimentsgruppe **Zooartikel** wird nach **Tiernahrung und -zubehör** einerseits und **lebende Tiere und Tiermöbel** andererseits unterteilt, wenngleich beide Teilsortimente deutlich überwiegend an integrierten Standorten angesiedelt sind. Das Sortiment Tiernahrung und -zubehör wird jedoch - unter dem Aspekt des demographischen Wandels - als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft: Haustieren kommt auf die zunehmende Zahl älterer Menschen und der Single-Haushalte häufig eine soziale Funktion als "Ansprechpartner" zu. Demgegenüber wird das Teilsortiment Tiermöbel und lebende Tiere wegen des hohen Flächenbedarfs (u.a. durch Auflagen für artgerechte Haltung) und der i.d.R. geringen Flächenleistung als nicht zentrenrelevant eingestuft.

6.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird ein gutachterlicher Vorschlag für die "Ostfilderner Liste" dargestellt. Die Sortimentsliste stellt einen gutachterlichen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrats der Stadt Ostfildern. Eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevanter Sortimente tendenziell unproblematisch.



Tab. 21: Vorschlag für die "Ostfilderner Sortimentsliste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken, Münzen • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikinstrumente und -zubehör • Nähmaschinen • Optik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf • 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine und Kaminöfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar/ Februar 2011

6.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist insbesondere unter Berücksichtigung des in Kap. 4.1 formulierten Ziels "Erhaltung des polyzentralen Versorgungssystems von wesentlicher Bedeutung. Um dieses und die weiteren in Kap. 4 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden - als Strategie zur langfristigen Sicherung bzw. zum Erreichen der in den Zielen enthaltenen Versorgungsstrukturen

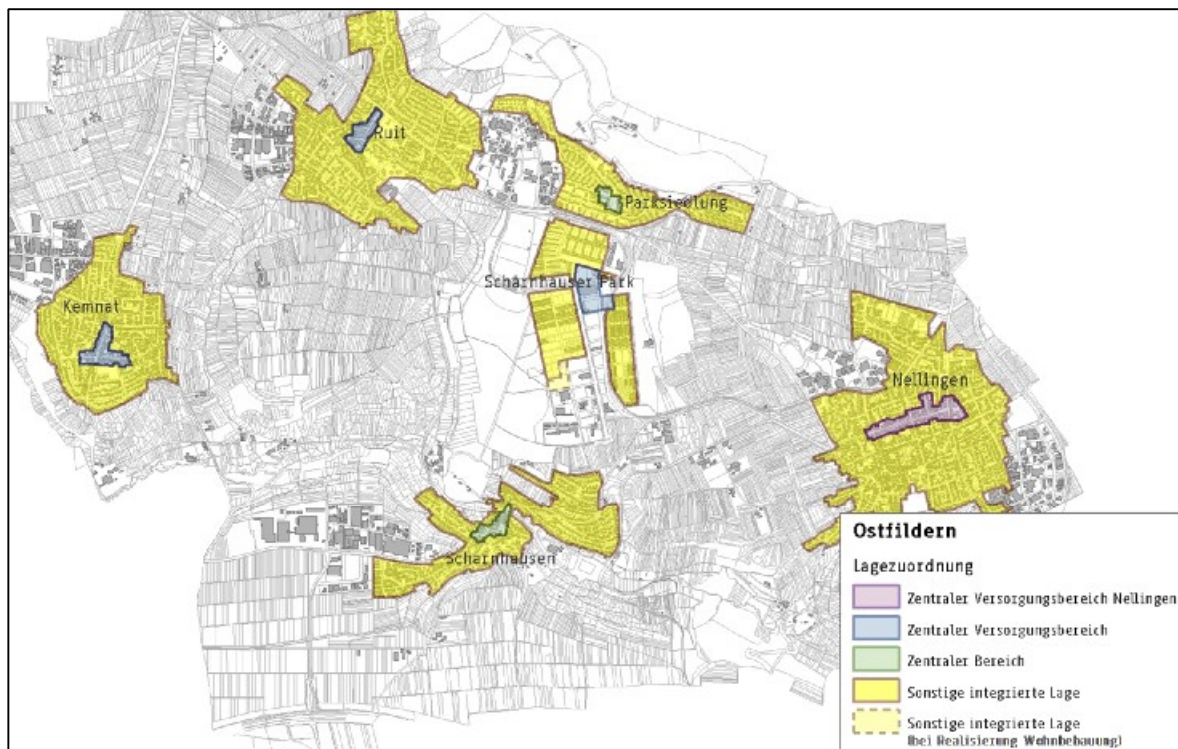


- für künftige Einzelhandelsansiedlungen die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

Bei den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung wird nach Standorttypen differenziert. Karte 23 zeigt die integrierten Bereiche innerhalb Ostfilderns, differenziert nach

- dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen (unterzentrale Versorgungsfunktion),
- sonstigen zentralen Versorgungsbereichen,
- sonstigen zentralen Bereichen,
- sonstigen integrierten Standorten (faktisch, perspektivisch).

Karte 23: Differenzierte Darstellung der integrierten Bereiche Ostfilderns



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011



6.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen

- **ZVB Nellingen:** Einzelhandelsbetriebe - auch großflächig - mit nahversorgungs-/ sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten regelmäßig zulässig.
- **sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche:**
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb Großflächigkeit zulässig,
 - Lebensmittelbetriebe auch großflächig zulässig,
 - jeweils standortgerechte, auf Stadtteil bezogene Dimensionierung.
- **Ausnahme für sonstige integrierte Standorte:**
 - Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb Großflächigkeit ausnahmsweise zulässig,
 - standortgerechte, auf unmittelbares Wohnumfeld bezogene Dimensionierung,
 - keine Beeinträchtigung zentraler (Versorgungs-)Bereiche.
- **Ausnahme für nicht integrierte Standorte:**
 - Zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise als Randsortimente in einer Größenordnung von maximal 10% der Verkaufsfläche,
 - absolut jedoch maximal 800 qm zulässig,
 - direkter Bezug zum Hauptsortiment erforderlich (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt).

Zentrenrelevante Sortimente, d.h. nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente, (vgl. Kap. 6.1.3, Tab. 21) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im **zentralen Versorgungsbereich Nellingen** - auch großflächig - angesiedelt werden. Dies wird auch für Betriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment unterhalb der Großflächigkeit⁷⁶ vorgeschlagen, wengleich derartige Betriebe in den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen zur Angebotsabrundung beitragen und daher nachgeordnet auch dort vorhanden bzw. angesiedelt werden sollten. Damit wird der besonderen zentralörtlichen Ver-

⁷⁶ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm 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 24.11.05.



sorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereichs, die auch Bestandteil des Zielkatalogs ist, entsprochen. Diese besondere Versorgungsfunktion ist zum einen seitens der Regionalplanung festgelegt (vgl. Kap. 4.2), zum anderen zeigt sie sich faktisch durch die Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (vgl. z.B. Kap. 3.3.2).

In den **sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen** sollen vorrangig Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden. Damit sollen entsprechend dem Zielkatalog die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Nahversorgungsfunktion für die jeweilige Stadtteilbevölkerung gestärkt und Ansiedlungen insbesondere an nicht integrierten Standorten verhindert werden.

Eine Ausnahme kann für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe in den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen gemacht werden, sofern der Betrieb vor dem Hintergrund der im Stadtteil lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist. Diese Ausnahmeregelung gilt zudem für die Erweiterung innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche bestehender Lebensmittelbetriebe: Auch diese können zu großflächigen Betrieben entwickelt werden bzw. können bereits großflächige Betriebe erweitert werden - jeweils unter Beachtung einer standortgerechten Dimensionierung.

Auch wenn in Ostfildern in jedem Stadtteil ein zentraler (Versorgungs-)Bereich festgestellt werden konnte (vgl. z.B. Kap. 3.3.2), kann es im Sinn einer flächendeckenden Nahversorgung sinnvoll sein, an **sonstigen integrierten Standorten** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unterhalb der Großflächigkeit zuzulassen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Voraussetzung - neben einem sonstigen integrierten Standort - ist, dass der Betrieb bezogen auf die im unmittelbaren Nahbereich lebenden Einwohner standortgerecht dimensioniert ist. Besondere Rücksicht ist auf den jeweiligen im gleichen Stadtteil gelegenen zentralen (Versorgungs-)Bereich und dessen räumliche Versorgungsfunktion zu nehmen. Die ausnahmsweise mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs oberhalb der Großflächigkeit an einem sonstigen integrierten Standort ist im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden



ist (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung, vgl. auch Kap. 7.1.5).

In **nicht integrierten Standorten** sollen nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente im Hinblick auf den Zielkatalog grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig sein. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten muss in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in einer Größenordnung von maximal 10% der Verkaufsfläche insgesamt jedoch maximal 800 qm zulässig sein, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (vgl. Kap. 6.2.2).

6.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte)

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: Vermeidung eines "Leerstandsdominos".
- Vorhaltung von Gewerbegebieten/ gewerblich geprägten Flächen (ausschließlich) für Handwerk/ Gewerbe.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, in dem Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen 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. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang die Stadt Ostfildern es sich leisten kann/ will, gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.

In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre Zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden. Gleichzeitig



sollten Neuansiedlungen von Einzelhandel vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zu einem zentralen (Versorgungs-)Bereich auf Grund möglicher positiver Kopplungseffekte - soweit diese zwischen nicht zentrenrelevantem Einzelhandel an nicht integrierten Standorten und Einzelhandel in zentralen (Versorgungs-)Bereichen überhaupt zu erwarten sind - vorzuziehen.

Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler (Versorgungs-)Bereiche - z.B. an nicht integrierten Standorten - ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in derartigen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzepts auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist die Festlegung einer absoluten Obergrenze zu empfehlen; für die Stadt Ostfildern werden 800 qm Verkaufsfläche (als Grenze zur Großflächigkeit) als Obergrenze vorgeschlagen.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., es sollte zusätzlich angegeben werden, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.



Ausnahme "Leerstandsdomino"

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren (vgl. Kap. 5.2) und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen. Auch wenn grundsätzlich die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position bestehender/ traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten geschwächt wird.

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 Leerstand in gewerblich genutzten Gebieten. Auf derartigen Flächen entsteht häufig ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, denen zwar planerisch begegnet werden kann, die aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen können.

6.3 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Kap. 3.4ff)
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 6.1),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 7) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 5.2)

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



6.3.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. 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 in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandelskonzepts* (vgl. Kap. 6.3.2 und Kap. 6.3.3) sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden 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 einem Abwägungsvorgang, vergleichbar mit § 1 (7) BauGB, eingehen.

Unabhängig davon ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

6.3.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 6.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der ebenfalls der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten - 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 solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Ostfildern, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich Nellingen und in den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen angesiedelt werden soll.



Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Die 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.

6.3.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt Ostfildern welche Art von Einzelhandel künftig zulässig sein wird. Dafür wird im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Ostfildern unterbreitet. Diese entsprechen dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁷⁷.

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. für gewerblich geprägte Standorte Vorschläge unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung, 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 bewertet werden: grundsätzlich zulässige Anträge zur Ansiedlung von Einzelhandel 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. 6.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzel-

⁷⁷ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



handelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standorts 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, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) 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 Randsortimente⁷⁸ bis 10% der Fläche zulässig. Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, 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 qm zulässig (Handwerkerprivileg)⁷⁹. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vor-*

⁷⁸ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁷⁹ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



handener 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 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 die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die jedoch u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Ostfildern erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/oder die Entwicklung des im gleichen Stadtteils gelegenen zentralen (Versorgungs-)Bereichs - oder gar zentraler (Versorgungs-)Bereiche anderer Stadtteile - beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats 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 des § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

6.3.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Ostfildern durch die bisherigen bauleitplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzun-



gen des Zentrenkonzepts gefährdet sind. Die entsprechenden 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 zu steuernde Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs 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 Zentrenkonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.



7. RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Ostfildern wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten - zentralen Versorgungsbereiche und zentrale Bereiche - eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab für die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente bis zum Jahr 2020 ein Potenzial von bis zu rd. 7.400 qm. Bezogen auf die sonstigen zentrenrelevanten, d.h. nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente, beträgt der Spielraum bis zum Jahr 2020 bis zu rd. 3.775 qm (vgl. Kap. 5.2.2).

Damit sind wettbewerbsneutrale quantitative Entwicklungsspielräume nur in einem relativ geringen Maße vorhanden. Auf Grund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen (vgl. Kap. 4) und unter Berücksichtigung der Grundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels (vgl. Kap. 6.2) sollte sich die räumliche Einzelhandelsentwicklung bezogen auf

- nahversorgungsrelevante Sortimente im Wesentlichen auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche und
- sonstige zentrenrelevante Sortimente vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen

konzentrieren.

Nachfolgend wird dargestellt, an welchen Standorten/ Standorttypen eine räumliche Entwicklung aus gutachterlicher Sicht zukünftig stattfinden soll.

7.1 ZENTRALE (VERSORGUNGS-)BEREICHE - PERSPEKTIVISCHE ABGRENZUNGEN

7.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen

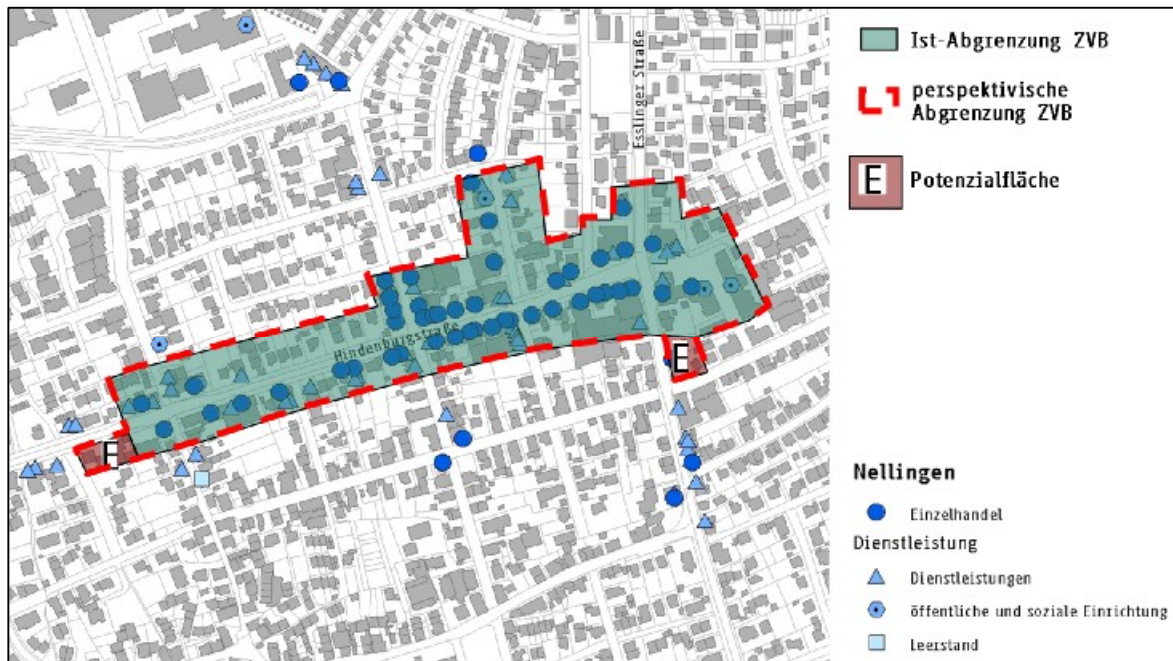
Bei der Abgrenzung und Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen anhand der derzeitigen Angebots- und städtebaulichen Situation wurde festgestellt, dass die Ost-West-Ausdehnung entlang der Hindenburgstraße mit rd. 600 Metern - auch auf Grund der linearen Struktur grenzwertig ist (vgl. Kap. 3.5.2). Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Ist-Abgrenzung gibt es jedoch keine (grö-



ßeren) Potenzialflächen. Lediglich unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich existieren zwei Flächen mit geringer Nutzungsintensität, die auf Grund bestehender Nutzungen jedoch nur - wenn überhaupt - mittel- bis langfristig entwickelt werden können.

Eine räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung der Stadtbahnhaltestelle - entlang der Otto-Schuster-Straße - ist auf Grund der zahlreichen dazwischen liegenden reinen Wohnnutzungen nicht absehbar. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst damit neben dem zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung lediglich die beiden unmittelbar daran angrenzenden, o.g. Potenzialflächen.

Karte 24: Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Erfahrungsgemäß ergeben sich in einem zentralen (Versorgungs-)Bereich immer wieder Umstrukturierungen, sodass auch innerhalb des Bestandes eine räumliche Einzelhandelsentwicklung stattfinden kann, z.B. durch

- Sanierung bzw. Abriss und Neubau von Gebäuden (wie innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen während der Gutachtenerstellung geschehen),
- Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen (z.B. Aufstockung),



- Erweiterung von Betrieben, z.B. durch Zusammenlegung von Flächen oder Nutzung angrenzender, auch kleiner und/ oder rückversetzter Potenzialflächen,
- Nutzung von Leerständen,
- Umnutzung von bisherigen Dienstleistungsbetrieben.

Zur Umsetzung des Zielkatalogs, insbesondere der in Kap. 4.2, Kap. 4.5 und Kap. 4.6 beschriebenen Ziele, sollte auf Grund der bestehenden und der perspektivisch realisierbaren Strukturen (s.o.) beim zentralen Versorgungsbereich Nellingen eine Innen- vor einer Außenentwicklung erfolgen. Erforderlich ist hierfür

- eine Politik der "Vorratshaltung", d.h. der (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken bzw. die Sicherung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Ostfildern.
- eine langfristige, stete und nachhaltige Entwicklung,
- ein konsequentes und stringentes konzeptionelles Handeln an Stelle von Einzelfallentscheidungen.

Insbesondere die beiden letzten Punkte sollten zur Umsetzung des Ziels "Erhaltung des polyzentralen Versorgungssystems" (vgl. Kap. 4.1) sowie der in den Kap. 4.3, Kap. 4.4 und Kap. 4.7 beschriebenen Ziele auch in den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns angewendet werden.

7.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat

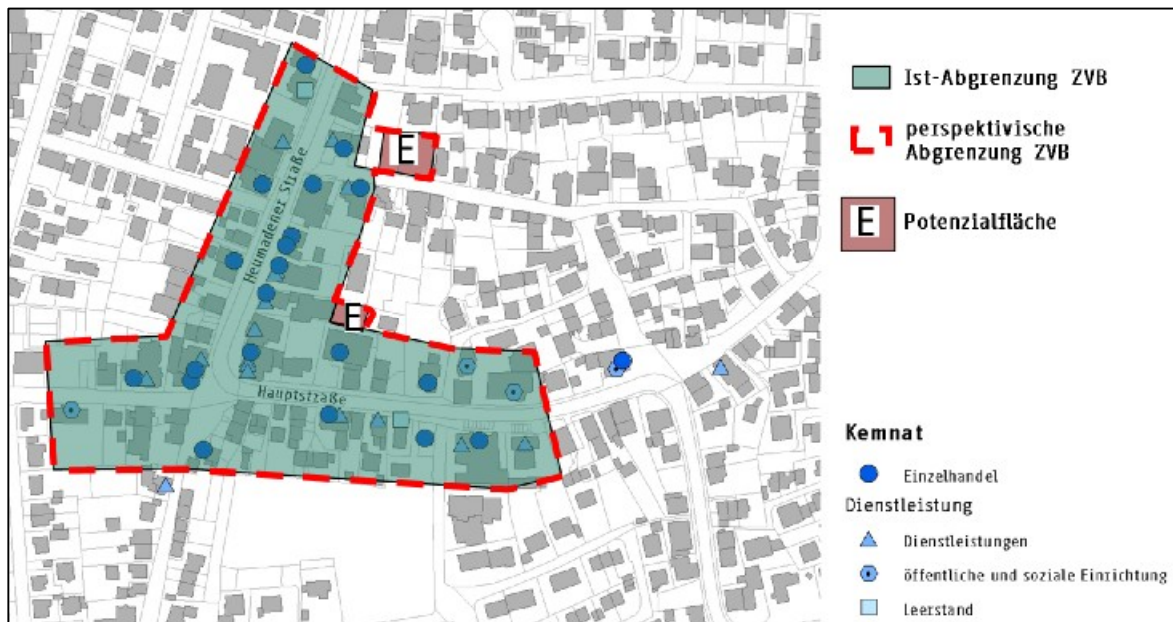
Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weist mehrere funktionale Brüche, bedingt jeweils durch mehrere aneinandergrenzende reine Wohnnutzungen, auf (vgl. Kap. 3.4.2). Räumliche Entwicklungspotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung in Form von nicht oder deutlich untergenutzten Flächen sind nicht festzustellen, ein Entwicklungspotenzial ist hier vor allem durch die (Wieder-)Nutzung von Leerständen gegeben.

An den zentralen Versorgungsbereich schließen jedoch zwei Potenzialflächen unmittelbar an, wobei eine dieser beiden Flächen eine Erweiterung des im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Lebensmittelbetriebs ermöglichen würde. Der Fortbestand dieses Betriebs ist im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs sowie wegen seiner Frequenzbringer - und Magnetbetriebsfunktion - von sehr hoher Bedeutung. In der perspektivischen Abgrenzung



werden die beiden Potenzialflächen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Karte 25: Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ruit

Der zentrale Versorgungsbereich Ruit weist eine relativ hohe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf; deutliche funktionale Brüche sind hier nicht zu verzeichnen (vgl. Kap. 3.7.2). Das Hauptaugenmerk ist bei der räumlichen Entwicklung auf den Kronenplatz zu richten, dem als zentralen Platz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine wichtige Funktion sowohl hinsichtlich des Angebots als auch bezüglich der Aufenthaltsqualität zukommt. Beide Funktionen werden jedoch nur in geringem Maße wahrgenommen und sollten daher gestärkt werden. Darüber hinaus ist innerhalb der Abgrenzung auf Grund des Bestands und der städtebaulichen Situation (Ist-Abgrenzung) lediglich eine kleine Potenzialfläche (Stellplatzfläche) im Norden des zentralen Versorgungsbereichs an der Hedelfinger Straße festzustellen.

Weiterhin schließen zwei Potenzialflächen an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung an. Davon liegt eine nördlich des zentralen Versorgungsbereichs jenseits der Brücke über der Stadtbahnlinie. Auch wenn die räumliche Trennwirkung dieser Brücke relativ gering ist, wird diese Potenzialfläche dennoch

nicht mit in die perspektivische Abgrenzung einbezogen: Wesentlich für den Fortbestand des zentralen Versorgungsbereichs ist ein vielfältiges und dichtes Angebot am Kronenplatz und in den anschließenden Teilbereichen der Hedelfinger Straße und der Kronenstraße. Demgegenüber wird die östlich an den zentralen Versorgungsbereich anschließende Potenzialfläche der perspektivischen Abgrenzung, auf Grund ihrer geringen Entfernung zum Kronenplatz, zugeordnet.

Karte 26: Zentraler Versorgungsbereich Ruit - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

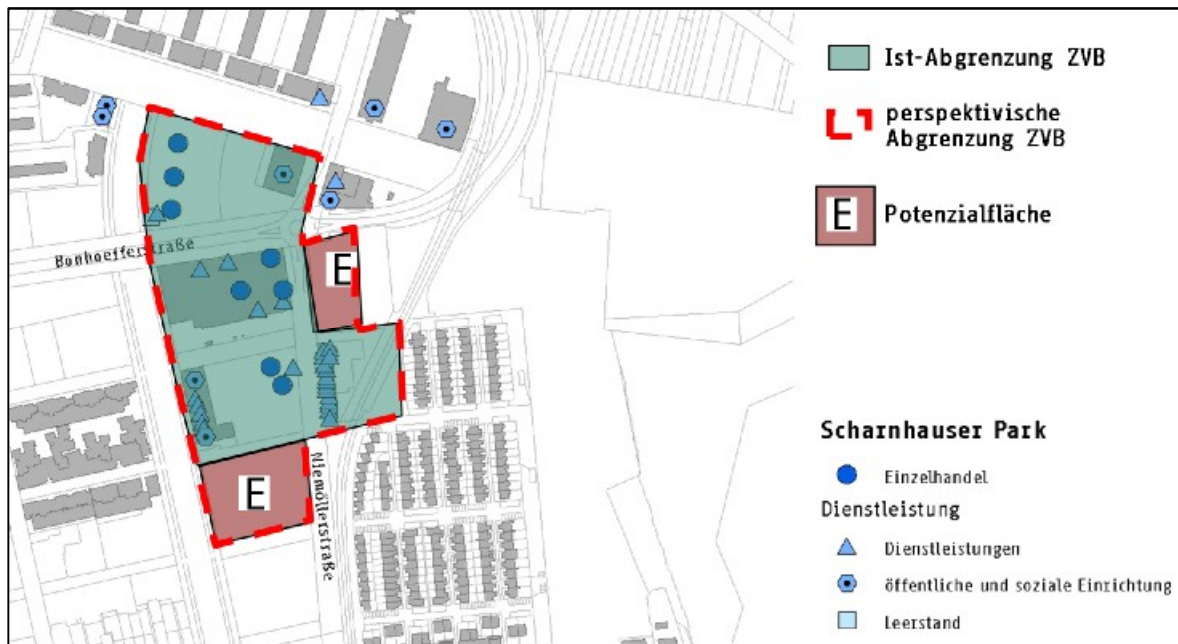
Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park wird durch mehrere großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt geprägt; Ergänzende, kleinere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkt, die dieses Angebot abrunden, sind nicht zu verzeichnen (vgl. Kap. 3.9.2).

Der zentrale Versorgungsbereich weist hierfür in seiner Ist-Abgrenzung keine Potenzialflächen auf. Jedoch schließen zwei Potenzialflächen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an, wobei insbesondere die östlich der Niemöllerstraße



gelegene Fläche zu einer kompakten Struktur und zur funktionalen Stärkung der Verknüpfung zentraler Versorgungsbereich - Stadtbahnhaltestelle beitragen kann. In der perspektivischen Abgrenzung werden beide Potenzialflächen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Karte 27: Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.5 Zentraler Bereich Parksiedlung

Der zentrale Bereich Parksiedlung weist ein geringes Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebot auf (vgl. Kap. 3.6.2). Hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten ist die geringe Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park zu berücksichtigen; dieser übernimmt faktisch den überwiegenden Teil der Nahversorgung für den Stadtteil Parksiedlung. Dennoch sollte die Nahversorgungsfunktion des zentralen Bereichs Parksiedlung erhalten und - wenn möglich - gestärkt werden.

Eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit besteht hierfür innerhalb des zentralen Bereichs selbst: Die westliche, der Wohnbebauung vorgelagerte Ladenzeile stellt zusammen mit der Straße Herzog-Philipp-Platz, die beidseitig einen Parkstreifen aufweist, eine vergleichsweise große Potenzialfläche dar. Eine räumliche Erweiterung

zung des zentralen Bereichs ist damit weder erforderlich noch - im Hinblick auf kompakte Strukturen und hohe Angebotsdichte - sinnvoll. Eine von der Ist-Abgrenzung abweichende perspektivische Abgrenzung ist damit nicht gegeben.

Karte 28: Zentraler Bereich Parksiedlung - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.6 Zentraler Bereich Scharnhausen

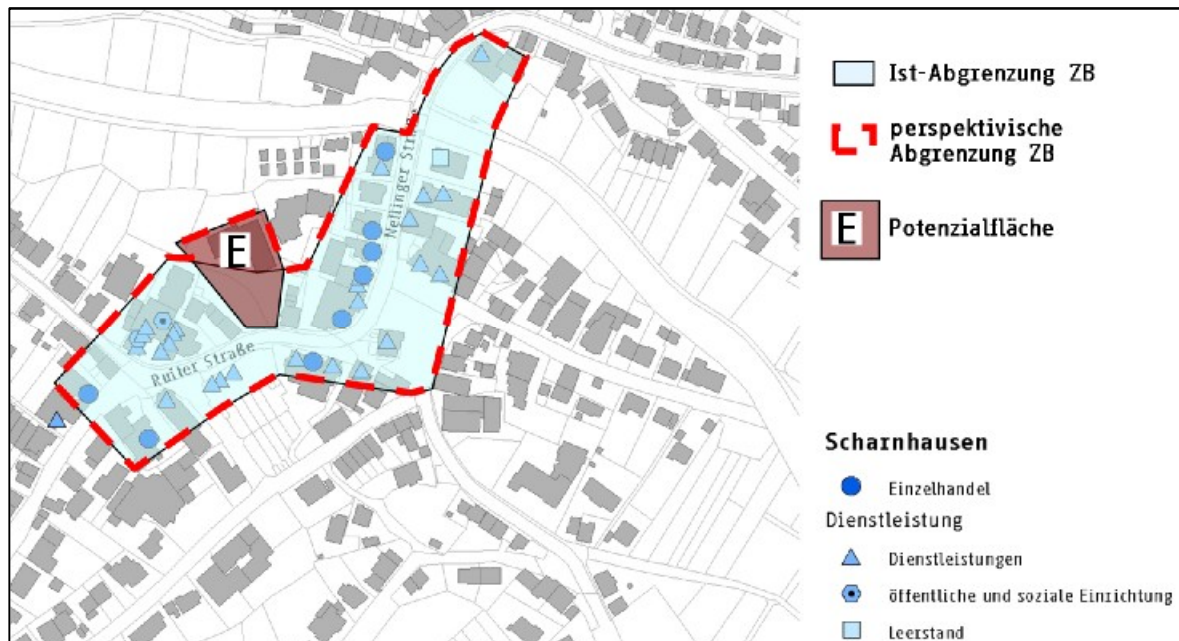
Der zentrale Bereich Scharnhausen weist ein geringes Einzelhandels- und auch ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot auf. Dieses wird zudem durch eine größere funktionale Lücke östlich der Einmündung der Raiffeisenstraße in die Rüter Straße sowie auf Grund deutlicher topographischer Unterschiede und des geschwungenen Verlauf der Rüter Straße) nicht als Einheit wahrgenommen (vgl. Kap. 3.8.2). Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Bereichs ist die geringe Entfernung zum Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße Park zu berücksichtigen. Dieser Standort übernimmt faktisch die (Grund-)Versorgung für den Stadtteil Scharnhausen. Dennoch sollte die Nahversorgungsfunktion des zentralen Bereichs Scharnhausen erhalten und - wenn möglich - gestärkt werden.

Eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit besteht hierfür innerhalb des zentralen Bereichs selbst: Im Bereich der o.g. funktionalen Lücke befinden sich nördlich der Rüter Straße ein Parkplatz und daran unmittelbar angrenzend - außerhalb des zentralen Bereichs in seiner Ist-Abgrenzung - das Gebäude der freiwilligen Feuer-



wehr. Vorbehaltlich einer Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort wäre eine vergleichsweise große Potenzialfläche zu verzeichnen. Die perspektivische Abgrenzung umfasst zusätzlich zur Ist-Abgrenzung das Gebäude der Feuerwehr und weicht somit nur geringfügig von dieser ab.

Karte 29: Zentraler Bereich Scharnhausen - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.2 MAßNAHMENVORSCHLÄGE ZUR NAHVERSORGUNG

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung sowie mit steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals einwohnerarme Siedlungsbereiche/ Stadtteile.

In Ostfildern besteht im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit einer Bindungsquote von rd. 100% per Saldo insgesamt eine rechnerische Eigenversorgung der Einwohner (vgl. Kap. 3.3.1). Dabei sind zwischen den einzelnen Stadtteilen deutliche Unterschiede festzustellen: Während die beiden Stadtteile Scharnhausen und Scharnhauser Park Werte von deutlich mehr als 100% und damit per Saldo einen



deutlichen Kaufkraftzufluss aufweisen, ist insbesondere bei den Stadtteilen Kemnat und Parksiedlung ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen (wobei letztgenannter Stadtteil faktisch durch das Angebot des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park mit nahversorgt wird).

Der sortimentsbezogene Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2020 beträgt - je nach Prognoseannahmen - 0 qm bis rd. 1.400 qm (vgl. Kap. 5.2.2). Dies würde in etwa der Ansiedlung von höchstens ein bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben entsprechen.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung konnte festgestellt werden, dass in nahezu allen Stadtteilen auf Grund der in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen gelegenen Lebensmittelbetriebe der deutlich überwiegende Teil der Wohnsiedlungsbereiche nahversorgt ist (vgl. Kap. 3.4.4ff). Keine fußläufige Nahversorgung ist hier i.d.R. für vergleichsweise kleine Wohnsiedlungsrandbereiche zu verzeichnen. Ein großer nicht nahversorgter Bereich ist im Stadtteil Scharnhäuser zu verzeichnen: Im zentralen Bereich Scharnhäuser existiert kein Lebensmittelbetrieb, der Nahversorgungsumkreis des am Standort Liststraße/ Siemensstraße angesiedelten SB-Warenhauses deckt nur etwa die westliche Hälfte des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils ab (wobei die fußläufige Nahversorgung hier durch die topographischen Verhältnisse in hohem Maße erschwert wird).

Wesentlich für eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung in Ostfildern ist der (Fort-)Bestand von Lebensmittelbetrieben in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen, zumal diese dort wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion wahrnehmen. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben (Lebensmittel-SB-Märkte, Supermärkte, Discounter etc.) sollten ausschließlich innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche erfolgen, da auf Grund der relativ geringen Einwohnerzahlen der Stadtteile Ostfilderns bei Neuansiedlungen außerhalb dieser Bereiche i.d.R. ein Verdrängungswettbewerb entgegen mehrerer in Kap. 4 enthaltener Ziele zu erwarten ist⁸⁰.

⁸⁰ Zwar ist die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten Standorten nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ausnahmsweise zulässig (vgl. Kap. 6.2.1), bei Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs an einem derartigen Standort wäre jedoch die standortgerechte Dimensionierung nicht gegeben.



Eine Ausnahme stellt diesbezüglich der Stadtteil Scharnhausen dar: Wie dargestellt existiert innerhalb des zentralen Bereichs Scharnhausen kein Lebensmittelbetrieb, der einzige im Stadtteil ansässige Lebensmittelbetrieb - ein SB-Warenhaus - befindet sich in Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen am Standort Liststraße/ Siemensstraße. Auf Grund dieses großen Lebensmittelbetriebs (und der durch die weiteren dort ansässigen Betriebe hohen Standortattraktivität) ist eine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs innerhalb des zentralen Bereichs Scharnhausen kaum plausibel - zumal dort auch kein entsprechendes, kurzfristig nutzbares Flächenpotenzial besteht. Daher sollte in diesem Stadtteil ein Lebensmittelbetrieb auch außerhalb des zentralen Bereichs zugelassen werden, sofern dieser an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt wird und deutlich zur Schließung der bestehenden räumlichen Nahversorgungslücke beiträgt.

Weiterhin ist auch bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche auf Grund der relativ geringen Einwohnerzahlen der Stadtteile Ostfildern zur Vermeidung eines stadtteilübergreifenden Wettbewerbs auf eine standortgerechte, d.h. auf den Stadtteil bezogene Dimensionierung zu achten: Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm versorgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rein rechnerisch etwa 2.500 Einwohner. Die seitens der Betreiber von Supermärkten bei Neuansiedlungen geforderten Mindestverkaufsflächen betragen i.d.R. 1.500 qm, die der Betreiber von Discountern rd. 800 qm bis 1.000 qm.

Einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und langfristigen Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen leistet letztendlich die Umsetzung des Zielkatalogs (vgl. Kap. 4) und die Einhaltung der Grundsätze zur räumlichen Entwicklung (vgl. Kap. 6.2) und damit letztlich die stringente und strikte Umsetzung der wesentlichen Inhalte des vorliegenden Gutachtens.

7.3 GEWERBEGBIETE

Neben den bereits bestehenden, mit Einzelhandel stellen-/ teilweise durchsetzten Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchen-



üblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 6.2.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte das Baurecht - soweit nicht bereits erfolgt bzw. berücksichtigt - dahingehend geändert werden, dass auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden⁸¹.

Auf Grund der Einzelhandelsvorprägung kann es - bei entsprechender Flächenverfügbarkeit - sinnvoll sein, an den bestehenden nicht integrierten Einzelhandelsstandorten "Vorrangflächen" für nicht zentrenrelevante Sortimente auszuweisen um weiterhin eine - wenn auch eingeschränkte - Entwicklung zu ermöglichen. Vorrangflächen sollten dabei vorzugsweise am (etablierten) Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße ausgewiesen werden.

In den Gewerbegebieten Ruit - Senefelderstraße/ Brunnwiesenstraße und Kemnat - Zeppelinstraße sollten demgegenüber allenfalls nachrangig nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden (können): Beide Standorte sind derzeit nur in geringem Maße bzw. in kleinen Teilbereichen von Einzelhandel geprägt, deutlich überwiegend befinden sich hier - baurechtlich gesehen - gewerbegebietstypische Nutzungen. Zukünftige Fehlentwicklungen sind durch planerisches Handeln auszuschließen. Sofern am Standort Liststraße/ Siemensstraße hinreichend Flächen - auch durch intensivierete oder Wiedernutzungen - für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bestehen, wird aus Gutachtersicht vor dem Hintergrund der ressourcenschonenden Flächenbereitstellung und der Zielsetzung, Gewerbegebiete für traditionelle gewerbliche Betriebe zu sichern (vgl. Kap. 4.8), empfohlen, Einzelhandel zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

⁸¹ "Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in Ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten." Vgl. (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.



8. STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE

8.1 STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE MAßNAHMENVORSCHLÄGE

Nachfolgend sind für alle zentralen (Versorgungs-)Bereiche städtebauliche Handlungsempfehlungen - abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse - dargestellt. Sofern hierfür seitens der Stadt Ostfildern schon Planungen bestehen, sind die gutachterlichen Vorschläge unterstützend bzw. ergänzend zu verstehen.

Umbau, Abriss und Neubau

Innerhalb der meisten zentralen (Versorgungs-)bereiche Ostfilderns sind deutliche funktionale Brüche, i.d.R. bedingt durch mehrere aneinandergrenzende Wohnnutzungen, aber auch durch unterschiedliche Geschosshöhen, zu verzeichnen. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nellingen, der die unterzentrale Versorgungsfunktion wahrnimmt (und diese zukünftig noch weiter verstärkt wahrnehmen soll) sind in Teilbereichen für eine gleichsam innerstädtische Dichte mit einem hohen funktionalen Besatz entlang der Hindenburgstraße bauliche Maßnahmen erforderlich. (Dies gilt in gleichem Maße für die Otto-Schuster-Straße, sofern zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und der Stadtbahnhaltestelle perspektivisch eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung geschaffen werden soll.) Langfristig sollte eine Umnutzung durch Umbau oder Abriss und Neubau erfolgen. Grundsätzlich ist für die bauliche Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein städtebauliches Konzept erforderlich, das die Entwicklung der Potenzialflächen und der untergenutzten belegten Bereiche im Zusammenhang betrachtet. Die Vorschläge sind daher nur Ideen zur Verbesserung der bestehenden Situation.

Bei Neubauprojekten sollte auf hochwertige, mehrgeschossige Architektur Wert gelegt werden, da so städtebauliche Akzente gesetzt werden können. Die Erdgeschosszonen sollten so konzipiert werden, dass flexible Ladeneinheiten realisierbar sind, um auf aktuelle Nachfragen eingehen zu können, d.h. um eine Vermietbarkeit zu gewährleisten sowie wirtschaftlich stabile Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Generell sollten jedoch möglichst große Flächen für den Einzelhandel ermöglicht werden.



Schaffung von städtebaulich markanten Eingangssituationen und Verbesserung der Lesbarkeit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche

An den Eingängen in einen zentralen (Versorgungs-)Bereich sollte ein Gefühl von "Zentrumsatmosphäre" hervorgerufen werden. Dieses entsteht durch einen weitgehend durchgängigen funktionalen Besatz sowie durch die Gestaltung des öffentlichen Raums. In Bezug auf Ostfildern gilt auch dieser Aspekt insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen: Um den Passanten das Gefühl einer Zentrumsatmosphäre zu vermitteln, sollte insbesondere der westliche Zugangsbereich städtebaulich-gestalterisch deutlicher gekennzeichnet werden.

Die Lesbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs könnte an dieser Stelle durch den Einsatz von im gesamten Bereich wiederkehrenden Gestaltungselementen, welche die Aufmerksamkeit der Kunden lenken - z.B. durch einen veränderten, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einheitlichen Bodenbelag, Kunstobjekte oder Beleuchtung - verbessert werden und den Zusammenhang deutlicher als derzeit erkennbar machen.

Die Verbesserung der Lesbarkeit sollte jedoch auch in anderen zentralen (Versorgungs-)Bereichen erfolgen. So weist beispielsweise der zentrale Versorgungsbereich Kemnat hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raums deutliche gestalterisch-qualitative Unterschiede auf.

Erneuerung des Mobiliars, Sauberkeit

Analog zu den Qualitätsansprüchen an Einzelhändler bzw. Gastronomen und andere Dienstleister sowie auch Gebäudeeigentümer (vgl. Kap. 8.2) sollten diese auch auf die Gestaltung des öffentlichen Raums übertragen werden. Auch hier gilt es auf einen qualitätvollen und angemessenen Umgang mit Stadtmöblierung wie beispielsweise nichtkommerzielle Sitzmöglichkeiten, Fahrradständer, Mülleimer, Schaukästen, Infotafeln etc. zu achten: Insbesondere in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Nellingen, Parksiedlung und Ruit sind die öffentlichen Sitzmöglichkeiten sehr veraltet und zu ersetzen; im zentralen Versorgungsbereich sollten auf dem Platzbereich vor dem Stadthaus mehr öffentliche Sitzmöglichkeiten installiert werden. Dabei ist neben einer Auswahl hochwertiger Materialien auch eine angemessene und sinnvolle Platzierung der Elemente zu berücksichtigen. Der Einsatz der Stadtmöbel sollte nach funktionalen, aber auch gestalterischen Gesichtspunkten geschehen.



Ein ansprechendes Mobiliar wirkt sich auf den öffentlichen Raum und dessen Erscheinungsbild besonders positiv aus. Ein veraltetes Mobiliar erweckt schnell den Eindruck, dass die Stadt weder mit der Zeit geht noch zu Investitionen bereit ist, was für die Entwicklung und Stärkung eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs wenig förderlich wäre.

Kontraproduktiv zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs wirkt sich auch eine mangelnde Sauberkeit aus, wie sie in Ostfildern im Rahmen der Begehungen in einigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen festzustellen war. Unterstützend zu einer regelmäßigen Reinigung durch die entsprechenden Stellen der Stadt Ostfildern können sich diesbezüglich an neuralgischen Stellen moderne, ansprechend gestaltete Müllbehälter und Hinweisschilder auswirken.

Schaffung von Aufenthaltsqualität

Im zentralen Versorgungsbereich Nellingen gibt es bislang keine Bereiche, die zum Verweilen einladen und als Treffpunkte dienen. Gerade diese Orte sind es aber, die ein lebendiges Zentrum ausmachen und zu positiven Synergieeffekten für die angrenzenden Nutzungen führen. Außerdem können attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche mit einem entsprechenden Nutzungsbesatz zu einem abwechslungsreichen Zentrum mit höherer Identifikationsfunktion beitragen.

Der einzige innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen bestehende größere Platzbereich - vor der Volkshoch- und Musikschule - bedarf einer Neugestaltung (Bodenbelag, Möblierung). Das gleiche gilt in besonderem Maße auch für den im zentralen Versorgungsbereich Ruit gelegenen Kronenplatz, der - als zentrales Kernstück - nur in einem sehr geringen Maße Aufenthaltsqualität (durch die dort ansässige Außengastronomie) bietet.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen sollten weiterhin die kleinen Platzbereiche, die sich entlang der Hindenburgstraße befinden, neu gestaltet werden: Häufig wird der - auf Grund der geringen Größe in jedem Fall eingeschränkte - Platzcharakter durch zu viele Möblierungsgegenstände (öffentliche Sitzmöglichkeiten, Schilder-, Beleuchtungsmasten, Schaukästen, Überdachung vor Bushaltestellen, Mülleimer) und/ oder durch Parkplätze weiter verringert.



8.2 MAßNAHMENVORSCHLÄGE FÜR HÄNDLER UND WEITERE AKTEURE

Zusätzlich zu den städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen sowie den unterschiedlichen Maßnahmenvorschlägen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gibt es innerhalb eines Entwicklungsprozesses der Stadt zahlreiche weiche Faktoren, die für eine positive Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen und der sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereiche von großer Bedeutung sind.

Das Erleben eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs (insbesondere mit überörtlicher Versorgungsfunktion) in all seinen Facetten durch die Kunden ist bedeutend für die Entscheidung für einen Einkauf in den Stadtteilen Ostfilderns und macht den Unterschied zu Standorten auf der "grünen Wiese" aus. Ein attraktiver lebendiger zentraler Versorgungsbereich lebt in hohem Maße von seinem ansprechenden Einzelhandelsangebot, denn das Einkaufen ist - wie verschiedene Untersuchungen belegen - nach wie vor das Leitmotiv für den Besuch eines Stadtzentrums bzw. Ortszentrums. Diese Funktion gilt es in Zukunft weiter zu stärken und möglichst auszubauen.

Die Stadt Ostfildern kann durch ein Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Einzelhandelssituation schaffen. Für die Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen sind jedoch die ortsansässigen Akteure selbst - Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Immobilieneigentümer - verantwortlich, die durch ihr Handeln und ihre Außendarstellung eine wichtige Position innerhalb eines funktionierenden, lebendigen Stadtteils einnehmen.

Grundsätzlich bieten sich die folgenden **Maßnahmen** an:

- Klare Zielkundendefinition → Eigenversorgung,
- Überprüfung von Kopplungspotenzialen,
- Bewerbung und Anpassung der (Kern-)Öffnungszeiten,
- attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung sowie
- (verstärkte) gemeinsame Werbung/ Vermarktung der Geschäfte und Unternehmen in Ostfildern insgesamt bzw. in den Stadtteilen.

Im Folgenden werden beispielhaft einige Maßnahmenvorschläge näher erläutert, die u.a. von den Händlern zukünftig berücksichtigt werden sollten. Dabei stehen nicht



einzelne Maßnahmen im Vordergrund, sondern es kommt auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen an.

Klare Zielkundendefinition: Wie in Kap. 3.3.1 festgestellt wurde, fließt per Saldo ein erheblicher Anteil der in Ostfildern vorhandenen Kaufkraft nach Außen ab. Das größte, in der Relation von Aufwand und Ertrag am einfachsten zu nutzende Potenzial für den Einzelhandel in Ostfildern liegt in einer verbesserten Bindung der örtlichen Kaufkraft. Das Ziel sollte daher sein, den Anteil der Kunden aus Ostfildern zu erhöhen. Entsprechend sollten Angebot und Vielfalt auf die Bedürfnisse der Bürger des jeweiligen Stadtteils bzw. - insbesondere bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen - Ostfilderns insgesamt abgestimmt sein.

Um das Fortbestehen einzelner Betriebe gewährleisten zu können, gilt es generell diese auf Kopplungspotenziale hin zu untersuchen. Einzelne Betriebe könnten sich zusammenschließen, um die Fixkosten möglichst gering zu halten.

Wie bei der Begehung festgestellt wurde, weisen die Geschäfte in den einzelnen zentralen (Versorgungs-)Bereichen teilweise deutlich voneinander abweichende Öffnungszeiten auf. Zu einem guten Kundenservice und zu einer Attraktivitätssteigerung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere bei einer überörtlichen Versorgungsfunktion, gehört auch die **Systematisierung der Ladenöffnungszeiten**. Dabei sollte es vorrangig um das Erreichen von Kernöffnungszeiten gehen, in denen der Kunde sicher davon ausgehen kann, alle Geschäfte sowie öffentliche und private Dienstleistungsangebote geöffnet vorzufinden. Über diese Kernöffnungszeiten sollten die Kunden in regelmäßigen Abständen informiert, d.h. diese beworben werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass dies positiv formuliert wird. Bei kleineren, zumeist inhabergeführten Betrieben, bei denen ein Ladenbesitzer das Geschäft häufig alleine führt, müssen ggf. individuelle Lösungen gefunden werden (beispielsweise Aufteilung eines Ladenlokals durch zwei Fachgeschäfte).

Gestalterische und funktionale Modernisierungen sind wesentliche Grundlagen für einen dauerhaften Fortbestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig betrifft dies jedoch auch die **Warenpräsentation** sowie die Gestaltung

der Schaufenster bzw. bei Gastronomiebetrieben die Bestuhlung und Dekoration sowohl im Gastraum als auch ggf. im Freien. Eine attraktive Gesamtpräsentation des eigenen Ladens und dessen Umfeldes ist insbesondere für die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe unverzichtbar, um diesen Bereich durch ein individuelles Erscheinungsbild auch gegenüber den Betrieben in anderen Städten und Gemeinden zu qualifizieren. Daher kommt der Warenpräsentation eine steigende Bedeutung zu; sie sollte dabei modernen Ansprüchen genügen, sich in ihre architektonische und städtebauliche Umgebung einfügen und regelmäßig erneuert werden. Dabei ist die Beibehaltung der Präsentationsart - zumindest über einen gewissen Zeitraum - für die Wiedererkennung der Geschäfte von Bedeutung. Jeder einzelne Betrieb sollte seine eigene, spezifische und zielgruppenorientierte Präsentation entwickeln, um sich dadurch von seinen Nachbarn und Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig dem Kunden die bestehende Angebotsvielfalt stärker zu vermitteln. Dies gilt sowohl für die Gestaltung der Schaufenster als auch für den Eingangsbereich und die gesamte den Kunden einsehbare Fläche. Dabei ist auch auf die Übersichtlichkeit der Warenpräsentation zu achten, damit die Kunden sich nicht in dem Geschäft "verlieren". Durch die Ausgestaltung eines speziellen, möglichst individuellen Angebots bieten sich auch kleinen und kleinsten Einzelhandelsbetrieben Chancen, sich im Wettbewerb zu profilieren.

Foto 44: Warenpräsentation Kemnat



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 45: Warenpräsentation Nellingen



Quelle: eigenes Foto Mai 2011



Foto 46: Warenpräsentation Ruit



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 47: Außenbestuhlung Scharnhausen



Quelle: eigenes Foto März 2011

Eine attraktive Fassadengestaltung und eine regelmäßige Sanierung bzw. Instandsetzung der Gebäude zieht eine erhebliche Aufwertung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und damit auch eines gesamten Straßenzugs bzw. Quartiers nach sich. In diesem Punkt sind die Einzelhändler allerdings in hohem Maße auf die Immobilieneigentümer angewiesen, wenn es sich um angemietete Ladenlokale handelt.

Dies verdeutlicht die Verantwortlichkeit der Immobilieneigentümer, die mit ihrem Verhalten einen erheblichen Einfluss auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität eines Standorts haben. So ist deren Einverständnis und finanzielles Engagement notwendig, um mögliche **Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen** vornehmen zu können. Gleichzeitig ist auch hier auf die indirekte Wirkungsweise einer konsequenten Einhaltung des Einzelhandelskonzepts hinzuweisen: Wenn dem Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen keine zusätzlichen Wettbewerbsnachteile entstehen - indem zentrenrelevanter Einzelhandel zu wesentlich günstigeren Konditionen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden kann - können auch die Mieten - insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen mit überörtlicher Versorgungsfunktion und entsprechender Frequenz - auf einem bestimmten Niveau gehalten werden. Dementsprechend sind derartige Investitionen bei striktem Verfolgen des Einzelhandelskonzepts eher refinanzierbar.



Glossar

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

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

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Im vorliegenden Gutachten wurden jedoch auch das Lebensmittelhandwerk sowie 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.

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. Drogeriemärkten, werden häufig integrierte Standorte gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedie-



nung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum/ Zentrum** ist das Gebiet einer Stadt/ Gemeinde bzw. eines Stadtteils zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte 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 wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung von Innenstadt/ Ortszentrum/ Zentrum heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

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 zentrale (Versorgungs-)Bereiche 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 (Versorgungs-)Bereiche.

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 IBH Retail Consultants GmbH (ehem. BBE 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 Gebiets 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 in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse 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 der 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 (s.a. Kaufkraft).

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und höchstens 2.500 qm ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. **Große Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe mit in etwa gleicher Sortimentsstruktur



(i.d.R. etwas höherer Anteil anderer Branchen) mit einer Verkaufsfläche von 2.500 und 5.000 qm.

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt/ Ortszentrum/ Zentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, 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 in entsprechendem Maße 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 begründen⁸².

⁸² Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Anhang

Fragenbogen (Beispiel Stadtteil Kemnat)

Einzelhändlerbefragung in Ostfildern-Kemnat/ Februar 2011

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

.....
Erheber

.....
Nr.

Stadtteil: Kemnat	LM-NV-Betrieb:	EH Konzentration:	
zentraler Versorgungsbereich		sonst. integr.:	nicht integr.:

Straße:	Haus-Nr.:	Name:
----------------	------------------	--------------

Eigentum:	Miete:	Miethöhe (pro qm/ kalt):
------------------	---------------	---------------------------------

Anzahl Beschäftigte:	Anzahl Vollzeitbeschäftigte:
-----------------------------	-------------------------------------

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

	Sortimente	VKF in qm
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
....		
Summe	Verkaufsfläche (VK)	

Angaben des befragten Händlers: eigene Erhebung:

Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100)					
Kemnat	Nellingen	Parksiedlung	Ruit	Scharnhäuser Park	Scharnhäuser Park
Ostfildern gesamt	Stuttgart -Birkach, -Plieningen	Stuttgart -Heumaden, -Sillenbuch	Filderstadt	sonst. Stuttgart, LK Esslingen	sonstige



Brutto-Umsatz 2010 (Euro):					
Entwicklung letzte 3 Jahre		mehr als + 15%		0 bis + 15%	
unverändert		0 bis -15%		mehr als - 15%	

Änderungsabsichten	Jahr	Sortiment	Fläche

Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation im Stadtteil Kemnat bzw. in Ostfildern insgesamt?

Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation im Stadtteil Kemnat in Ostfildern?



Liste zur Kundenherkunftserfassung (Vorder- und Rückseite)

Sehr geehrte Damen und Herren,
 die Stadt Ostfildern hat die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes
 beschlossen. Die Kundenherkunftserfassung soll der Ermittlung des
 Einzugsgebietes des Einzelhandels in der Stadt dienen.
 Aus diesem Grund bitten wir Sie, Ihren Wohnort in der Tabelle mit einem
 Strich zu markieren oder auf der Rückseite einzutragen.
 Vielen Dank

.....
 FB-Nr.

Geschäftsname:	Straße:	Haus-Nr.:
----------------	---------	-----------

Wohnort (Stadtteil von Ostfildern)	
Kemnat	
Nellingen	
Parksiedlung	
Ruit	
Scharnhausen	
Scharnhauser Park	
andere Stadt/ Gemeinde	
Denkendorf	
Filderstadt	
Neuhausen auf den Fildern	
Esslingen	
73728	
73730	
73732	
73733	
73734	
Stuttgart:	
70185	
70186	
70327	
70329	
70565	
70567	
70597	
70599	
70619	
Sonstige (bitte tragen Sie den Namen Ihrer Stadt/ Gemeinde wie angegeben ein):	
Musterstadt	

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!!

Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!



Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Ostfildern: Anzahl und Verkaufsfläche

Verkaufsfläche in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm ¹⁾	Anteil
bis 50 qm	59	35%	1.975	5%
51 bis 100 qm	52	31%	4.050	9%
101 bis 200 qm	25	15%	3.650	9%
201 bis 400 qm	17	10%	5.625	13%
401 bis 800 qm	7	4%	3.975	9%
über 800 qm	8	5%	23.450	55%
Gesamt	168	100%	42.700	100%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Anzahl

Verkaufsfläche in qm	zentrale (Versorgungs-) Bereiche		sonstige integrierte Standorte		nicht integrierte Standorte	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 50 qm	40	36%	13	45%	6	21%
51 bis 100 qm	36	32%	9	31%	7	25%
101 bis 200 qm	16	14%	5	17%	4	14%
201 bis 400 qm	12	11%	2	7%	3	11%
401 bis 800 qm	2	2%	0	0%	5	18%
über 800 qm	5	5%	0	0%	3	11%
Gesamt	111	100%	29	100%	28	100%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Verkaufsflächen (VKF)

Verkaufsfläche in qm	zentrale (Versorgungs-) Bereiche		sonstige integrierte Standorte		nicht integrierte Standorte	
	VKF ¹⁾	Anteil	VKF ¹⁾	Anteil	VKF ¹⁾	Anteil
bis 50 qm	1.350	7%	475	18%	175	1%
51 bis 100 qm	2.775	14%	700	27%	550	3%
101 bis 200 qm	2.225	11%	775	30%	650	3%
201 bis 400 qm	3.825	20%	650	25%	1.150	6%
401 bis 800 qm	1.025	5%	0	0%	2.950	14%
über 800 qm	8.400	43%	0	0%	15.050	73%
Gesamt	19.575	100%	2.600	100%	20.525	100%

¹⁾: Werte in qm und auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen: Verkaufsflächen

Sortimente	zentrale (Versorgungs-) Bereiche	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	7.325	1.000	5.850	14.175
Lebensmittelhandwerk	675	300	50	1.025
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	2.000	***	***	2.875
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	525	***	***	850
Blumen/ Zoo	925	***	***	1.200
kurzfristiger Bedarf	11.450	1.550	7.100	20.125
Bekleidung und Zubehör	2.075	***	***	3.350
Schuhe, Lederwaren	1.000	***	***	1.675
Sport/ Freizeit	525	***	***	1.225
Spielwaren, Babyausstattung	500	***	***	975
Bücher	150	***	***	375
GPK/ Geschenke, Hausrat	1.125	200	825	2.150
Haus-/ Heimtextilien	550	***	***	950
mittelfristiger Bedarf	5.925	700	4.050	10.675
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik und Zubehör	350	***	***	575
Medien; Elektro/ Leuchten	775	***	***	2.025
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	300	***	***	6.225
Möbel/ Antiquitäten; Teppiche, Bodenbeläge	150	***	***	1.900
Sonstiges	600	***	***	1.175
langfristiger Bedarf	2.200	325	9.375	11.900
Summe	19.575	2.600	20.525	42.700

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

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar, zudem wurden aus Datenschutzgründen einzelne Sortimente zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial Ostfildern nach Sortimenten 2015 und 2020

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		75,4	77,9	78	83
Drogerie/ Parfümerie		11,0	11,4	11	12
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		4,0	4,1	4	4
Blumen/ Zoo		4,3	4,4	4	5
kurzfristiger Bedarf		94,7	97,8	97	104
Bekleidung und Zubehör		22,6	23,4	23	25
Schuhe, Lederwaren		5,0	5,1	5	5
Sport/ Freizeit		3,8	4,0	4	4
Spielwaren		5,1	5,2	5	6
Bücher		4,8	4,9	5	5
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		3,1	3,2	3	3
Haus-/ Heimtextilien		3,0	3,1	3	3
mittelfristiger Bedarf		47,4	48,9	49	52
Uhren/ Schmuck		2,4	2,5	3	3
Foto/ Optik und Zubehör		4,1	4,2	4	4
Medien		12,8	13,3	13	14
Elektro/ Leuchten		6,1	6,3	6	7
Teppiche/ Bodenbeläge		1,4	1,5	1	2
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		15,0	15,5	15	16
Möbel/ Antiquitäten		13,2	13,7	14	15
Sonstiges		7,8	8,1	8	9
langfristiger Bedarf		63,0	65,0	65	69
Gesamt		205,1	211,7	211	225

Werte in Mio. €

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Status-quo-Prognose

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		375	700	775	1.400
Drogerie/ Parfümerie		100	175	175	275
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		25	50	50	100
Blumen/ Zoo		25	50	75	125
kurzfristiger Bedarf		525	975	1.075	1.900
Bekleidung und Zubehör		150	225	250	400
Schuhe, Lederwaren		50	75	100	175
Sport/ Freizeit		75	100	100	150
Spielwaren		50	75	75	125
Bücher		25	25	25	50
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		25	75	100	175
Haus-/ Heimtextilien		25	50	50	100
mittelfristiger Bedarf		400	625	700	1.175
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	25	50
Medien		25	50	50	100
Elektro/ Leuchten		25	50	75	100
Teppiche/ Bodenbeläge		25	25	25	75
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		225	375	400	675
Möbel/ Antiquitäten		75	100	125	175
Sonstiges		50	75	75	125
langfristiger Bedarf		450	700	775	1.325
Gesamt		1.375	2.300	2.550	4.400

Werte in qm, auf 25 qm gerundet; ---: rechnerisch negativer Bedarf

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Entwicklungsprognose

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		375	700	775	1.400
Drogerie/ Parfümerie		275	625	500	1.225
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		150	300	300	600
Blumen/ Zoo		50	200	75	400
kurzfristiger Bedarf		850	1.825	1.650	3.625
Bekleidung und Zubehör		275	950	525	1.875
Schuhe, Lederwaren		50	75	100	175
Sport/ Freizeit		100	175	150	300
Spielwaren		100	175	200	350
Bücher		25	75	50	150
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		25	75	100	175
Haus-/ Heimtextilien		25	150	75	300
mittelfristiger Bedarf		600	1.675	1.200	3.325
Uhren/ Schmuck		25	25	25	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	75	75	125
Medien		50	150	125	300
Elektro/ Leuchten		50	100	75	225
Teppiche/ Bodenbeläge		25	75	75	175
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		375	500	700	975
Möbel/ Antiquitäten		150	675	275	1.350
Sonstiges		50	75	100	150
langfristiger Bedarf		750	1.675	1.450	3.325
Gesamt		2.200	5.175	4.300	10.275

Werte in qm, auf 25 qm gerundet; ---: rechnerisch negativer Bedarf

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Wettbewerbsprognose

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		125	450	225	875
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		100	225	200	450
Blumen/ Zoo		---	125	---	225
kurzfristiger Bedarf		225	800	425	1.550
Bekleidung und Zubehör		100	700	125	1.350
Schuhe, Lederwaren		---	0	---	---
Sport/ Freizeit		25	100	25	150
Spielwaren		50	125	75	200
Bücher		0	50	25	100
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	100	---	175
mittelfristiger Bedarf		175	1.075	250	1.975
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	50	25	75
Medien		0	75	0	175
Elektro/ Leuchten		0	50	---	100
Teppiche/ Bodenbeläge		---	25	---	75
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		25	175	0	250
Möbel/ Antiquitäten		100	575	125	1.125
Sonstiges		0	25	---	25
langfristiger Bedarf		150	975	150	1.850
Gesamt		550	2.850	825	5.375

Werte in qm, auf 25 qm gerundet; ---: rechnerisch negativer Bedarf

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern

Bericht



Bearbeiter:
Dr. rer. pol. D. Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach, 12.10.2012



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS	2
1.2 BETEILIGTE IM RAHMEN DER GUTACHTENERSTELLUNG	4
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	5
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	10
2.2 MÄRKTE-/ ZENTRENKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL FÜR DEN EINZELHANDEL	12
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Märktekonzepts	13
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	13
2.2.1.2 Sortimentsliste	15
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	15
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren	19
3. EINZELHANDELSITUATION IN OSTFILDERN	22
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	22
3.1.1 Bestandsaufnahme/ Händlerbefragung und Kundenherkunftserfassung	22
3.1.2 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	23
3.2 BETEILIGUNG EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG	26
3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION	26
3.3.1 Einzelhandelsangebot	26
3.3.2 Räumliche und standort(typen)bezogene Verteilung des Einzelhandelsangebots	31
3.3.3 Weitere gesamtstädtische Ergebnisse der Händlerbefragung	34
3.3.3.1 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote	34
3.3.3.2 Umsatzentwicklung	37
3.3.3.3 Änderungsabsichten	39
3.3.4 Fazit	40
3.4 STADTEIL KEMNAT	41
3.4.1 Einzelhandelsangebot	41
3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat	45
3.4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat	45
3.4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Kemnat	47
3.4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Kemnat	48
3.4.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	52
3.4.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation	53
3.4.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	54
3.4.6 Fazit	55
3.5 STADTEIL NELLINGEN	56



3.5.1 Einzelhandelsangebot	56
3.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen.....	60
3.5.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen.....	60
3.5.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Nellingen	62
3.5.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen.....	64
3.5.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	69
3.5.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation.....	71
3.5.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht.....	72
3.5.6 Fazit	73
3.6 STADTTEIL PARKSIEDLUNG	75
3.6.1 Einzelhandelsangebot	75
3.6.2 Zentraler Bereich Parksiedlung.....	78
3.6.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung.....	78
3.6.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Parksiedlung.....	79
3.6.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Parksiedlung.....	80
3.6.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	82
3.6.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation.....	83
3.6.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht.....	84
3.6.6 Fazit	85
3.7 STADTTEIL RUIT.....	85
3.7.1 Einzelhandelsangebot	85
3.7.2 Zentraler Versorgungsbereich Ruit.....	89
3.7.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit.....	89
3.7.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Ruit	91
3.7.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Ruit.....	92
3.7.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	95
3.7.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation.....	97
3.7.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht.....	98
3.7.6 Fazit	100
3.8 STADTTEIL SCHARNHAUSEN.....	101
3.8.1 Einzelhandelsangebot	101
3.8.2 Zentraler Bereich Scharnhäusen.....	104
3.8.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhäusen.....	104
3.8.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Scharnhäusen.....	106
3.8.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Scharnhäusen	106
3.8.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft	109



3.8.4	Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation	110
3.8.5	Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	111
3.8.6	Fazit	112
3.9	STADTEIL SCHARNHAUSER PARK	113
3.9.1	Einzelhandelsangebot.....	113
3.9.2	Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park	116
3.9.2.1	Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park	116
3.9.2.2	Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park.....	117
3.9.2.3	Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park.....	117
3.9.3	Einzugsgebiet und Umsatzherkunft.....	121
3.9.4	Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation	123
3.9.5	Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht	124
3.9.6	Fazit	124
4.	VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG	126
4.1	ERHALTUNG DES POLYZENTRALEN VERSORGUNGSSYSTEMS	127
4.2	ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER UNTERZENTRALEN VERSORGFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGFBEREICHS NELLINGEN	127
4.3	SICHERUNG DER HOHEN NAH-/ GRUNDVERSORGFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGFBEREICHS SCHARNHAUSER PARK	128
4.4	ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGFSTRUKTUREN DER WEITEREN ZENTRALEN (VERSORGF-)BEREICHE.....	129
4.5	ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT IN DEN ZENTRALEN (VERSORGF-)BEREICHEN - INSBESONDERE IM ZENTRALEN VERSORGFBEREICH NELLINGEN	129
4.6	ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN (VERSORGF-)BEREICHE - INSBESONDERE DES ZENTRALEN VERSORGFBEREICHS NELLINGEN.....	131
4.7	ERHALTUNG UND STÄRKUNG KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")	131
4.8	SICHERUNG VON GWERBEGBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GWERBE	132
4.9	SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT)	133
5.	PROGNOSE DES VERKAUFSLÄCHENSPIELRAUMS	134
5.1.1	Prognose der Bevölkerungsentwicklung.....	135
5.1.2	Perspektiven für den Einzelhandel.....	136
5.1.3	Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial.....	137
5.1.4	Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	138
5.2	PROGNOSEERGEBNISSE	141
5.2.1	Verkaufsflächenpotenzial insgesamt.....	141
5.2.2	Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz.....	144
5.2.3	Vergleich gesamtstädtischer Prognose zu stadtteilbezogener Prognose ...	147
5.3	FAZIT	149
6.	INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	151



6.1	VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE.....	151
6.1.1	Kriterien.....	152
6.1.2	Räumliche Verteilung der Sortimente in Ostfildern.....	153
6.1.3	Vorschlag für eine Sortimentsliste.....	156
6.2	GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG.....	157
6.2.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	159
6.2.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	161
6.3	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS.....	163
6.3.1	Öffentliche Information.....	164
6.3.2	Festlegen einer Sortimentsliste.....	164
6.3.3	Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel.....	165
6.3.4	Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen.....	167
7.	RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	169
7.1	ZENTRALE (VERSORGUNGS-)BEREICHE - PERSPEKTIVISCHE ABGRENZUNGEN.....	169
7.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Nellingen.....	169
7.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Kemnat.....	171
7.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Ruit.....	172
7.1.4	Zentraler Versorgungsbereich Scharnhauser Park.....	173
7.1.5	Zentraler Bereich Parksiedlung.....	174
7.1.6	Zentraler Bereich Scharnhausen.....	175
7.2	MAßNAHMENVORSCHLÄGE ZUR NAHVERSORGUNG	176
7.3	GEWERBEGEBIETE.....	178
8.	STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE	180
8.1	STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE MAßNAHMENVORSCHLÄGE	180
8.2	MAßNAHMENVORSCHLÄGE FÜR HÄNDLER UND WEITERE AKTEURE	183
GLOSSAR		187
ANHANG		191



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich des Einzelhandelsangebots in Ostfildern mit den Ergebnissen der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahre 1993.....	28
Tab. 2:	Einzelhandelsangebot in Ostfildern: Verkaufsfläche, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquote	29
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze	43
Tab. 4:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Kemnat	45
Tab. 5:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	47
Tab. 6:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze	57
Tab. 7:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Nellingen	59
Tab. 8:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	62
Tab. 9:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	76
Tab. 10:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Parksiedlung	77
Tab. 11:	Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	79
Tab. 12:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze	87
Tab. 13:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Ruit.....	89
Tab. 14:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	92
Tab. 15:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	102
Tab. 16:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhäuser Park	104
Tab. 17:	Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	106
Tab. 18:	Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze.....	114
Tab. 19:	Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhäuser Park	115
Tab. 20:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	138
Tab. 21:	Vorschlag für die "Ostfilderner Sortimentsliste"	157
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in Ostfildern: Anzahl und Verkaufsfläche	195
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Anzahl	195
Tab. A - 3:	Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Verkaufsflächen (VKF)	195
Tab. A - 4:	Einzelhandelsangebot nach Standorttypen: Verkaufsflächen	196
Tab. A - 5:	Kaufkraftpotenzial Ostfildern nach Sortimenten 2015 und 2020.....	197
Tab. A - 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Status-quo-Prognose	198
Tab. A - 7:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Entwicklungsprognose	199



Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Wettbewerbsprognose	200
---	-----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Einzelhandelsschwerpunkte in Ostfildern.....	32
Karte 2:	Einzugsgebiet der Stadt Ostfildern.....	36
Karte 3:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat.....	46
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - strukturelle Aspekte	48
Karte 5:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Kemnat.....	53
Karte 6:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen	61
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - strukturelle Aspekte	64
Karte 8:	Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Nellingen angesiedelten Einzelhandels	69
Karte 9:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Nellingen .	71
Karte 10:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung.....	78
Karte 11:	Zentraler Bereich Parksiedlung - strukturelle Aspekte	80
Karte 12:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Parksiedlung und im angrenzenden Stadtteil Scharnhäuser Park.....	84
Karte 13:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit.....	90
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Ruit - strukturelle Aspekte	92
Karte 15:	Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Ruit angesiedelten Einzelhandels	96
Karte 16:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Ruit.....	98
Karte 17:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhäuser Park.....	105
Karte 18:	Zentraler Bereich Scharnhäuser Park - strukturelle Aspekte	107
Karte 19:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park	111
Karte 20:	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park.....	116
Karte 21:	Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - strukturelle Aspekte	118
Karte 22:	Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park	123
Karte 23:	Differenzierte Darstellung der integrierten Bereiche Ostfilderns	158
Karte 24:	Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - perspektivische Abgrenzung	170
Karte 25:	Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - perspektivische Abgrenzung ...	172
Karte 26:	Zentraler Versorgungsbereich Ruit - perspektivische Abgrenzung	173
Karte 27:	Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - perspektivische Abgrenzung.....	174
Karte 28:	Zentraler Bereich Parksiedlung - perspektivische Abgrenzung	175
Karte 29:	Zentraler Bereich Scharnhäuser Park - perspektivische Abgrenzung	176



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe.....	27
Abb. 2:	Bindungsquoten in Ostfildern nach Sortimenten	30
Abb. 3:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen	33
Abb. 4:	Einzelhandelsstruktur in Ostfildern nach Standorttypen.....	34
Abb. 5:	Umsatz- und Kundenherkunft	35
Abb. 6:	Kaufkraftflüsse nach und aus Ostfildern	37
Abb. 7:	Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Standorttypen	38
Abb. 8:	Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Größenklassen.....	38
Abb. 9:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Kemnat.....	42
Abb. 10:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Kemnat nach Standorttypen	44
Abb. 11:	Umsatzherkunft Stadtteil Kemnat	52
Abb. 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Kemnat aus Händlersicht.....	55
Abb. 13:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Nellingen	56
Abb. 14:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Nellingen nach Standorttypen	58
Abb. 15:	Unechte Bindungsquoten zentraler Versorgungsbereich Nellingen.....	63
Abb. 16:	Umsatzherkunft Stadtteil Nellingen.....	70
Abb. 17:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Nellingen aus Händlersicht ..	73
Abb. 18:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Parksiedlung.....	75
Abb. 19:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Parksiedlung nach Standorttypen	76
Abb. 20:	Umsatzherkunft Stadtteil Parksiedlung.....	83
Abb. 21:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Ruit.....	86
Abb. 22:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Ruit nach Standorttypen	88
Abb. 23:	Umsatzherkunft Stadtteil Ruit	97
Abb. 24:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Ruit aus Händlersicht.....	99
Abb. 25:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhausen...101	
Abb. 26:	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Scharnhausen nach Standorttypen ..103	
Abb. 27:	Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhausen	110
Abb. 28:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Scharnhausen aus Händlersicht	112
Abb. 29:	Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park.....	113
Abb. 30:	Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhäuser Park.....	122
Abb. 31:	Einwohnerentwicklung in Ostfildern im Zeitraum 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und bis zum Jahr 2025 (Prognosewert)	136
Abb. 32:	Entwicklungsprognose: Zielbindungsquoten.....	140
Abb. 33:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2010 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm)	143
Abb. 34:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente	145
Abb. 35:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente.....	146



Abb. 36:	Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente.....	147
Abb. 37:	Vergleich Verkaufsflächenspielraum gesamtstädtische Prognose zu Summe der stadtteilbezogenen Prognose	149
Abb. 38:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	154
Abb. 39:	Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	155



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Lebensmitteldiscounter	49
Foto 2:	Positivbeispiel Schaufenstergestaltung	49
Foto 3:	Platzbereich Heumadener Straße in Höhe der Bushaltestelle	50
Foto 4:	Platz- und Kreuzungsbereich Heumadener Straße/ Birkacher Straße	50
Foto 5:	Wohnnutzungen/ funktionale Lücke in Hauptstraße.....	51
Foto 6:	Unattraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in Heumadener Straße	51
Foto 7:	Uneinheitliche Architektur in Heumadener Straße	51
Foto 8:	Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße	51
Foto 9:	Großflächiger Supermarkt	65
Foto 10:	Biomarkt.....	65
Foto 11:	Positivbeispiel Schaufenstergestaltung	66
Foto 12:	Eingangsbereich Volkshochschule.....	66
Foto 13:	Eingangssituation Hindenburgstraße.....	66
Foto 14:	Gehweggestaltung durch Händler	66
Foto 15:	Funktionale Lücke.....	67
Foto 16:	Uneinheitliche Architektur.....	67
Foto 17:	Hohes Verkehrsaufkommen	68
Foto 18:	Unattraktive Platzgestaltung	68
Foto 19:	Unattraktive Möblierung.....	68
Foto 20:	Verengter Gehweg.....	68
Foto 21:	Lebensmittel-SB-Markt.....	81
Foto 22:	Parkähnliche Grüngestaltung.....	81
Foto 23:	Anhäufung von Gastronomie in westlicher Ladenzeile.....	82
Foto 24:	Veraltete Möblierung	82
Foto 25:	Supermarkt in der Hedelfinger Straße	93
Foto 26:	Nahversorgungsrelevante Angebote in der Kronenstraße	93
Foto 27:	Öffentlicher Raum Hedelfinger Straße.....	94
Foto 28:	Kronenplatz mit Gastronomie	94
Foto 29:	Passage am Kronenplatz.....	95
Foto 30:	Fehlende Querungsmöglichkeit für Fußgänger durch Niveauunterschied	95
Foto 31:	Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße	95
Foto 32:	Historische Gebäude am Rathausplatz.....	108
Foto 33:	Gastronomie in Ruiter Straße	108
Foto 34:	Funktionaler Bruch in Ruiter Straße	109
Foto 35:	Topographie Ruiter Straße	109
Foto 36:	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.....	119
Foto 37:	Moderne Architektur - Einzelhandel und Wohnen	119
Foto 38:	Grünanlage oberhalb Stadthaus (unmittelbar angrenzend an ZVB)	120
Foto 39:	Potenzialfläche unmittelbar westlich der Stadtbahnhaltestelle	120
Foto 40:	Lange Gebäudefront ohne Schaufenster.....	121
Foto 41:	Platzbereich vor Stadthaus mit spärlicher Möblierung	121
Foto 42:	Schmaler, nicht ebenerdiger Eingangsbereich des SB-Warenhauses.....	121
Foto 43:	Verschmutzung öffentlicher Raum in Richtung Stadtbahnhaltestelle	121



Foto 44:	Warenpräsentation Kemnat	185
Foto 45:	Warenpräsentation Nellingen	185
Foto 46:	Warenpräsentation Ruit	186
Foto 47:	Außenbestuhlung Scharnhausen	186



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Ostfildern (36.417 Einwohner¹) liegt in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Stuttgart und zu Esslingen, der zweitgrößten Stadt der Region Stuttgart. Ostfildern besteht aus sechs städtebaulich und funktional eigenständigen Stadtteilen. Der Stadtteil Nellingen übernimmt entsprechend dem Regionalplan für die Region Stuttgart die Funktion eines Unterzentrums².

Ungeachtet dieser regionalplanerischen Funktionszuweisung für Nellingen weisen insbesondere die Stadtteile Ruit, Scharnhausen und Scharnhauser Park neben den eigenständigen städtebaulichen auch eigene z.T. umfängliche funktionale Strukturen auf.

Diese städtebauliche und funktionale Besonderheit der Stadt Ostfildern wirft insbesondere vor dem Hintergrund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die einzelhandelsbezogenen Entwicklungen vielfältige Fragen auf, z.B.:

- Welcher ökonomische Entwicklungsspielraum für den Einzelhandel in Ostfildern besteht noch und wo sollte dieser ggf. vorzugsweise angesiedelt werden?
- Welche funktionalen Entwicklungsoptionen bestehen für die Gesamtstadt?
- Wie können sich die einzelnen Stadtteile entwickeln, ohne sich gegenseitig die Entwicklungsoptionen zu nehmen?

Die Einzelhandelsfunktion ist dabei untrennbar mit den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven verbunden. Insbesondere der betriebliche Strukturwandel im Einzelhandel wirft - wie die Vergangenheit gezeigt hat - zunehmend auch städtebauliche Fragen auf:

- Ø Sind moderne Betriebsformen überhaupt in das städtebauliche Gefüge der Siedlungsbereiche von Stadtteilen, insbesondere bezogen auf deren Zentren, zu integrieren?
- Ø Welche Bedeutung kann, soll und wird der Einzelhandel für die Entwicklung in den jeweiligen Zentren in Zukunft haben?
- Ø (Wie) Kann die Einzelhandelsentwicklung die zentralörtliche Funktion von Ostfildern auch in Zukunft stützen?
- Ø usw.

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Einwohnerzahlen 4. Quartal 2011.

² Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel).



Weiterhin muss konstatiert werden, dass die Politik/ Verwaltung allein nur wenige Möglichkeiten hat, die Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt zu beeinflussen. Sie kann - wenn sie will - lediglich auf die standort-, sortiments- und größenbezogene Einzelhandelsentwicklung Einfluss nehmen und dieses auch nur bei Neuansiedlungen bzw. Umnutzungen. Darüber hinaus kann eine Stadt städtebauliche und infrastrukturelle Angebote (z.B. Flächenangebote, Parkplätze, Gestaltung öffentlicher Räume) machen. Auch wenn diese rahmensetzenden Möglichkeiten eine wesentliche Grundlage für eine positive Einzelhandelsentwicklung und damit für eine positive städtebaulich-funktionale Entwicklung bilden, werden für das Umsetzen und Ausfüllen andere Akteure gebraucht. Diesbezüglich sind in Ostfildern wie in anderen Städten auch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Ø Nur wenn es dem bestehenden Einzelhandel gelingt sich entsprechend zu positionieren, wird dieser weiterhin Bestand haben.
- Ø In den Stadtteilzentren müssen neben den Händlern auch andere Akteure, z.B. die Gastronomen, in ein Gesamtkonzept eingebunden werden, da gerade diese Stadtbereiche von einer städtebaulichen und funktionalen Vielfalt abhängig sind.
- Ø Städtebaulich-funktionale Konzepte müssen z.T. von den privaten Hauseigentümern umgesetzt werden (z.B. Fassadengestaltung).
- Ø Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS

Das Gutachten ist so aufgebaut, dass es den landesplanerischen Erfordernissen entspricht. Aus dem Gutachten kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB abgeleitet werden, welches die Anwendung des § 9 (2a) BauGB ermöglicht.

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2.1 - auch zum Verständnis der Konfliktsituation zwischen Einzelhandel und Kommunen - die wesentlichen, stadtentwicklungsplanerischen Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und ihre Folgewirkungen für die Stadtentwicklung näher beleuchtet, um anschließend die planerischen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.



Grundlage für ein Einzelhandelsgutachten ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3). Die bestehende Einzelhandelssituation wird auf gesamtstädtischer Ebene und raumstrukturell dargelegt. Grundlage hierfür bilden insbesondere die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung, der Einzelhandelserhebung sowie der Begehung und der Kundenherkunftserfassung.

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 4) wurde vor dem Hintergrund der Ist-Situation abgeleitet, in welchen Sortimentsbereichen zukünftig mit welchem (quantitativen) Entwicklungsspielraum für die Verkaufsflächen zu rechnen ist (vgl. Kap. 5.2).

Wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelsgutachtens ist die Sortimentsliste ("Ostfilderner Liste", vgl. Kap. 6.1.3), die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde aus der örtlichen Situation sowie nach allgemeinen Kriterien abgeleitet.

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse des Gutachtens kann es der Stadt Ostfildern gelingen, den Einzelhandel in den kommenden Jahren aktiv zu lenken und attraktiv(er) zu gestalten. Die Zukunftsfähigkeit eines Einzelhandelsstandorts hängt allerdings nicht allein von einem planungsrechtlichen Rahmen ab, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen (Stadt und insbesondere Immobilieneigentümer) und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister. Erst im Zusammenwirken kann ein attraktiver Einzelhandelsstandort entstehen.

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine den formalen Ansprüchen genügende Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wurde der Untersuchungsansatz im Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. In Kap. 8.2 werden daher entsprechende Maßnahmenvorschläge dargestellt. **Zentrales Anliegen dieses Gutachtens ist jedoch seine Funktion als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, um damit letztlich die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels liefern zu können.**



1.2 BETEILIGTE IM RAHMEN DER GUTACHTENERSTELLUNG

Entscheidend für die Umsetzung eines Einzelhandelskonzepts ist u.a. die Akzeptanz der Ergebnisse des zugrunde liegenden Gutachtens. Um eine transparente und nachvollziehbare Entstehung des Gutachtens zu gewährleisten, wurden in die Erarbeitung neben Vertretern der Stadt Ostfildern auch Vertreter von Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk aus den Stadtteilen eingebunden. Die zur Mitwirkung Eingeladenen, die nicht an einzelnen Sitzungen teilnehmen konnten, wurden durch Protokolle über die Ergebnisse informiert.

Aufgabe der Sitzungsteilnehmer war insbesondere die Diskussion von Vorgehen, Annahmen (z.B. Prognoserahmen) und Zwischenergebnissen. Ein solches Vorgehen beschleunigt erfahrungsgemäß den Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung des Konzepts. Zudem ist es im Hinblick auf die Antwortbereitschaft bei der Einzelhändlerbefragung sinnvoll, wenn die Händler von Anfang an eingebunden werden.

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte durch ein interdisziplinär besetztes Team des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Bereichen Raum- und Stadtplanung/ Architektur, Betriebs-/ Volkswirtschaftslehre und Geographie. Damit ließen sich die zahlreichen verschiedenen Themenkomplexe eines Einzelhandelsgutachtens, zu deren inhaltlicher und methodischer Bewältigung sowohl übergreifende Kenntnisse als auch ein sehr spezifisches Wissen erforderlich sind, sachgerecht bearbeiten.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

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 auch nicht sein soll, z.B. 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 im Anschluss daran erörtert werden.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

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 Lebensmitteln³.

Der Stadtteil Nellingen der Stadt Ostfildern ist als Unterzentrum ausgewiesen⁴. Die Versorgungsaufgabe des Unterzentrums erstreckt sich auf den "*qualifizierten, häu-*

³ Nach den Grundsätzen der Landesplanung Baden-Württemberg, die bei raumbedeutsamen Planungen in der planerischen Abwägung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind, ist "*eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben.*"; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

⁴ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel), Satz 1.



fig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner"⁵ seines Verflechtungsbereichs. Der Verflechtungs-/ Nahbereich des Unterzentrums Ostfildern/ Nellingen umfasst neben Ostfildern selbst noch die südlich angrenzenden Gemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern⁶.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels - insbesondere die Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre - wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung. Dieses Ziel deckt sich auch mit den Vorgaben des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans der Region Stuttgart, in denen u.a. die Erhaltung der verbrauchernahen Versorgung und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte als Ziele definiert sind;

⁵ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel), Satz 3; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.10 (Ziel).

⁶ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Tabelle 2.3.4.



zudem wird die Steuerung des Einzelhandels mittels Entwicklungskonzepten im LEP ausdrücklich empfohlen⁷.

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager bzw. Konsumenten bestimmt. Entsprechend ist zwischen handelsexogen und -endogen bedingten Entwicklungen zu unterscheiden.

Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind beispielsweise die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik und Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter oder die Entstehung neuer Betriebsformen:

Betriebstypenentwicklung: Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne Kostenstrukturen zu optimieren, ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereichs in Markendiscountern, Factory Outlet Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionelle (Lebensmittel-)Discountern sowie mit einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch deren Multifunktionalität abhandenkommen kann.

Standortdynamik: Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der

⁷ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, u.a. Plansatz 1.2 (Grundsatz) und Plansatz 3.3.7.4 (Grundsatz) und Begründung; vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.4.3.1 (Grundsatz) und Plansatz 2.4.3.2 (Ziel).



Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Sortimentspolitik: Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese Betriebsarten ursprünglich üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.

Neue Betriebsformen: Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center (FOC) und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den Innenstädten sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

Bedeutung handelsexogener Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Konsumgewohnheiten sowie soziodemographische und rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Veränderungen des Ladenschlussgesetzes oder der Mehrwertsteuer), welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

Einkommen: Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten, private Altersvorsorge) führen zu einem Rückgang des An-



teils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Zudem findet zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf) statt. Dies stellt für Innenstädte - die sich meist durch eine hohe Multifunktionalität auszeichnen - eine Chance dar. Gleichzeitig wird hiermit die hohe Bedeutung unterstrichen, die der Aufrechterhaltung der - diese Multifunktionalität ermöglichenden - Funktionsmischung zukommt.

Mobilität: Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.

Konsumgewohnheiten: Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen bei einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.

Soziodemographische Entwicklung: Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränder-



ten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen.

Bei der Betrachtung der Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handels-exogenen Faktoren ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden. Teilweise werden originär handelsendogene Faktoren der Betriebstypenentwicklung (z.B. Rationalisierungsbestrebungen) hingegen mit handelsexogenen Ursachen (z.B. Kundenwünsche) begründet, ohne die endogenen Aspekte zu benennen.

2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

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 Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).

Die - aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen - für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

Die **wohnungsnahe Grundversorgung ist nicht mehr garantiert**. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf



standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet⁸. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Die städtische **Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte/ Ortszentren bzw. der Stadtteilzentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen)⁹. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**¹⁰.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standorts

⁸ Dies widerspricht dem im LEP festgelegten Leitbild der räumlichen Entwicklung; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

⁹ Auch hier besteht ein Widerspruch zu den Grundsätzen des LEP, nach denen "*Zentralörtliche Einrichtungen ... in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden [sollen]*", und "*neue Einzelhandelsgroßprojekte ... nur an Standorten realisiert werden [sollen], wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können*"; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.3 (Grundsatz) sowie Plansatz 3.3.7.3 (Grundsatz).

¹⁰ Hier besteht ein Konflikt mit den Grundsätzen des LEP, nach denen die "*Nutzung von Freiflächen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen ... auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren*" sind; vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 1.9 (Grundsatz).



Innenstadt/ Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. An innerstädtischen Standorten erfordert dies wiederum eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen innerstädtischen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

2.2 MÄRKTE-/ ZENTRENKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten mit den vorgeschlagenen Steuerungselementen soll die Stadt Ostfildern in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu lenken.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist¹¹. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht - wie in Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden¹². Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern¹³.

¹¹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

¹² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

¹³ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGh: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Märktekonzepts

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

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

2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, kann geprüft werden, ob diese geschützt werden soll. Erst wenn diese räumlichen Abgrenzungen vorgenommen sind, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen insgesamt erreichbar ist¹⁴. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts in dieser Angelegenheit sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"*¹⁵. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzepts ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss¹⁶.

¹⁴ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.

¹⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.

¹⁶ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07). Davon abweichend ist für die in § 34 BauGB erwähnten zentralen Versorgungsbereiche lediglich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen; vgl. dazu VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.



In einem weiteren Urteil des BVerwG aus dem Jahre 2009 wurde festgestellt, dass *"auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen"*¹⁷. Damit wurde klargestellt, dass auch Stadt- und Ortsteilzentren die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch ein Urteil des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahre 2011, wonach ein zentraler Versorgungsbereich *"einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht hat und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt"*¹⁸. In Bezug auf Ostfildern betrifft dieses Urteil die beiden zentralen Bereiche in den Stadtteilen Parksiedlung (vgl. Kap. 3.6.2) und Scharnhausen (vgl. Kap. 3.8.2), die auf Grund ihres geringen Einzelhandelsangebots und - im Fall von Scharnhausen - auch ihrer städtebaulichen Situation nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Die Abgrenzung dieser beiden Bereiche hat daher informellen Charakter.

Weiterhin hieß es in dem o.g. Urteil des BVerwG aus dem Jahre 2009, *"dass ein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt."* Dieses Urteil bestätigt ein seitens des Büros Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung seit jeher angewendetes Abgrenzungskriterium zentraler Versorgungsbereiche bzw. Zentren.

Mit der EAGBau 2004 und der Baurechtsnovelle 2007 wurden die Begriffe und Bestimmungen zum zentralen Versorgungsbereich konkretisiert. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben.

Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswir-

¹⁷ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 1.08.

¹⁸ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.



kungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Gemeinde zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Ostfildern abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste - beispielsweise aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg oder aus dem Regionalplan - rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist¹⁹. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet²⁰: *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*²¹.

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

2.2.1.3 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** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen²², die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

¹⁹ Vgl. dazu 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.

²⁰ Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004.

²¹ Birk, H.J.: Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 8, 1988, S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

²² Vgl. BauGB (2001), § 5 Abs. 2 Satz 1.



Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. 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** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung - insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens - entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher 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 verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen²³. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Absätze 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist*"²⁴ und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung

²³ Vgl. OVG NRW (1998), a.a.O.

²⁴ Vgl. § 34 (1) BauGB.



gung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, 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.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Bau-nutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 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"*²⁵ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können,

²⁵ Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007.



ist unstrittig²⁶. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen²⁷.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten²⁸ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind²⁹. 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 Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*³⁰.

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte

²⁶ Vgl. bereits Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

²⁷ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

²⁸ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

²⁹ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

³⁰ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.



*Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können*³¹.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden³²; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich³³. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche³⁴ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe³⁵.

2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³⁶.

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

³¹ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

³² 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.

³³ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

³⁴ Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

³⁵ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

³⁶ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³⁷.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzepts bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu 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 solchen konkreten³⁸ Planvorhabens erfolgen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³⁹, 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 eine 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 getrof-

³⁷ Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

³⁸ 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.

³⁹ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



fen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Ostfildern und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend den 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.

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



3. EINZELHANDELSITUATION IN OSTFILDERN

In diesem Kapitel werden die einzelhandelsbezogenen Ergebnisse der Ist-Analyse für die Stadt Ostfildern dargestellt, wobei die Darstellung der Situation in den einzelnen Stadtteilen besondere Berücksichtigung findet (vgl. Kap. 3.4 ff). Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung sowie der Herkunftserfassung erarbeitet. Vorweg werden noch die Methodik der Bestandserhebung sowie der Abgrenzung der zentralen (Versorgungs-)Bereiche dargelegt.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

3.1.1 Bestandsaufnahme/ Händlerbefragung und Kundenherkunftserfassung

Im Januar/ Februar 2011 wurde das Einzelhandelsangebot flächendeckend in der Gesamtstadt Ostfildern auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Befragung aller Einzelhandelsbetriebe - soweit auskunftsbereit - erfasst⁴⁰. Berücksichtigt wurden dabei über den Einzelhandel i.e.S. hinaus auch das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen⁴¹. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, sodass einzelbetriebliche Daten nicht offengelegt werden.

Eine Einzelhändlerbefragung liefert seitens der Beteiligten akzeptierte Daten über die derzeitige Situation. Weiterhin können dadurch Kenntnisse über die derzeitigen Kaufkraftströme und auch die Einstellungen der Händler zur Einzelhandelssituation im jeweiligen Stadtteil bzw. in der Gesamtstadt erfasst werden, wodurch wiederum die Stimmungslage der Händler abgebildet und mögliche Problemfelder aufgezeigt werden können. Zudem ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau, d.h. es wurden Rand- und Ergänzungssortimente berücksichtigt (z.B. in Su-

⁴⁰ Der Fragebogen wurde im Vorfeld mit der Stadt Ostfildern und Vertretern des Einzelhandels, von Dienstleistungseinrichtungen und des Handwerks abgestimmt.

⁴¹ In Tankstellenshops wurden keine Befragungen durchgeführt. Der sonstige Handel mit Kfz, Kraft-, Brenn- und Schmierstoffen wurde nicht erfasst.



permärkten auch Drogeriewaren). Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Weiterhin wurden im Rahmen der Herkunftserfassung zur Ermittlung des Einzugsgebiets des Einzelhandels insgesamt sowie in den Stadtteilen - bei Zustimmung des jeweiligen Händlers - Listen ausgelegt, in die sich die Kunden mit ihrem Wohnort eintragen konnten.

3.1.2 Abgrenzung zentraler 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 vorliegenden Gutachtens dar.⁴² Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus den in Kap. 2.2.1.1 auszugsweise zitierten Urteilen des BVerwG aus den Jahren 2007 und 2009.

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte (und weiterer zentraler Bereiche) nach wie vor die Leitfunktion dar. Die Bedeutung des Einzelhandels für die Stadtentwicklung zeigt sich am deutlichsten, wenn Passanten gefragt werden, warum sie in eine Innenstadt/ ein Stadtteilzentrum kommen: In sämtlichen Städten und Gemeinden unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung, in denen das Büro Dr. Acocella solche Befragungen durchgeführt hat (mittlerweile über 25.000 befragte Passanten), ist das herausragende Besuchsmotiv Einkaufen und Bummeln. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Stadtteilzentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

⁴² Vgl. insbesondere §§ 1 (6) 11, 9 (2a) und (3) BauGB.



Die wichtigste planerische Aufgabe zur Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechendem Funktionsmix und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusammenhängen.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche⁴³

Wichtigstes Kriterium für einen zentralen Versorgungsbereich ist die **integrierte Lage**. Dies bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - gegeben ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, bestmöglich auch an ein Fahrradwegenetz, gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere an dem Bestand an Einzelhandelsbetrieben. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebiets 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 ebenfalls von erheblicher Bedeutung. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Relevant für die Vielfältigkeit und Lebendigkeit der Innenstadt sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer relativ geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber die funktionale Vielfalt abrunden.

⁴³ Die Abgrenzung der zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhausen wurde anhand der hier dargestellten Kriterien der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen. Weiterhin erfolgt die Darstellung und Beschreibung der zentralen Bereiche analog derjenigen der zentralen Versorgungsbereiche.



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 nicht publikumsorientierter Nutzungen (Büro/ Gewerbe/ Industrie) auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler (Versorgungs-)Bereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Dabei werden im Allgemeinen folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Infrastrukturelle Barrieren (z.B. Straßen, Bahntrassen),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topografie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Mauern und Einfriedungen, Gebäude),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen von Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt - je nach Qualität - eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Die Bewertung der städtebaulich-funktionalen Situation in den zentralen Versorgungsbereichen von Ostfildern erfolgt jeweils anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse**. Als Kriterien für diese Analyse dienen dabei nicht nur Belange des Einzelhandels und des Städtebaus. Es werden zudem die funktionsbezogene Aufenthaltsqualität sowie der zentrale Versorgungsbereich als Wohn-, Arbeits- und Kulturstandort bewertet.

Diese Stärken-Schwächen-Analyse bildet somit die wesentliche Basis zur Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel, aber auch für städtebaulich-funktionale und gestalterische Entwicklungsansätze.



3.2 BETEILIGUNG EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG

Im Rahmen der Erhebung/ Befragung wurden in Ostfildern 168 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops) erfasst. Die Beteiligungsquote der Befragung lag bei rd. 89%, einem im Vergleich zu anderen Händlerbefragungen in etwa durchschnittlichen Wert. Angaben zum Umsatz machten rd. 30% und zur Verkaufsfläche 57% der befragten Händler. Bezogen auf die insgesamt festgestellte Verkaufsfläche liegen für rd. 39% Umsatzangaben und für rd. 80% Verkaufsflächenangaben der Händler zugrunde. Damit ist insgesamt eine gute Datenbasis zur Darstellung und Bewertung der Einzelhandelssituation in Ostfildern gegeben.

Die nicht angegebenen Verkaufsflächen wurden durch Mitarbeiter des Büros Dr. Accella erfasst. Der nicht angegebene Umsatz wurde unter Heranziehung von Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit hochgerechnet⁴⁴, wobei Informationen zur örtlichen Leistungsfähigkeit berücksichtigt wurden. Somit beziehen sich alle im Weiteren angegebenen Daten zur quantitativen Ausstattung in Ostfildern auf alle Einzelhandelsbetriebe und nicht nur auf diejenigen Betriebe, die Auskunft erteilt haben.

3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION

Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der Einzelhandelssituation in Ostfildern insgesamt aufgezeigt. Dabei wird teilweise bereits auch auf die Angebotssituation in einzelnen zentralen (Versorgungs-)Bereichen Bezug genommen, die in den Kapiteln zu den Stadtteilen Ostfilderns (Kap. 3.4ff) detailliert beschrieben werden. Bei den nachfolgenden standorttypendifferenzierten Darstellungen wurden teilweise zentrale (Versorgungs-)Bereiche zusammengefasst, um die Übersichtlichkeit in den Darstellungen zu wahren und/ oder um eine hinreichende Fallzahl für Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen zu erhalten.

3.3.1 Einzelhandelsangebot

Von den 168 in Ostfildern erfassten Betrieben verzeichnen rd. zwei Drittel eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Weitere rd. 15% weisen eine Verkaufsfläche von 101 bis 200 qm auf. Derartige Betriebe, die - in Abhängigkeit der Branche - oftmals

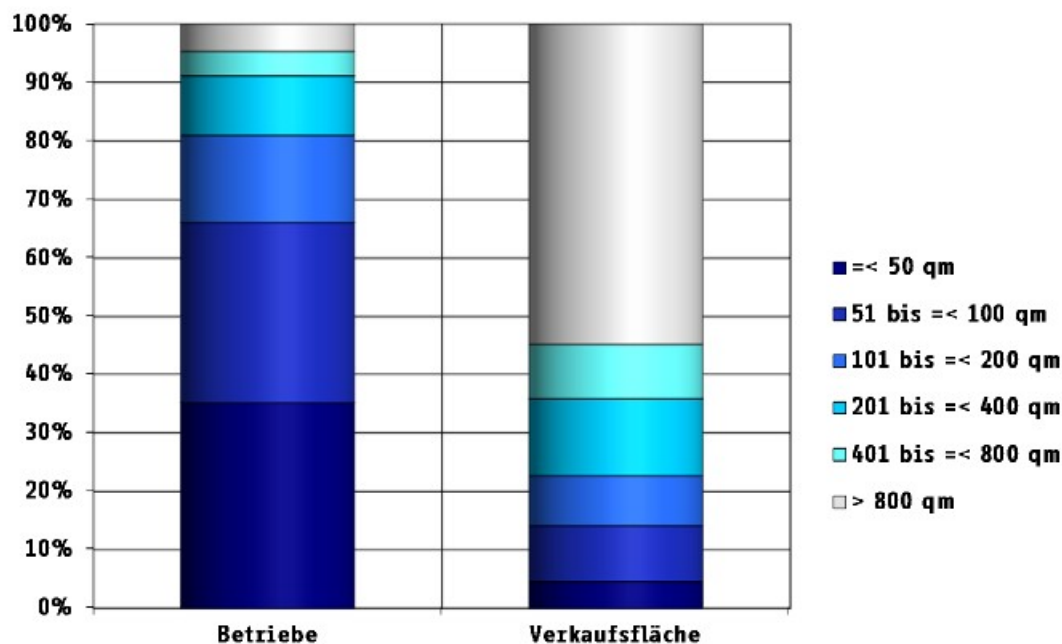
⁴⁴ Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels und EHI: Handel aktuell, jeweils verschiedene Jahrgänge.



inhabergeführt sind, tragen zur Einzelhandelsvielfalt und zu einer eigenen Angebotsidentität bei. Jedoch sind sie häufig auf größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzbringerfunktion angewiesen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass in Ostfildern insgesamt nur acht großflächige Einzelbetriebe (Verkaufsfläche größer 800 qm) angesiedelt sind. Zudem übernehmen von den acht größeren Betrieben mit einer Verkaufsfläche von 401 bis 800 qm (rd. 5% aller Betriebe) einige eine Frequenzbringerfunktion.

Der Verkaufsflächenanteil der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm beträgt rd. 64%. Im Vergleich zu anderen Städten stellt dies einen relativ geringen Wert dar, in dem sich die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Ostfildern - sechs Stadtteile mit Einwohnerzahlen von rd. 2.800 bis annähernd 10.000 Einwohner - widerspiegeln.

Abb. 1: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Insgesamt wird von den 168 in Ostfildern ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 42.700 qm ein Umsatz von rd. 170,9 Mio. € erzielt.

Der Vergleich des aktuellen Einzelhandelsangebots in Ostfildern - ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen - mit demjenigen der letzten bundeseinheitlich durch-



geführten Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993⁴⁵ zeigt im Vergleich zu anderen Städten/ Gemeinden nur teilweise ein typisches Bild. Zwar ist ein Anstieg von Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz zu konstatieren und ist zudem die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Betriebszahl überproportional gewachsen. Jedoch ist entgegen dem bundesweiten Trend die relative Umsatzsteigerung höher als diejenige der Verkaufsfläche. Dies kann im Wesentlichen auf die zwischenzeitliche Ansiedlung einiger Lebensmittelbetriebe mit überdurchschnittlicher Produktivität zurückgeführt werden.

Tab. 1: Vergleich des Einzelhandelsangebots in Ostfildern mit den Ergebnissen der Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) aus dem Jahre 1993

	2010 ¹⁾	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	135	103	31%
Verkaufsfläche in qm ²⁾	41.350	29.200	42%
Umsatz in Mio. €	160,2	108,2	48%

¹⁾: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

²⁾: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Tab. 2 sind das gesamte Einzelhandelsangebot sowie das Nachfragepotenzial in Ostfildern nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Großteil der Verkaufsfläche (rd. 47%) und des Umsatzes (rd. 65%) entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Der deutlich höhere Umsatzwert ist dabei auf die überdurchschnittlichen Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk zurückzuführen. Innerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereichs verzeichnet das im besonderen Maße nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel hohe Anteilswerte.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich weisen die baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente - bei einem vergleichsweise geringen Umsatzanteil auf Grund geringer durchschnittlicher Flächenleistung - den höchsten Verkaufsflächenwert auf. Zudem sind in den (i.d.R.) innenstadtprägenden Sortimenten - Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren, Sport/ Freizeit und Medien - größere Verkaufsflächen festzustellen. Im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe ist dieses

⁴⁵ Vgl. HGZ 1993: Aktuellste bundeseinheitlich durchgeführte Handels- und Gaststättenzählung.



Angebot jedoch eher gering, was wiederum durch die Siedlungsstrukturen wie auch die unmittelbare Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie zu Esslingen bedingt ist.

Tab. 2: Einzelhandelsangebot in Ostfildern: Verkaufsfläche, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquote

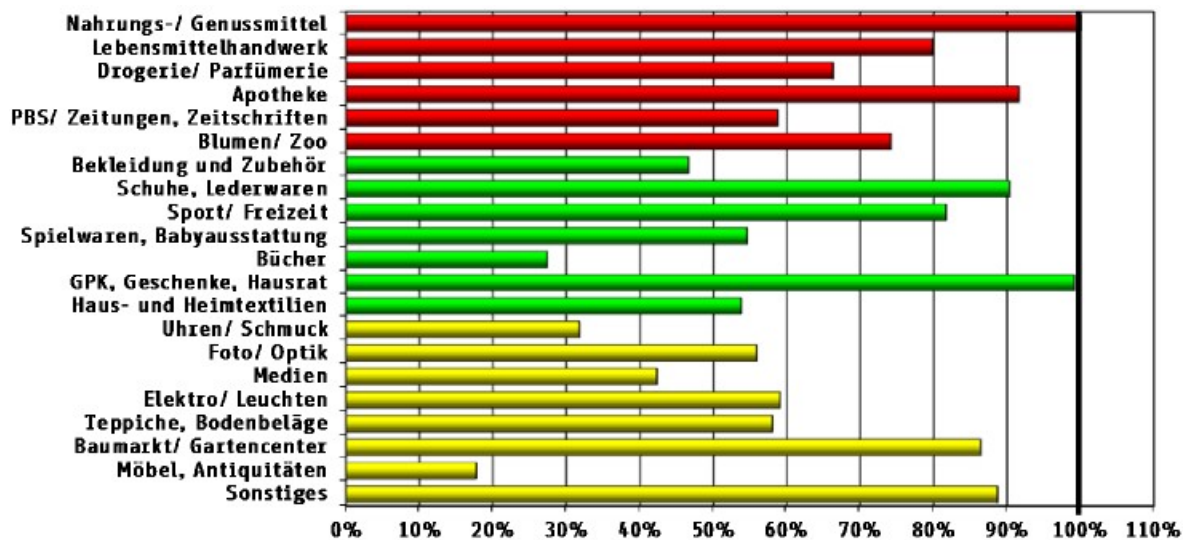
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	14.175	73,5	73,5	100%
Lebensmittelhandwerk	1.025	9,1	11,3	80%
Drogerie/ Parfümerie	2.350	7,0	10,5	66%
Apotheke	525	16,2	17,6	92%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	850	2,3	3,9	59%
Blumen/ Zoo	1.200	3,1	4,2	74%
kurzfristiger Bedarf	20.125	111,1	121,0	92%
Bekleidung und Zubehör	3.350	10,1	21,6	47%
Schuhe, Lederwaren	1.675	4,4	4,8	90%
Sport/ Freizeit	1.225	3,0	3,6	82%
Spielwaren, Babyausstattung	975	2,6	4,8	55%
Bücher	375	1,3	4,6	27%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	2.150	3,0	3,1	99%
Haus-/ Heimtextilien	950	1,6	2,9	54%
mittelfristiger Bedarf	10.675	25,9	45,5	57%
Uhren/ Schmuck	125	0,7	2,3	32%
Foto/ Optik und Zubehör	450	2,2	3,9	56%
Medien	1.050	5,3	12,5	42%
Elektro/ Leuchten	975	3,5	5,9	59%
Teppiche, Bodenbeläge	825	0,8	1,4	58%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	6.225	12,5	14,5	86%
Möbel/ Antiquitäten	1.075	2,2	12,3	18%
Sonstiges	1.175	6,7	7,6	89%
langfristiger Bedarf	11.900	33,9	60,4	56%
Summe	42.700	170,9	226,8	75%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Die Relation des in Ostfildern erzielten Umsatzes zur in der verfügbaren Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Korrekturkennziffern auf die jeweilige gebietspezifische Situation angepasst wird) ergibt lokale Bindungsquoten: 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 Kaufkraft per Saldo aus Ostfildern abfließt.

Abb. 2: Bindungsquoten in Ostfildern nach Sortimenten



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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die in Tab. 2 und in Abb. 2 dargestellten Bindungsquoten zeigen sehr unterschiedliche Werte:

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Abb. 2 rot dargestellt), in dem eine Gesamtbindungsquote von 92% vorliegt, sind teilweise eine - zumindest annähernde - rechnerische Vollversorgung bzw. per Saldo relativ geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dies gilt u.a. für das für die Nahversorgung besonders wichtige Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.
- Auch in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (in Abb. 2 grün dargestellt) besteht zum Teil eine annähernde rechnerische Vollversorgung. In einigen Sortimenten sind bei Bindungsquoten von weniger als 50% jedoch per Saldo hohe Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Dies gilt auch für das Sortiment Bekleidung und Zubehör, dem eine besondere innerstädtische Leitfunktion zukommt. Zu-



rückgeführt werden kann dies auf die o.g. inter- und intrakommunalen strukturellen Aspekte.

- In den meisten Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (in Abb. 2 gelb dargestellt) liegen demzufolge ebenfalls hohe Kaufkraftabflüsse vor, insbesondere in den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Medien sowie im Sortiment Möbel/ Antiquitäten.

3.3.2 Räumliche und standort(typen)bezogene Verteilung des Einzelhandelsangebots

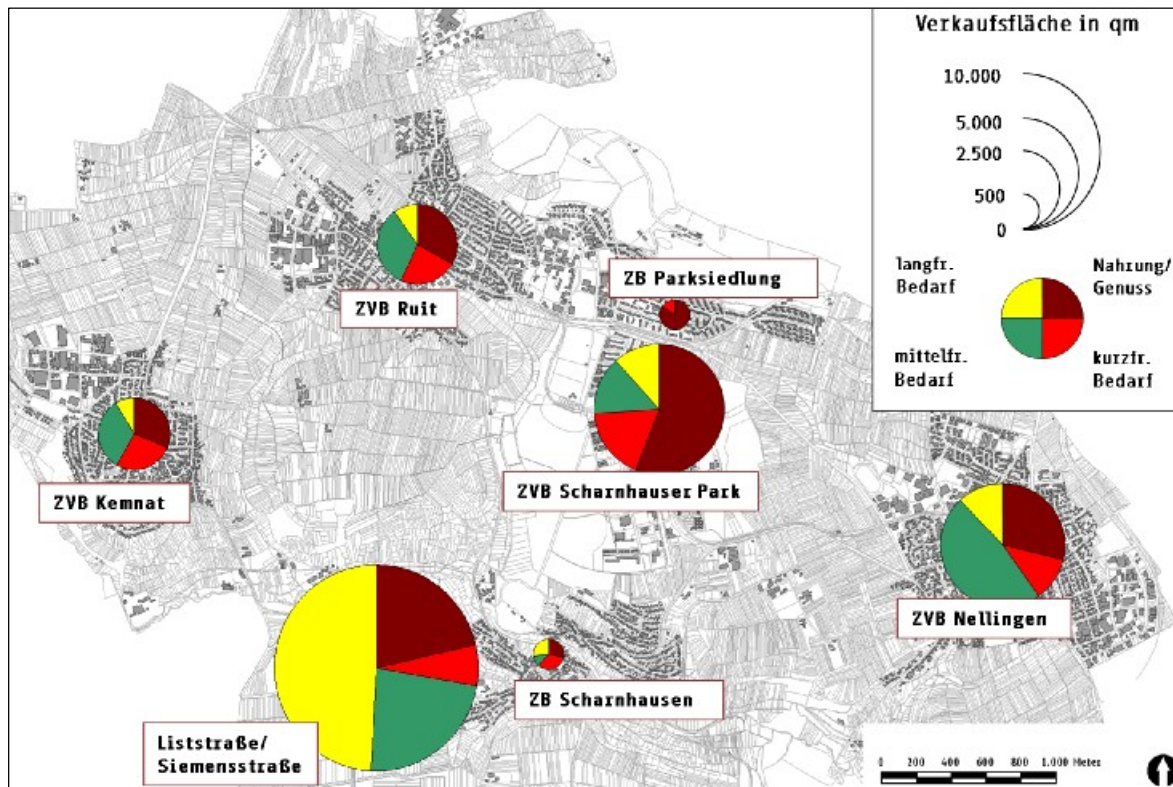
In Kap. 3.3.1 wurde bereits mehrfach auf die Siedlungsstruktur von Ostfildern hingewiesen. Karte 1 zeigt die wesentlichen Einzelhandelsschwerpunkte. Diesbezüglich fällt auf, dass in jedem Stadtteil ein Angebotsschwerpunkt in Form eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs vorhanden ist, der die Nahversorgung der Bevölkerung des jeweiligen Stadtteils - wenn auch in unterschiedlichem Umfang - durch seine integrierte Lage gewährleistet (vgl. auch Kap. 3.4ff).

Der größte Einzelhandelsschwerpunkt, der Standort Liststraße/ Siemensstraße, befindet sich jedoch in nicht integrierter Lage im Stadtteil Scharnhausen; die Verkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 16.250 qm. Das Angebot wird im Wesentlichen geprägt durch einen Baumarkt sowie durch ein SB-Warenhaus, dem in baulicher Einheit einige weitere Einzelhandelsbetriebe, darunter u.a. ein Bekleidungs- und ein Schuhfachmarkt, angegliedert sind. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche des nicht integrierten Standorts entfällt auf nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und ist unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele nicht funktionsadäquat angesiedelt.

Die nächstgrößeren Einzelhandelsschwerpunkte sind der zentrale Versorgungsbereich Scharnhauser Park (rd. 7.150 qm, vgl. Kap. 3.9.2) und der zentrale Versorgungsbereich Nellingen (rd. 6.675 qm, vgl. Kap. 3.5.2). Dabei wird der zentrale Versorgungsbereich Scharnhauser Park durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt, u.a. ein SB-Warenhaus, zwei Discounter und einen Drogeriemarkt, geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist demgegenüber einen Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf, was seine unterzentrale Versorgungsfunktion unterstreicht.



Karte 1: Einzelhandelsschwerpunkte in Ostfildern



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Die zentralen Versorgungsbereiche Kemnat und Ruit (vgl. Kap. 3.4.2 bzw. Kap. 3.7.2), die Verkaufsflächen von rd. 2.175 qm bzw. rd. 2.750 qm verzeichnen, nehmen bei einem insgesamt deutlich geringeren Angebot, das sich insbesondere auf den kurzfristigen Bedarfsbereich erstreckt, in hohem Maße Nahversorgungsfunktion vor allem für die jeweilige Stadtteilbevölkerung wahr.

Vergleichsweise geringe, ebenfalls durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägte Verkaufsflächen von je rd. 400 qm verzeichnen die beiden zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhäuser Park (vgl. Kap. 3.6.2 bzw. Kap. 3.8.2). Das geringe Angebot kann dabei auch auf die in geringer Entfernung liegenden Angebotsschwerpunkte zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park bzw. Liststraße/ Siemensstraße zurückgeführt werden.

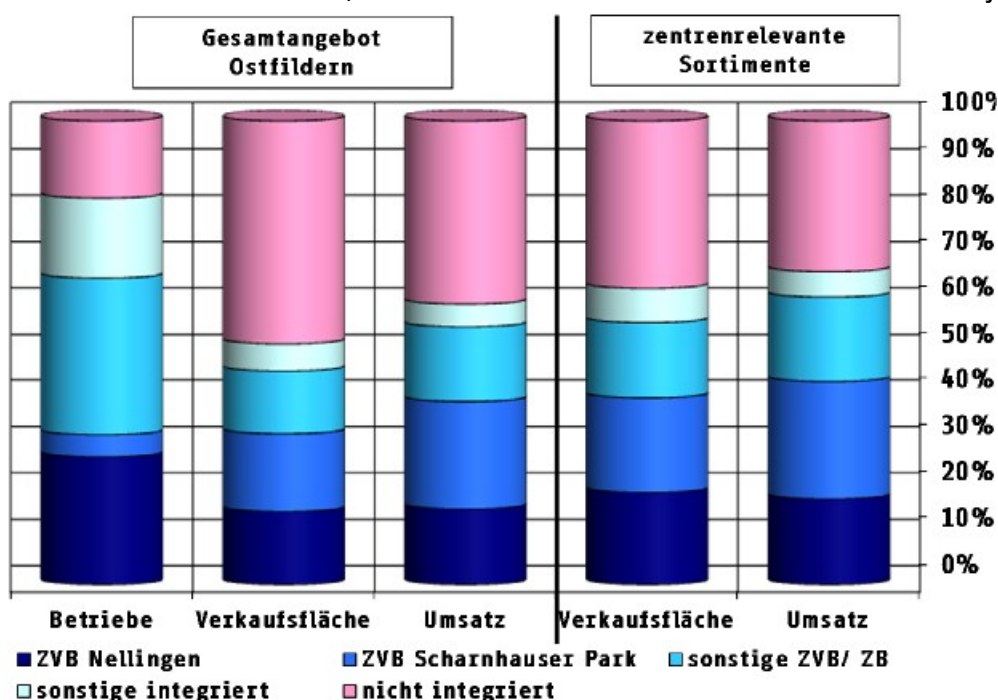
Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandels auf die unterschiedlichen Standorttypen wird deutlich, dass sich - gemessen an der Zahl der Betriebe - rd. zwei Drittel in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns befinden, wo-



bei der zentrale Versorgungsbereich Nellingen allein einen Anteilswert von rd. 27% verzeichnet.

Bezogen auf die Verkaufsfläche befindet sich der größte Anteil (rd. 48%) jedoch an nicht integrierten Standorten, was im Wesentlichen auf den Standort Liststraße/Siemensstraße im Stadtteil Scharnhausen zurückzuführen ist. Der entsprechende Anteilswert der Gesamtheit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns beträgt rd. 46%, auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen entfallen rd. 16% und auf den zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park rd. 17%.

Abb. 3: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Umsatzbezogen entfällt auf Grund der höheren durchschnittlichen Flächenleistung mehr als die Hälfte auf die Gesamtheit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns. Mit rd. 39% weisen die nicht integrierten Standorte jedoch ebenfalls einen hohen Anteilswert auf, der deutlich höher als derjenigen des zentralen Versorgungsbereich Nellingen bzw. des zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park liegt.

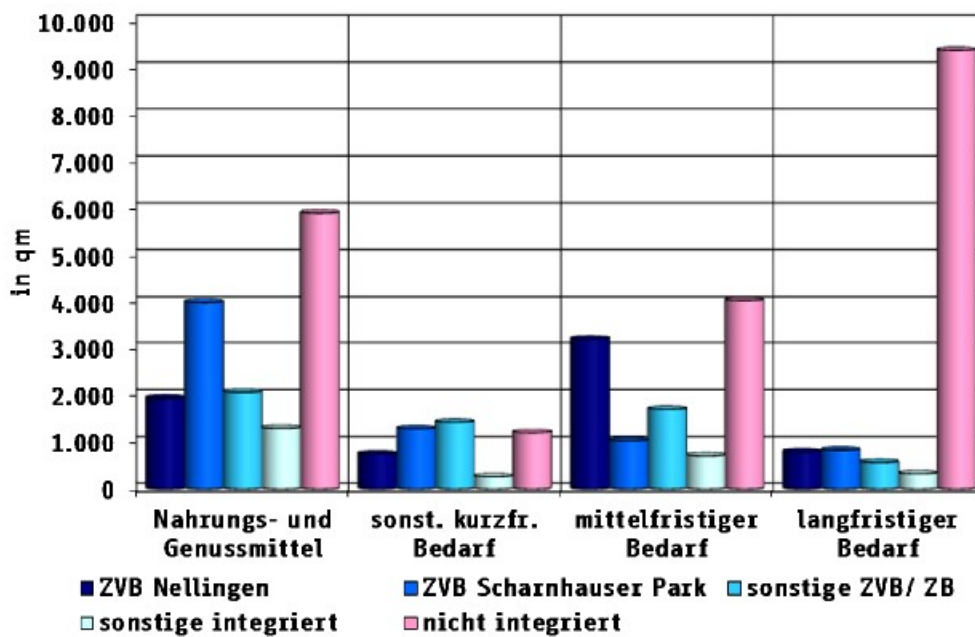
Auch bei alleiniger Betrachtung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente befinden sich rd. 36% der Verkaufsfläche bzw. rd. 33% des Umsatzes - nicht funktions-



adäquat - an nicht integrierten Standorten, wiederum insbesondere am Standort Liststraße/ Siemensstraße im Stadtteil Scharnhäuser Park.

Wird die Verteilung des Einzelhandelsangebots in Ostfildern differenzierter betrachtet, ergibt sich die in Abb. 4 dargestellte Einzelhandelsstruktur. Deutlich zeigt sich darin das große Angebot nicht integrierter Standorte in allen Teilbereichen, letztlich vor allem des Standorts Liststraße/ Siemensstraße. Bezüglich der zentralen (Versorgungs-)Bereiche lassen sich für den zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park ein großes Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen ein großes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich, der vor allem innenstadtprägende Sortimente umfasst, feststellen.

Abb. 4: Einzelhandelsstruktur in Ostfildern nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

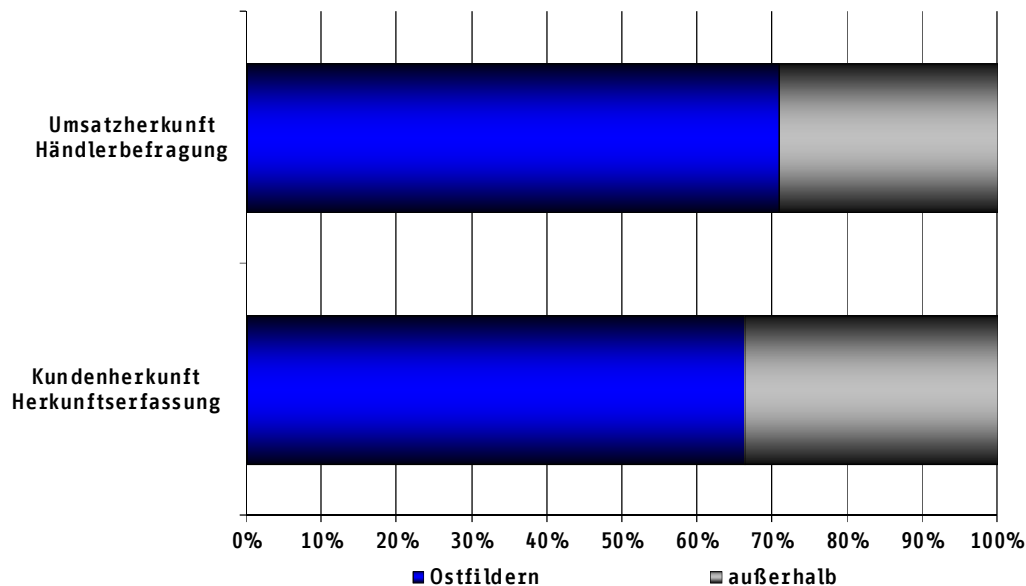
3.3.3 Weitere gesamtstädtische Ergebnisse der Händlerbefragung

3.3.3.1 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Ostfildern insgesamt wichtig. Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar. Danach stammen etwa 70% des in Ostfildern insgesamt erzielten Umsatzes

aus Ostfildern selbst, während knapp 30% des Umsatzes durch Kunden von außerhalb erzielt werden. Diese Anteilswerte unterscheiden sich nur unwesentlich von denjenigen der Kundenherkunftserfassung: Nach dieser stammen rd. zwei Drittel der Kunden aus Ostfildern und ein Drittel von außerhalb.

Abb. 5: Umsatz- und Kundenherkunft



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, Kundeherkunftserfassung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung lässt sich ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Ostfildern ableiten: Hierfür wurde jeweils die Anzahl der erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Städte und Gemeinden gesetzt. In der nachfolgenden Karte ist das Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

Neben der Stadt Ostfildern selbst gehören

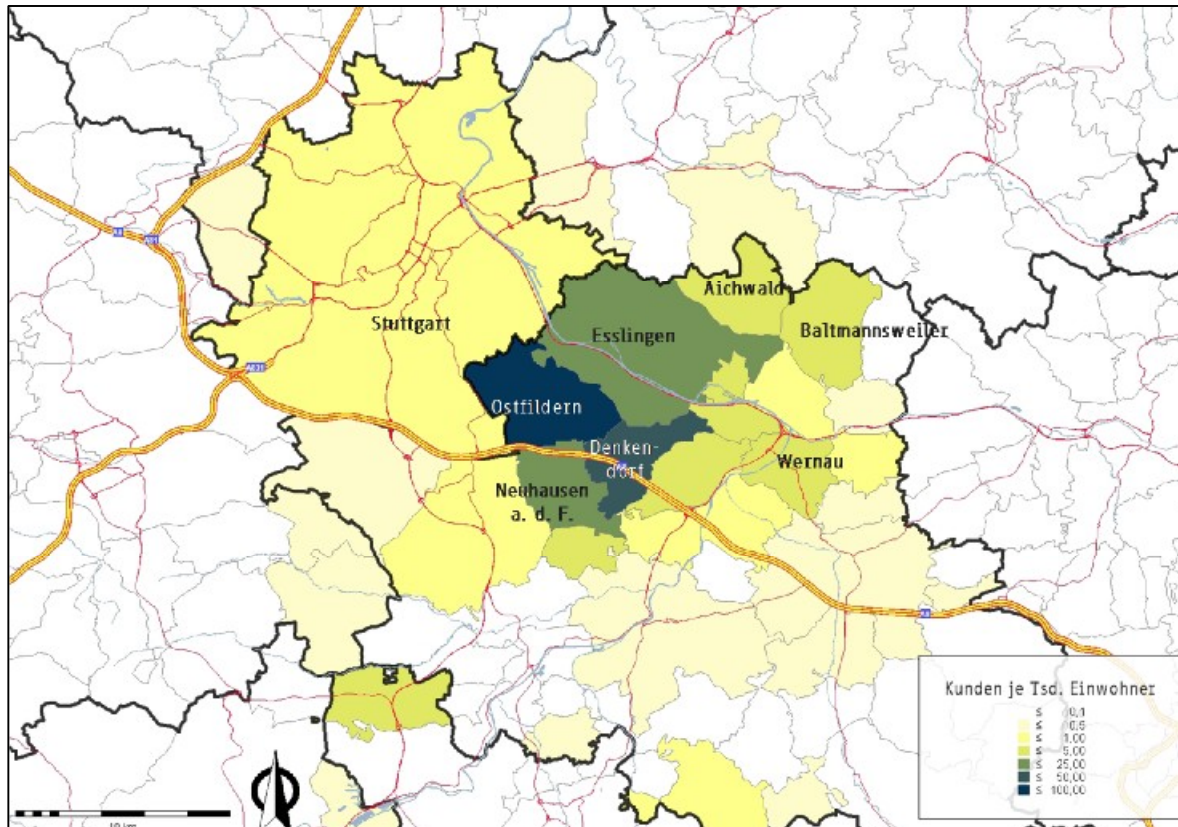
- die südlich angrenzenden Gemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern, die mit Ostfildern selbst den Nahbereich des Unterzentrums Ostfildern/ Nellingen bilden (vgl. Kap. 2.1), sowie
- die östlich angrenzende Stadt Esslingen, insbesondere deren westliche Teilbereiche Berkheim und Zollberg,

dem engeren Einzugsgebiet von Ostfildern an. In den weiteren benachbarten bzw. im Umfeld liegenden Städte und Gemeinden ist eine deutlich niedrigere Kundenherkunftsdichte zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet bei Betrachtung auf Stadtteilbene der südwestliche Teilraum der Stadt Stuttgart: Ein vergleichsweise großer



Teil der Kunden in Ostfildern insgesamt kommt aus den nördlich der Stadt gelegenen Stuttgarter Stadtteilen Heumaden bzw. Sillenbuch, die nördlich der Stadt Ostfildern liegen bzw. angrenzen.

Karte 2: Einzugsgebiet der Stadt Ostfildern



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: RegioGraph Analyse Version 11.

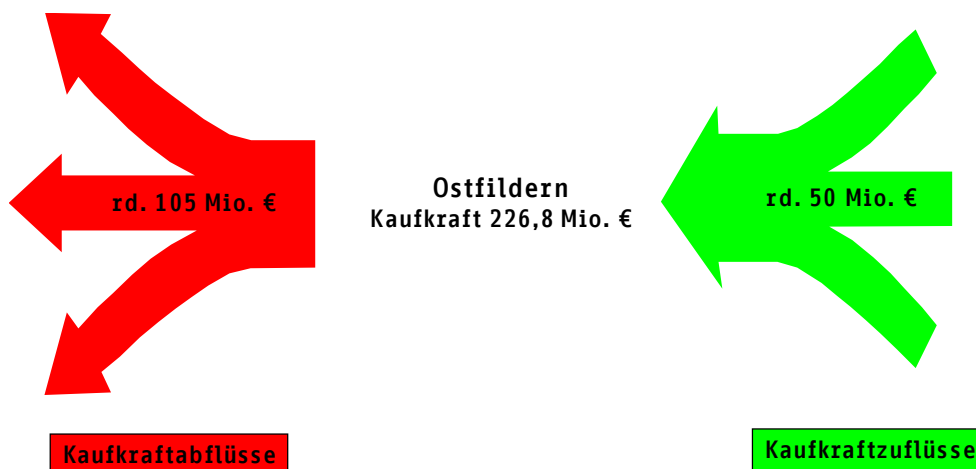
Ohne Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden lässt sich feststellen, dass nach der Kundenherkunftserfassung neben Ostfildern selbst (rd. 66%, s.o.) der höchste Kundenanteil mit rd. 10% aus Esslingen stammt, davon wiederum rd. zwei Drittel aus den Stadtteilen Berkheim und Zollberg. Vergleichsweise hohe Anteile weisen weiterhin die Gemeinde Denkendorf mit rd. 7% und die Stadt Stuttgart mit rd. 6%, davon mehr als die Hälfte aus den Stadtteilen Sillenbuch und Heumaden, auf. Der Anteilswert von Neuhausen auf den Fildern liegt bei rd. 3%, derjenige der weiteren Fildergemeinden bei gut 1%.

Zusätzlich lässt sich aus den Angaben zur Umsatzherkunft und zur Kundenherkunft die Verbleibquote ableiten. Die Verbleibquote errechnet sich, indem der aus der Stadt Ostfildern stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Ostfildern gesetzt

wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt gebunden werden kann.

Die Verbleibquote in Ostfildern liegt bei 50 bis 60% und ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Oberzentrums Stuttgart und auch des Mittelzentrums Esslingen eingeschränkt steigerungsfähig. Insgesamt fließen aus Ostfildern etwa 105 Mio. € der ortsansässigen Kaufkraft ab. Der tatsächliche Kaufkraftzufluss liegt demnach bei etwa 50 Mio. €.

Abb. 6: Kaufkraftflüsse nach und aus Ostfildern



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

3.3.3.2 Umsatzentwicklung

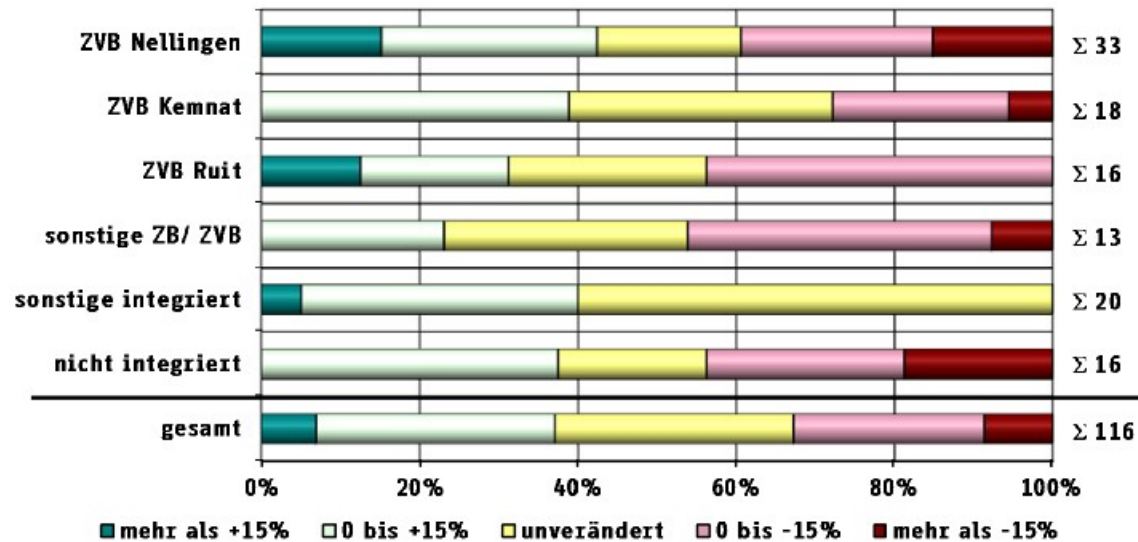
Im Zuge der Einzelhändlerbefragung wurde auch nach der Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren gefragt. Insgesamt betrachtet zeigt sich bei den antwortenden Betrieben eine unterschiedliche Entwicklung: Zwar verzeichnen 37% der Betriebe eine Umsatzsteigerung, mit 33% gab ein nahezu ebenso hoher Prozentsatz jedoch einen Umsatzrückgang an.

Differenziert nach Standorttypen ist vor allem bei den an sonstigen integrierten Standorten (im gesamten Stadtgebiet) ansässigen Betrieben sowie bei den Betrieben des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat eine überwiegend positive Entwicklung zu konstatieren. Bei den Betrieben des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen bzw. den an nicht integrierten Standorten angesiedelten Betrieben weisen in etwa gleich große Anteile eine positive bzw. negative Umsatzentwicklung auf. Eine überwiegend negative Entwicklung zeigt sich bei den Betrieben des zentralen Versor-



gungsbereichs Ruit sowie bei denjenigen der weiteren zentralen Versorgungsbereiche insgesamt.

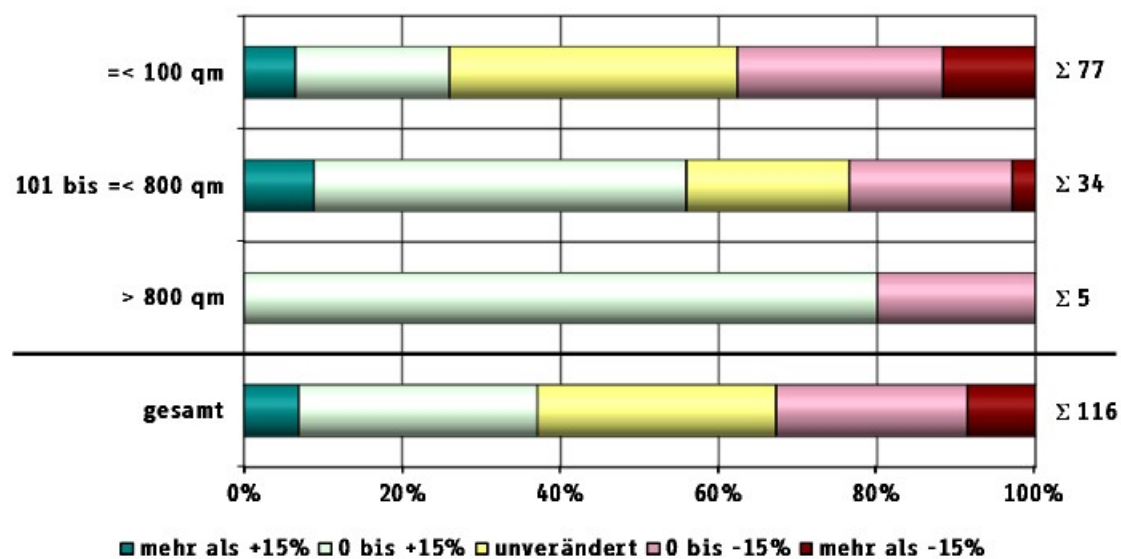
Abb. 7: Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Die Differenzierung der Betriebe nach Größenklassen verdeutlicht, dass insbesondere von den Betrieben mit einer geringen Verkaufsfläche von bis zu 100 qm ein hoher Anteil in den letzten drei Jahren eine negative Umsatzentwicklung verzeichnen musste. Demgegenüber verlief die Entwicklung bei den größeren Betrieben mehrheitlich positiv.

Abb. 8: Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Größenklassen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen



Ein Abgleich der beiden voranstehenden Auswertungen zeigt, dass die Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren insbesondere für einen hohen Anteil - annähernd 50% - der in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit einer geringen Verkaufsfläche von bis zu 100 qm negativ verlief. Eine positive Entwicklung verzeichnete nur gut ein Fünftel dieser Betriebe. Die Vergleichswerte der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 qm betragen demgegenüber 17% (negative Umsatzentwicklung) bzw. gut 70% (positive Entwicklung).

3.3.3.3 Änderungsabsichten

Auf die Frage nach etwaigen Änderungen gaben rd. 86% der auf diese Frage antwortenden Händler an, diesbezüglich keine Absichten zu haben. Demgegenüber planen 19 Händler Änderungen hinsichtlich ihres Betriebs vorzunehmen⁴⁶:

- Fünf Händler nannten nicht verkaufsflächenwirksame Änderungen wie Renovierung/ Modernisierung oder Sortimentsumstrukturierung. Zwei weitere planen u.U. einen Umzug ohne eine signifikante Änderung der Verkaufsfläche.
- Sechs Händler wollen ihren Betrieb zumindest evtl. schließen, ein weiterer Händler beabsichtigt evtl. eine Verkleinerung seines Betriebs. Drei dieser Betriebe sind in einem der zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfildern angesiedelt. Insgesamt ergibt sich aus diesen Äußerungen eine Verkaufsflächenverringerung von rd. 2.500 qm, wovon nach den Händlernaussagen diese bei rd. 700 qm Verkaufsfläche bereits definitiv ist.
- Vier Händler gaben hingegen an, ihre Verkaufsfläche - teilweise im Rahmen eines Umzugs innerhalb von Ostfildern - zumindest evtl. erweitern zu wollen, ein weiterer Händler möchte u.U. ein weiteres Geschäft innerhalb von Ostfildern eröffnen. Von den genannten Verkaufsflächenzuwächsen profitiert jedoch nur in einem Fall einer der zentraler (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns.

In der Summe ergibt sich hieraus ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1.150 qm, wobei von den zwei Händlern, die eine Änderungsabsicht in Erwägung ziehen, keine Angaben zum Umfang des Verkaufsflächenzuwachses gemacht wurden.

⁴⁶ Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Ansiedlungswünsche für zusätzliche Einzelhandelsbetriebe nicht bereits in Ostfildern ansässiger Händler nicht berücksichtigt sind. Weiterhin stimmen erfahrungsgemäß die Aussagen der Händler nicht immer mit dem tatsächlichen Handeln überein. Dennoch ist anhand der Auswertung eine generelle Tendenz abzulesen.



Insgesamt ergibt sich aus den Angaben der Händler zu verkaufsflächenwirksamen Änderungsabsichten eine Verringerung der Gesamtverkaufsfläche in Ostfildern von rd. 1.350 qm. Dies entspricht einem Anteil von rd. 3% an der festgestellten Gesamtverkaufsfläche.

3.3.4 Fazit

Das Einzelhandelsangebot Ostfilderns ist - bedingt durch die siedlungsstrukturellen Begebenheiten - im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe eher kleinteilig strukturiert. Der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist somit auf die Nahversorgung ausgerichtet. Demgegenüber ist das Angebot in den meisten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs relativ gering. Darin spiegeln sich neben den intrakommunalen Strukturen auch die unmittelbare Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Stuttgart sowie zu Esslingen und damit letztendlich die eingeschränkte unterzentrale Versorgungsfunktion (des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen) wider.

Die Angebotsstruktur Ostfilderns ist in hohem Maße geprägt durch den nicht integrierten Angebotsschwerpunkt Liststraße/ Siemensstraße, der - auch bezogen allein auf üblicherweise nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente - das größte Angebot aufweist. Darüber hinaus wird die Angebotsstruktur durch sechs zentrale (Versorgungs-)Bereiche bestimmt, die unterschiedliche Versorgungsfunktion wahrnehmen:

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist vergleichsweise hohe Anteile im mittelfristigen Bedarfsbereich und auch in den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs auf und nimmt somit eine besondere Versorgungsfunktion, entsprechend seiner Einstufung als unterzentraler Versorgungsbereich, ein.
- Die zentralen Versorgungsbereiche Scharnhäuser Park, Ruit und Kemnat sind demgegenüber durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt. Dabei weist der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park diesbezüglich ein sehr großes Angebot mit einer deutlich über den Stadtteil hinausreichenden Ausstrahlung auf. Demgegenüber ist das Angebot der beiden anderen zentralen Versorgungsbereiche zwar breiter gefächert, dient im Wesentlichen jedoch der Versorgung der Stadtteilbevölkerung.



- Die beiden zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhäuser nehmen hingegen nur eingeschränkt (Nah-)Versorgungsfunktion für die jeweilige Stadtteilbevölkerung wahr. Diese wird faktisch durch jeweils einen deutlich größeren, nahegelegenen Standort - zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park bzw. Standort Liststraße/ Siemensstraße - übernommen.

Die Ergebnisse der Händlerbefragung zur Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren und zu Änderungsabsichten zeigen dabei, dass die zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns - und hier insbesondere kleine Betriebe - in einem überdurchschnittlich hohen Maße einer negativen Entwicklung unterlagen. Zu beachten ist diesbezüglich, dass diese Betriebe einzeln betrachtet i.d.R. zwar nur in einem geringen Umfang zur Attraktivität eines Zentrums beitragen, diesem jedoch aber in der Summe - zumal es sich meist um inhabergeführte Betriebe handelt - eine eigene Identität verleihen.

Das Einzugsgebiet des Ostfilderner Einzelhandels beschränkt sich im Wesentlichen auf

- den Nahbereich des Unterzentrums, d.h. neben der Stadt Ostfildern selbst auf die südlich gelegenen Gemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern, sowie
- die benachbarten Stadtteile von Stuttgart (Heumaden, Sillenbuch) und Esslingen (Berkheim, Zollberg).

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel sind auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Stuttgart und zum Mittelzentrum Esslingen eingeschränkt, dennoch sind solche in einem gewissen Umfang möglich (vgl. Kap. 5.2).

3.4 STADTTEIL KEMNAT

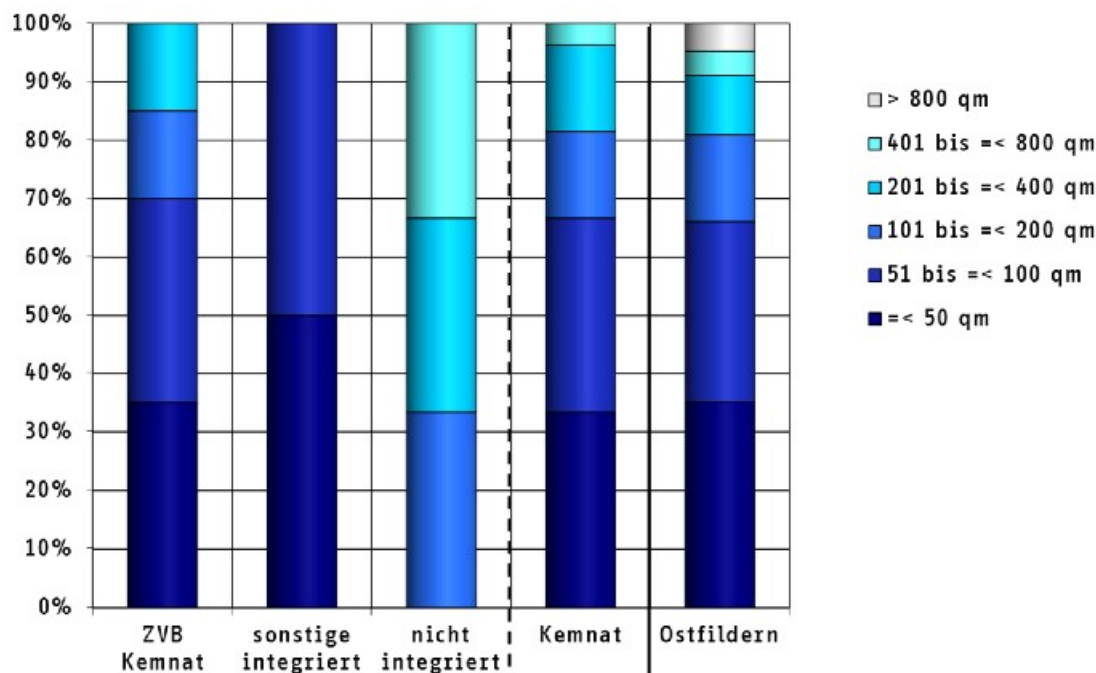
3.4.1 Einzelhandelsangebot

Das im Rahmen der Händlerbefragung erfasste Einzelhandelsangebot im Stadtteil Kemnat umfasst insgesamt 27 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk). Diese verzeichnen in der Summe eine Verkaufsfläche von rd. 3.575 qm. Bezogen auf das Gesamtangebot in Ostfildern entsprechen diese Werte rd. 16% (Betriebszahl) bzw. - bedingt durch die kleinteilige Angebotsstruktur, s.u. - rd. 8% (Verkaufsfläche).



Zwei Drittel der im Stadtteil Kemnath angesiedelten Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%). Demgegenüber existiert nur ein Betrieb - ein Küchenfachmarkt - mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm (Gesamtstadt 15 Betriebe); ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nicht vorhanden. Im Vergleich zur Gesamtstadt besteht im Stadtteil Kemnath somit ein nochmals kleiner strukturiertes Angebot. Dies gilt insbesondere für die Gesamtheit der integrierten Standorte, wo drei Viertel der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm aufweisen.

Abb. 9: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Kemnath



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Knapp 50% der Verkaufsfläche und - auf Grund überdurchschnittlicher Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk - rd. 75% des Umsatzes entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die größten sortimentsbezogenen Anteilswerte weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 27% (Verkaufsfläche) bzw. rd. 37% (Umsatz) auf.

Gut ein Fünftel der Verkaufsfläche können die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf sich vereinen. Annähernd die Hälfte hiervon entfällt auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör. Einen im Vergleich zu Ostfildern insgesamt durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil von rd. 28% verzeichnet der langfristige Be-



darfsbereich, wobei mehr als die Hälfte davon dem Sortiment Möbel, Antiquitäten angehört. Die Umsatzanteile des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs weisen auf Grund der unterdurchschnittlichen Flächenleistungen der meisten Sortimente mit rd. 12% bzw. 13% deutlich geringere Anteilswerte auf. Besonders geringe Produktivitäten liegen bei den Sortimenten Teppiche, Bodenbeläge und Möbel, Antiquitäten vor.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

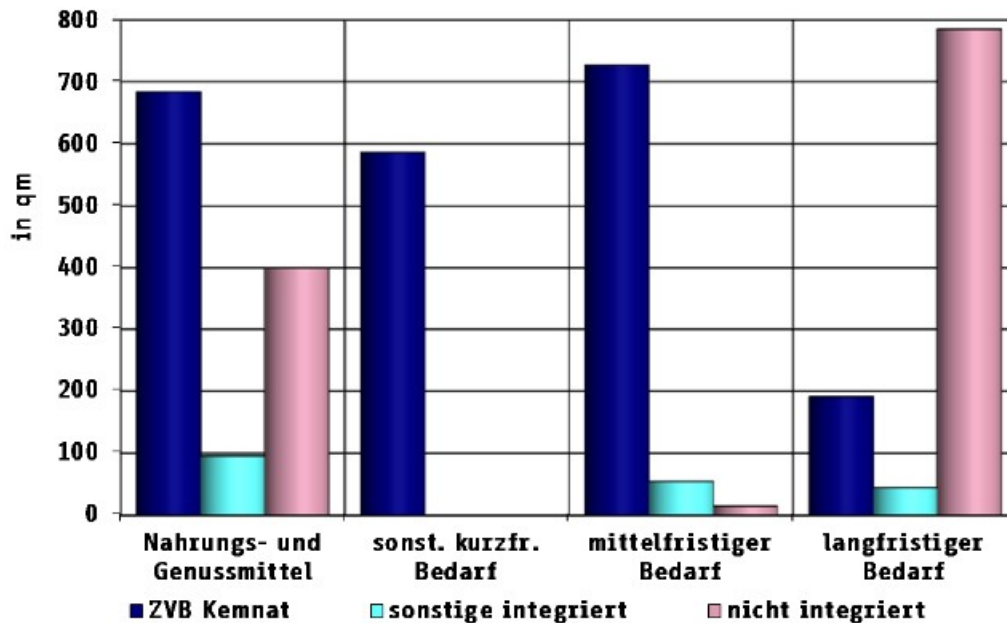
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.775	9,4
mittelfristiger Bedarf	800	1,4
langfristiger Bedarf	1.025	1,6
Summe	3.575	12,4

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind gut 60% der Verkaufsfläche des Stadtteils Kemnat im zentralen Versorgungsbereich Kemnat angesiedelt. Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich und im mittelfristigen Bedarfsbereich befindet sich das entsprechende Angebot ausschließlich bzw. nahezu vollständig im zentralen Versorgungsbereich. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereichs annähernd 60%. Der entsprechende Anteil nicht integrierter Standorte liegt auf Grund eines Getränkemarkts bei gut einem Drittel. Im langfristigen Bedarfsbereich befinden sich etwa drei Viertel des Angebots an nicht integrierten Standorten. Dabei handelt es sich um üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente eines Teppich- und eines Küchenfachmarkts.



Abb. 10: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Kemnat nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 7 sind die Bindungsquoten des in Kemnat ansässigen Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁴⁷:

- In einigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 rot hinterlegt) sind bei Bindungsquoten von rd. 80% bis 120% relativ geringe Kaufkraftzu- und -abflüsse zu konstatieren. In den beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt jedoch ein deutlicher bzw. sehr deutlicher Kaufkraftabfluss vor.
- Bei den meisten Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 grün bzw. gelb hinterlegt) liegen sehr deutliche Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von mehr als 60% vor. Lediglich in den Sortimenten Sport/ Freizeit und Möbel, Antiquitäten werden etwas höhere Bindungsquoten - bei jedoch immer noch deutlichen Kaufkraftabflüssen - erzielt.

⁴⁷ Dafür wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



Tab. 4: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Kemnat

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel		X		
Lebensmittelhandwerk			X	
Drogerie/ Parfümerie	X			
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	X			
Blumen/ Zoo			X	
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren	X			
Sport/ Freizeit		X		
Spielwaren, Babyausstattung	X			
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	X			
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör	X			
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten		X		
Sonstiges	X			

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat

3.4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat

Karte 6 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich der Heumadener Straße südlich der Ulrichstraße sowie entlang der Hauptstraße zwischen der Neidlinger Straße und der Heumadener Straße.

Die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist entlang der östlichen Seite der Heumadener Straße zwischen der Hauptstraße und der Rosenstraße festzustellen. Insgesamt betrachtet ist die Betriebsdichte jedoch relativ gering und wird immer wieder durch Wohnnutzungen unterbrochen. Das Angebot wird



von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rote Punkte) dominiert. Der wesentliche Frequenzbringer des Bereichs, ein Discounter mit relativ geringer Verkaufsfläche, befindet sich an der nördlichen Seite der Hauptstraße unweit des Kreuzungsbereichs mit der Heumadener Straße. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots sind weder entlang der Haupt- als auch der Heumadener Straße besondere Konzentrationen festzustellen.

In den an die Haupt- und Heumadener Straße angrenzenden Seitenstraßen sind keine bzw. nur einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verzeichnen. Ausnahmen bilden kurze Teilstücke der Rosenstraße und der Birkacher Straße.

Karte 3: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Die in Karte 6 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat erfolgte anhand der in Kap. 3.1.2 dargelegten Kriterien, wobei insbesondere die Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie städtebauliche Zäsuren herangezogen wurden. Der zentrale Versorgungsbereich verläuft entlang der Hauptstraße westlich ab etwa der Straße Ob der Wette und erstreckt sich nach Westen



entlang der Birkacher Straße bis annähernd zur Einmündung der Seitenstraße. Zudem gehört der südliche Teil der Heumadener Straße ab der Ulrichstraße dem zentralen Versorgungsbereich an.

Hinsichtlich der Seitenstraßen der Heumadener Straße wird ein kurzes Teilstück der Rosenstraße dem zentralen Versorgungsbereich Kemnat zugeordnet. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bricht der Besatz stark bzw. vollständig ab. Die im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Ob der Wette ansässigen Betriebe werden auf Grund der deutlichen Besatzlücke zu den weiter westlich gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nicht dem zentralen Versorgungsbereich Kemnat zugeordnet.

3.4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Kemnat

Im zentralen Versorgungsbereich Kemnat sind zwanzig Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.200 qm angesiedelt. Das Angebot weist eine sehr kleinteilige Struktur auf: Rd. 70% der Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm sind nicht vorhanden.

Häufigster Angebotsschwerpunkt ist das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, das eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt. Differenziert betrachtet ist verkaufsflächen- und umsatzbezogen der kurzfristige Bedarfsbereich prägend. Die größten Verkaufsflächenwerte sind in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Blumen/ Zoo sowie Bekleidung und Zubehör zu verzeichnen. Umsatzbezogen dominiert das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Tab. 5: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Kemnat nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.275	7,0
mittelfristiger Bedarf	725	1,3
langfristiger Bedarf	200	0,6
Summe	2.200	9,0

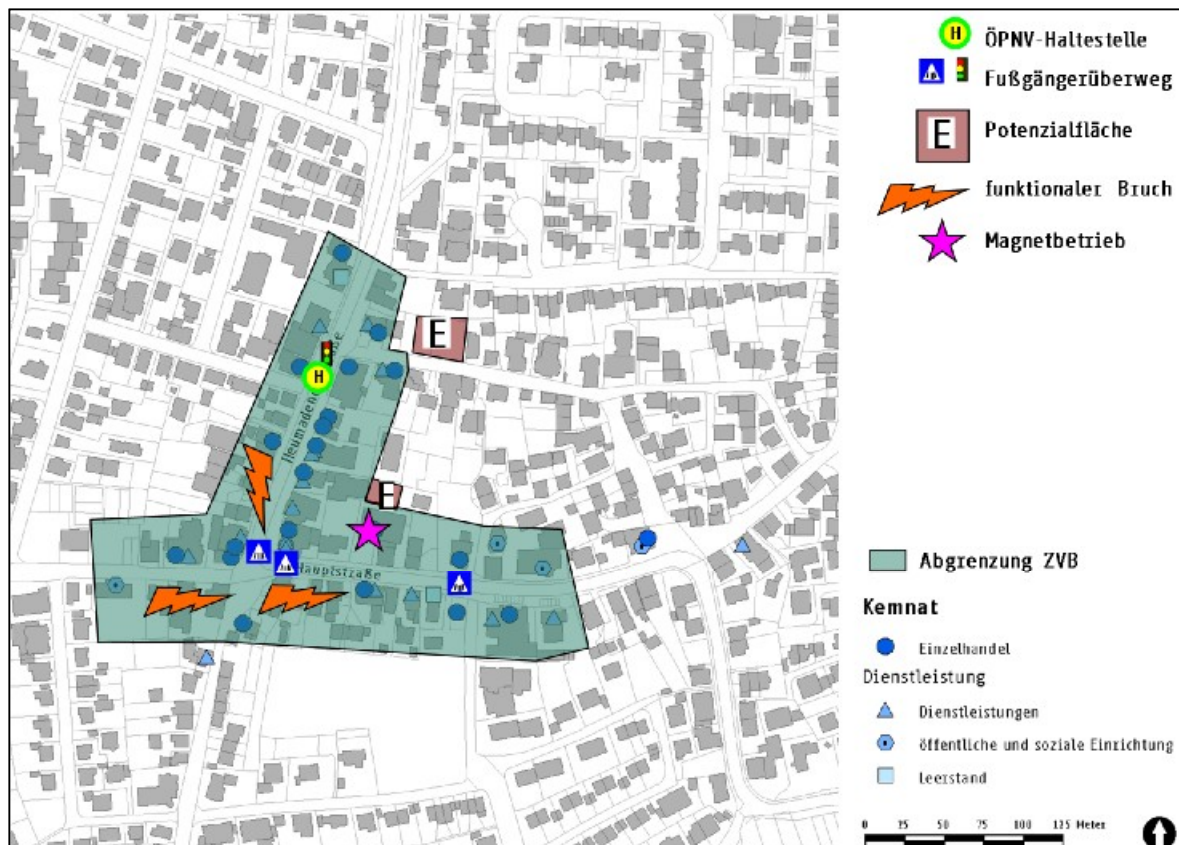
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3.4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Kemnat

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat dargestellt. Einige dieser Aspekte sind in Karte 4 dargestellt.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben: Innerhalb des Bereichs befindet sich in der Heumadener Straße je Fahrtrichtung eine Bushaltestelle.

- Es besteht ein hinreichendes Nahversorgungsangebot, v.a. im Bereich Nahrungs-/Genussmittel durch einen Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, z.B. Drogerie/ Parfümerie, Apotheke oder Blumen, sind Angebote vorhanden.
- Die überwiegend inhabergeführten Betriebe zeichnen sich teilweise durch ansprechende Schaufensterdekoration, Warenpräsentation und Ladengestaltung aus.

Foto 1: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 2: Positivbeispiel Schaufenstergestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind einzelne Angebote vorhanden. Den Angebotsschwerpunkt bildet hierin das Sortiment Bekleidung und Zubehör (s.o.).
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind einige kleine, attraktiv gestaltete Platzbereiche (z.B. durch Bepflanzung, Begrünung, Brunnen, Sitzgelegenheiten) mit Aufenthaltsqualität zu verzeichnen. Zudem weist der öffentliche Raum im nördlichen Teil der Heumadener Straße - bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich - eine ansprechende Gestaltung (z.B. hinsichtlich Pflasterung) auf.
- Unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich grenzen zwei kleine Potenzialflächen an, wobei eine ggf. zur Erweiterung des im Bereich liegenden Discounters dienen könnte.
- Es sind nur wenige Leerstände zu verzeichnen.
- Die Kirche St. Bartholomäus nimmt eine hohe Orientierungsfunktion wahr.



Foto 3: Platzbereich Heumadener Straße in Höhe der Bushaltestelle



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 4: Platz- und Kreuzungsbereich Heumadener Straße/ Birkacher Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der Stadtteil und damit auch der zentrale Versorgungsbereich besitzen keine unmittelbare Anbindung an die Stadtbahn.
- Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weist eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur auf.
- Der in der Hauptstraße angesiedelte Lebensmittelbetrieb verfügt nur über eine geringe Verkaufsfläche. Auf Grund der von den Betreibern dieser Betriebsform üblicherweise geforderten Standortanforderungen kann der Betrieb, der wichtige Nahversorgungs- und Frequenzbringerfunktion wahrnimmt, als latent gefährdet bezeichnet werden. Dies gilt v.a. bei Veränderungen der Nahversorgungsstruktur im näheren Umfeld.
- Im Gegensatz zu den meisten anderen Stadtteilen Ostfilderns findet im zentralen Versorgungsbereich von Kemnat (und auch sonst innerhalb des Stadtteils) kein Wochenmarkt statt.
- Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot wird an zahlreichen Stellen durch Wohnnutzungen unterbrochen und verzeichnet dadurch mehrere funktionale Lücken.
- Der öffentliche Raum in der südlichen Heumadener Straße und der Hauptstraße weist deutliche gestalterische Defizite auf.

Foto 5: Wohnnutzungen/ funktionale Lücke in Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 6: Unattraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in Heumadener Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Insbesondere entlang der östlichen Straßenseite der Heumadener Straße ist eine uneinheitliche Architektur festzustellen.
- Die Gehwege verfügen teilweise über eine geringe (nutzbare) Breite, wozu auch die Möblierung beiträgt.
- In der Heumadener Straße und der Hauptstraße ist temporär ein hohes Verkehrsaufkommen festzustellen.
- Zudem sind in der Heumadener Straße vergleichsweise wenige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger vorhanden.

Foto 7: Uneinheitliche Architektur in Heumadener Straße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 8: Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße



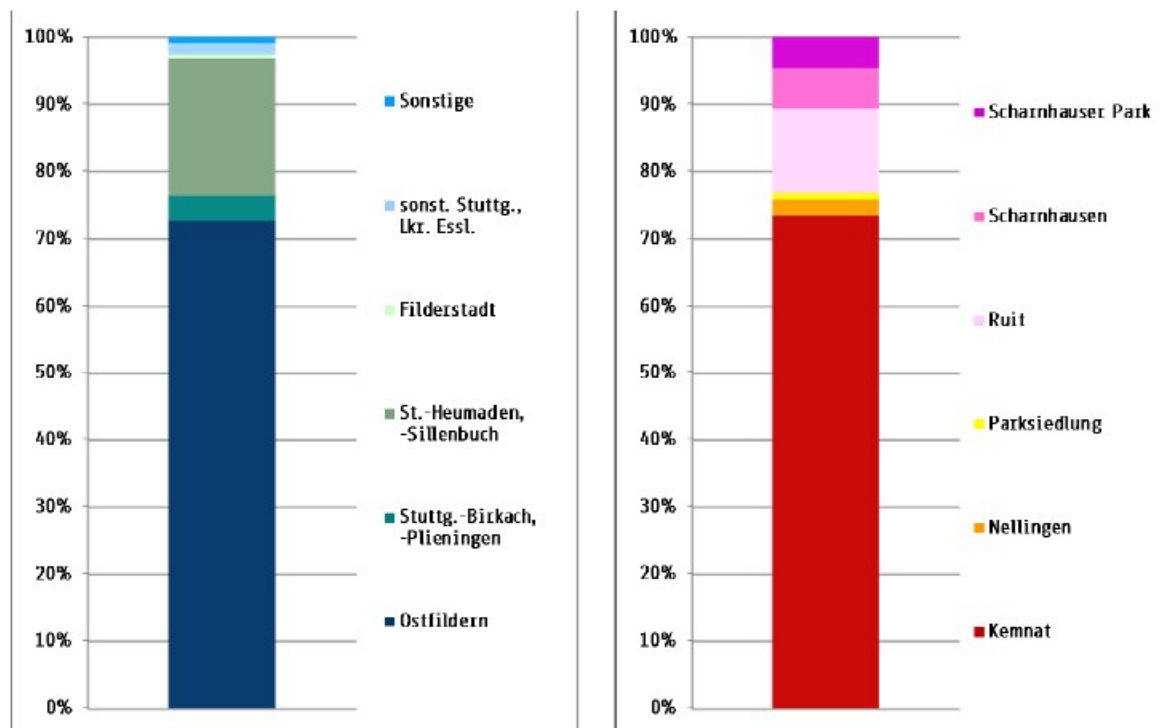
Quelle: eigenes Foto, März 2011



3.4.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Bei Betrachtung des auf Basis der Händlerbefragung abgeleiteten Einzugsgebiets des Kemnater Einzelhandels⁴⁸ zeigt sich, dass annähernd drei Viertel des Umsatzes mit Kunden aus Ostfildern selbst erzielt wird. Der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Kemnat daran beträgt wiederum rd. 70%. Dies bedeutet, dass etwa die Hälfte des im Kemnater Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammt bzw. ca. die Hälfte von außerhalb zufließt⁴⁹.

Abb. 11: Umsatzherkunft Stadtteil Kemnat



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Innerhalb der Stadt Ostfildern erreicht der Stadtteil Ruit mit rd. 12% einen relativ hohen Anteilswert, was bezogen auf den Gesamtumsatz des Stadtteileinzelhandels einer Quote von rd. 9% entspricht. Bezogen auf außerhalb Ostfilderns gelegene Bereiche verzeichnen die vergleichsweise nahegelegenen Stadtteile von Stuttgart,

⁴⁸ Zudem wurde auch eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Auf eine kartographische Darstellung wird an dieser Stelle auf Grund der geringen Anzahl teilnehmender Betriebe verzichtet, zumal die Ergebnisse dadurch nur eingeschränkt aussagekräftig sind.

⁴⁹ Nach den - bedingt aussagekräftigen, s.o. - Ergebnissen der Kundenherkunftserfassung sind die Anteile der Kunden aus Ostfildern bzw. aus dem Stadtteil Kemnat selbst noch höher. Insgesamt bestätigt die Kundenherkunftserfassung tendenziell das Ergebnis der Händlerbefragung, da die nächsthöheren Anteilswerte auch hier auf die Stuttgarter Stadtteile Heumaden und Sillenbuch insgesamt sowie auf den Ostfilderner Stadtteil Ruit entfallen.

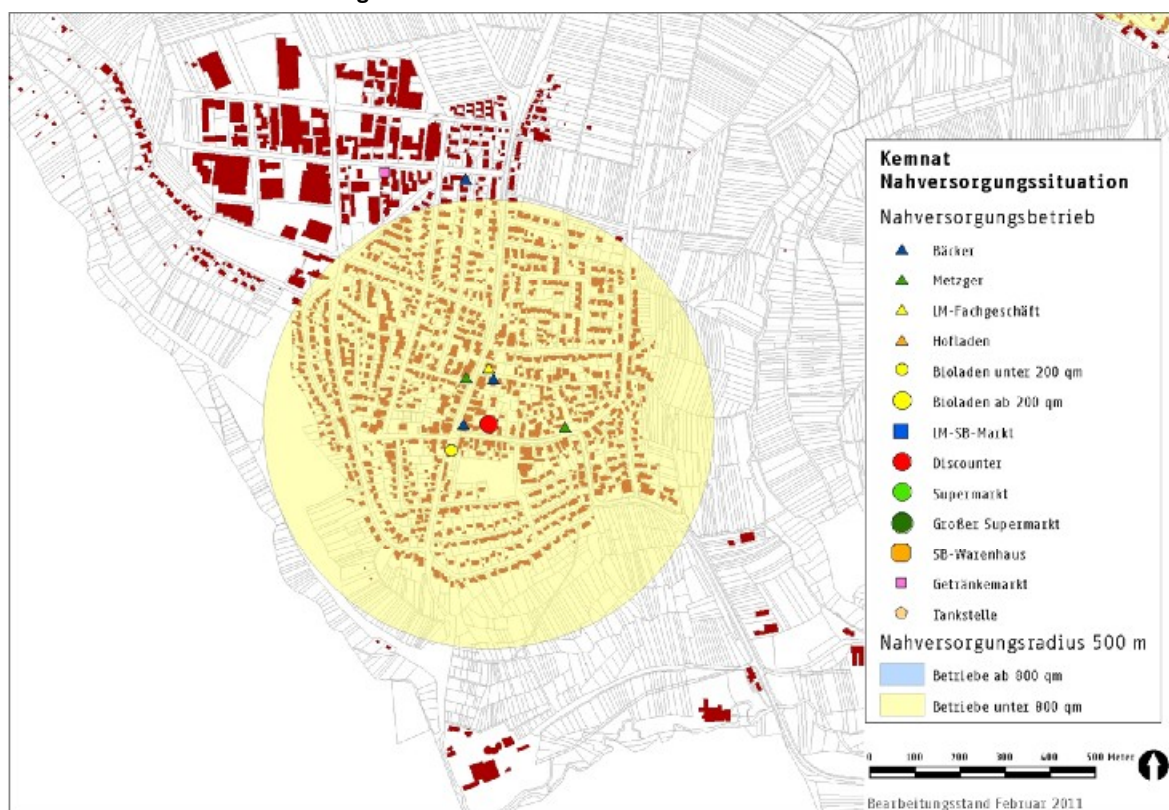
Heumaden und Sillenbuch, insgesamt einen hohen Umsatzanteil von rd. 20%. Die weiteren Stadtteile Ostfilderns bzw. außerhalb der Stadt gelegenen Gebiete weisen demgegenüber geringe Anteilswerte auf.

3.4.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.4.1 wurde festgestellt, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Dabei befindet sich das entsprechende Angebot überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung ist für den Stadtteil Kemnat festzustellen, dass der im zentralen Versorgungsbereich liegende Lebensmitteldiscounter zentral innerhalb des (Wohn-)Siedlungsbereichs des Stadtteils liegt. Daher besteht für nahezu die gesamte Stadtteilbevölkerung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Außerhalb der 500 Meter-Nahversorgungsradien befinden sich im Wesentlichen lediglich einige nördlich gelegene Siedlungsrandbereiche, darunter ein größeres gewerblich geprägtes Gebiet.

Karte 5: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Kemnat



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

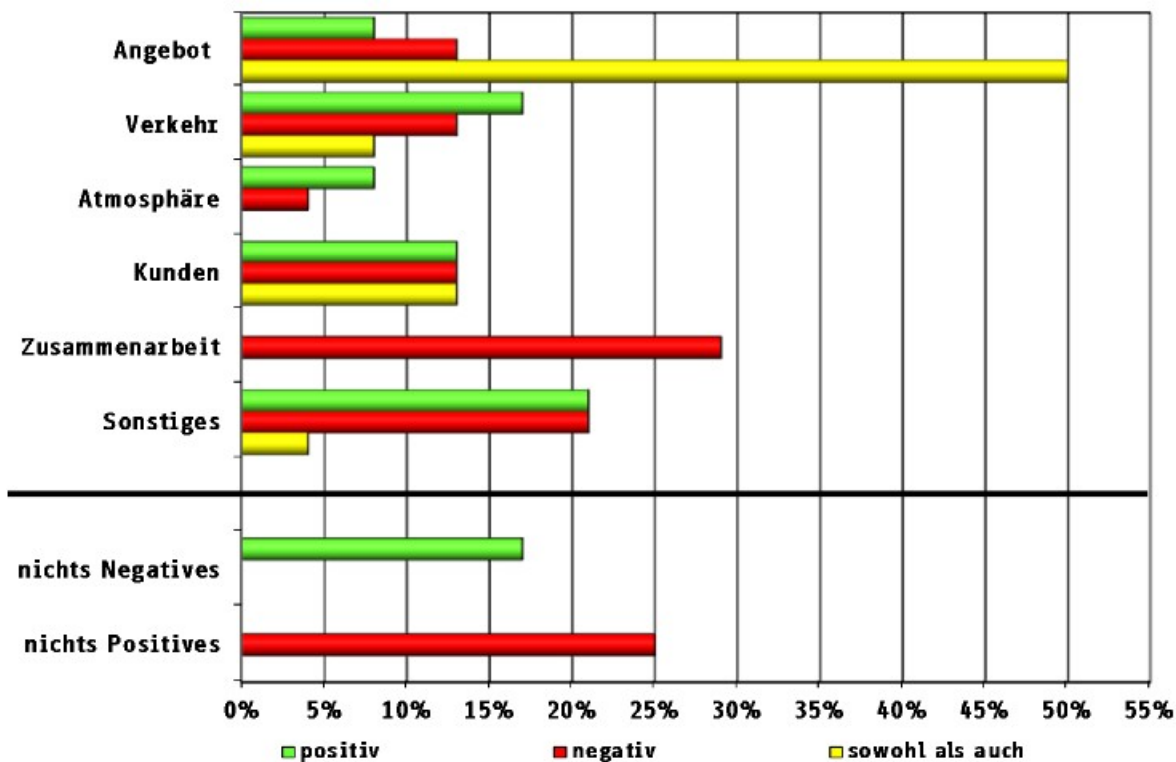


3.4.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Kemnath ansässigen Händler zeigt hinsichtlich einzelner Themenbereiche ein differenziertes Bild. Insgesamt überwiegen tendenziell geringfügig die negativen Äußerungen. Auch liegt die Anzahl der Händler mit ausschließlich negativen Angaben etwas höher als diejenige der Händler mit ausschließlich positiven Nennungen. Mit großem Abstand am häufigsten wurde der Bereich Auswahl/ Angebot thematisiert (rd. 70% der auf die offene Frage antwortenden Händler). Zu den weiteren Themenfelder äußerten sich deutlich weniger Händler, insbesondere der Bereich Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität wurde nur von einzelnen Händlern angesprochen.

- Der Bereich *Angebot* wurde mehrheitlich ambivalent beurteilt. Die meisten Angaben - positiv wie negativ - bezogen sich auf das Angebot in Ostfildern bzw. Kemnath allgemein. Kritisiert wurde in diesem Zusammenhang das große (Nahversorgungs-)Angebot im Stadtteil Scharnhäuser Park.
- Der Themenbereich *Verkehr* wurde tendenziell eher positiv bewertet, wobei hier vor allem Ostfildern insgesamt betreffende Aspekte wie etwa das ÖPNV-Netz, die Nähe zur Autobahn und zu Stuttgart sowie das Parkplatzangebot im Scharnhäuser Park genannt wurden. Negativ wurde von einzelnen Händlern u.a. der in Kemnath fehlende Stadtbahnanschluss bewertet.
- Der Bereich *Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität* wurde nur von drei Händlern thematisiert. Eine Tendenz lässt sich aus der geringen Anzahl der Antworten nicht ableiten.
- Bezogen auf das *Kundenverhalten* halten sich positive und negative Äußerungen die Waage. Positiv wurden vor allem der Stammkundenanteil sowie die Unterstützung des Kemnather Einzelhandels durch die Bevölkerung des Stadtteils bewertet, wobei einige Händler auch eine fehlende Bindung der Einwohner von Kemnath an den dort ansässigen Einzelhandel feststellten.
- Bezogen auf den Bereich *Zusammenarbeit* wurden nur negative Äußerungen abgegeben. Kritisiert wurde dabei insbesondere die fehlende Unterstützung des Kemnather Einzelhandels durch die Stadt.
- Der Bereich *Sonstiges* fasst nur vereinzelt genannte Themenbereiche zusammen. Positive Nennungen entfallen im Wesentlichen auf die allgemeine Einzelhandels-situation, negative Äußerungen hingegen z.B. auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung.

Abb. 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Kemnat aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.4.6 Fazit

Das kleinstrukturierte Einzelhandelsangebot des Stadtteils Kemnat, das durch Angebote im nahversorgungsrelevanten, kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt ist, dient vorwiegend der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils selbst. Als weiteres Einzugsgebiet können noch Ruit sowie die Stuttgarter Stadtteile Heumaden und Sillenbuch angesehen werden.

Quantitativ betrachtet besteht in den meisten Sortimenten ein deutlicher bis erheblicher Kaufkraftabfluss. Dies gilt auch für die beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Räumlich-qualitativ betrachtet besteht jedoch für nahezu die gesamte Stadtteilbevölkerung auf Grund der zentralen Lage des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat und der darin angesiedelten Einzelhandelsangebote ein fußläufig erreichbarer Einzelhandelsstandort, der neben zahlreichen Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereich - darunter ein Lebensmitteldiscounter - auch einige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhält.



Darüber hinaus verfügt der zentrale Versorgungsbereich Kemnath über mehrere attraktiv gestaltete Platzbereiche, die zur Aufenthaltsqualität beitragen. Negative Aspekte sind neben der kleinteiligen Angebotsstruktur vor allem die durch reine Wohnnutzungen erzeugten funktionalen Lücken sowie gestalterische Defizite im öffentlichen Raum in weiten Teilen des zentralen Versorgungsbereichs.

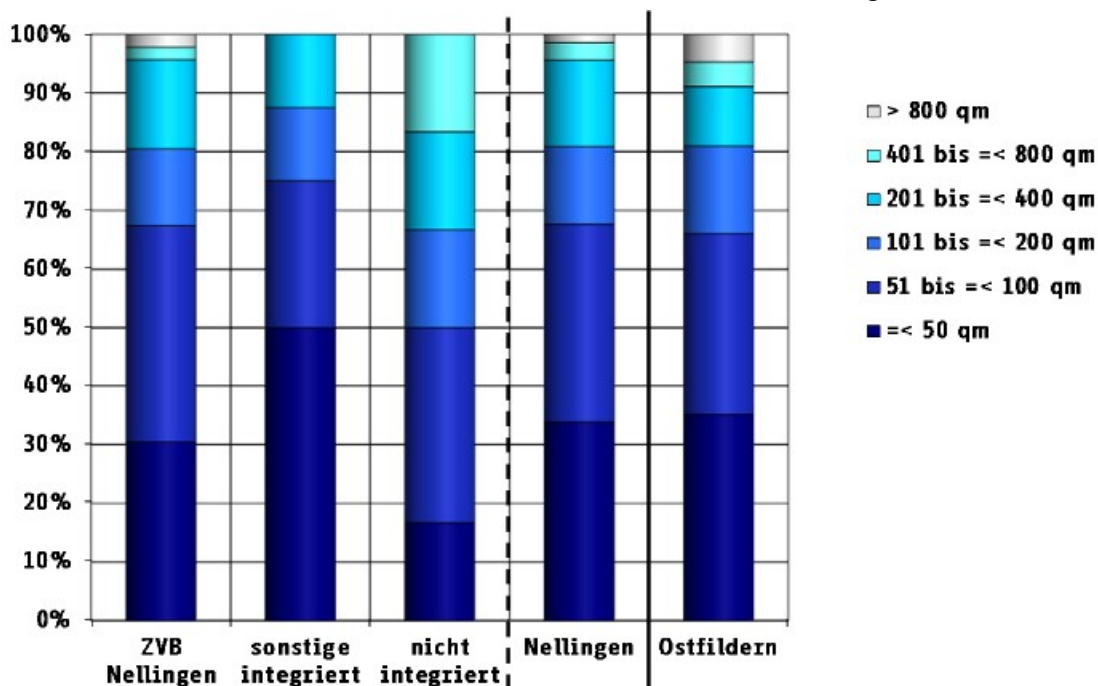
3.5 STADTTEIL NELLINGEN

3.5.1 Einzelhandelsangebot

Im Stadtteil Nellingen konnten insgesamt 68 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops) ermittelt werden, die insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 9.375 qm auf sich vereinen. Bezogen auf das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot entspricht dies Anteilswerten von rd. 40% bzw. rd. 22%.

Gut zwei Drittel der im Stadtteil Nellingen ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%). Demgegenüber verfügen nur drei Betriebe (rd. 4%) über eine Verkaufsfläche von mehr als 400 qm (Gesamtstadt 9%). Davon wiederum ist nur ein Betrieb, ein im zentralen Versorgungsbereich Nellingen gelegener Supermarkt, großflächig.

Abb. 13: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Nellingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen



Im Vergleich zur Gesamtstadt besteht in Nellingen insgesamt ein etwas kleiner strukturiertes Angebot, bedingt insbesondere durch an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten angesiedelte kleine Betriebe. Im zentralen Versorgungsbereich Nellingen sind hingegen einige größere bzw. große Betriebe mit Frequenzbringerfunktion zu verzeichnen, wenngleich auch hier insgesamt betrachtet ein kleinteiliges Angebot vorliegt.

Ein großer Teil der Verkaufsfläche (rd. 46%) und des Umsatzes (rd. 63%) entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei der deutlich höhere Umsatzanteil auf die überdurchschnittlichen Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk zurückzuführen ist. Das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel allein verzeichnet Anteile von rd. 33% (Verkaufsfläche) bzw. rd. 38% (Umsatz).

Einen vergleichsweise hohen Verkaufsflächenanteil können mit rd. 39% die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs in der Summe auf sich vereinen. Die mit Abstand größte Verkaufsfläche entfällt hier auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör. Demgegenüber verzeichnet der langfristige Bedarfsbereich mit 15% einen relativ geringen Verkaufsflächenanteil.

Tab. 6: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	4.325	23,3
mittelfristiger Bedarf	3.625	8,9
langfristiger Bedarf	1.425	4,9
Summe	9.375	37,1

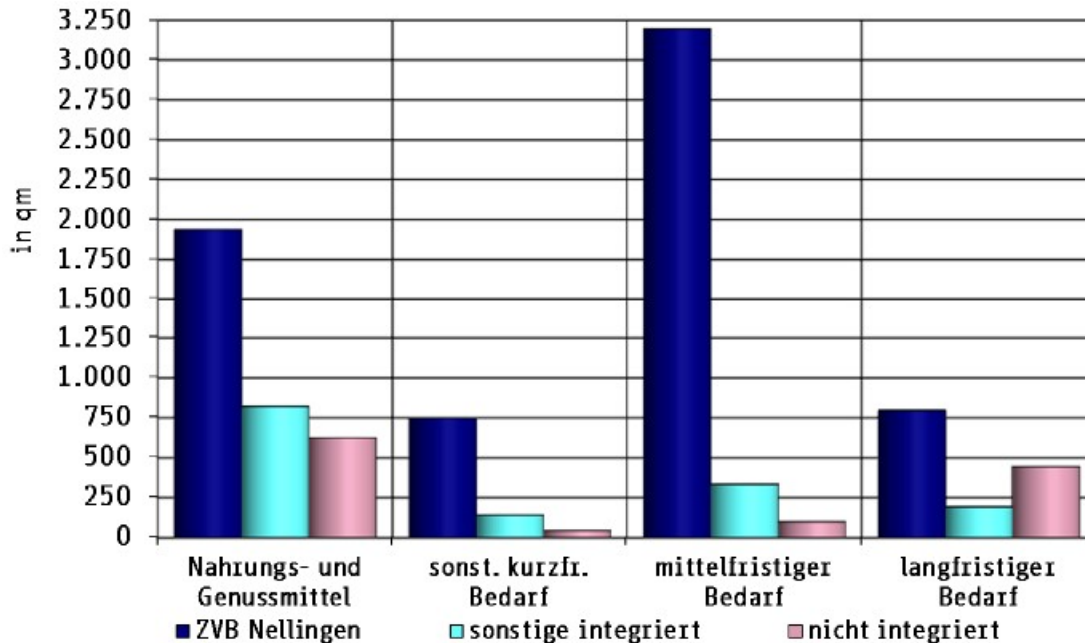
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind annähernd drei Viertel der Verkaufsfläche des Stadtteils Nellingen im zentralen Versorgungsbereich Nellingen angesiedelt. Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich und im mittelfristigen Bedarfsbereich befindet sich das entsprechende Angebot nahezu vollständig im zentralen Versorgungsbereich. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und im langfristigen Bedarfsbereich liegen die Verkaufsflächenanteile des zentralen Versorgungsbereichs bei



etwas mehr als 50%, da z.B. einige Getränkemarkte außerhalb dieses Bereichs ansässig sind.

Abb. 14: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Nellingen nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 7 sind die Bindungsquoten des Nelliger Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵⁰:

- In einigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 rot hinterlegt) sind bei Bindungsquoten von rd. 80% bis 120% relativ geringe Kaufkraftzu- und -abflüsse zu konstatieren. In den beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt jedoch ein deutlicher bzw. sehr deutlicher Kaufkraftabfluss vor.
- Bei den meisten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 grün hinterlegt) liegen erhebliche Kaufkraftabflüsse vor. Gegenüber dem gesamtstädtischen Ergebnis sind jedoch (u.a.) bei den im besonderen Maße innenstadtprägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren und Sport/ Freizeit deutlich höhere Bindungsquoten und somit diesbezüglich eine höhere Versorgungsfunktion zu verzeichnen.

⁵⁰ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



- In den Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 7 gelb hinterlegt) fließt in einem sehr hohen Umfang Kaufkraft aus dem Stadtteil Nellingen ab. Eine Ausnahme stellt das Sortiment Foto/ Optik dar. In diesem Sortiment, in dem in etwa eine rechnerische Vollversorgung vorliegt, übertrifft die Bindungsquote des Stadtteils Nellingen auch die der Gesamtstadt deutlich.

Tab. 7: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Nellingen

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel		X		
Lebensmittelhandwerk			X	
Drogerie/ Parfümerie	X			
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		X		
Blumen/ Zoo			X	
Bekleidung und Zubehör		X		
Schuhe, Lederwaren				X
Sport/ Freizeit			X	
Spielwaren, Babyausstattung		X		
Bücher		X		
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		X		
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör			X	
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges	X			

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen

3.5.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen

Karte 6 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich der Hindenburgstraße sowie um den Stadtbahnhaltelpunkt Nellingen im Kreuzungsbereich Otto-Schuster-Straße/ Ludwig-Jahn-Straße.

Die höchste Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Otto-Schuster-Straße festzustellen. Dabei handelt es sich vor allem um Betriebe des mittelfristigen Bedarfs (grüne Punkte). Insbesondere westlich im weiteren Verlauf der Hindenburgstraße dünnt das Angebot deutlich aus. Das Angebot wird hier dominiert durch ein größeres Sportgeschäft sowie einen Haushaltswarenfachmarkt, die im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Moltkestraße ansässig sind. Nach Osten hin steigt der Anteil von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich an (rote Punkte). Im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße befindet sich mit einem großflächigen Supermarkt der wesentliche Frequenzbringer des Bereichs. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots sind entlang der Hindenburgstraße keine besonderen Konzentrationen festzustellen. Auffällig sind die östlich des Kreuzungsbereichs Hindenburgstraße/ Esslinger Straße gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Volkshochschule, Musikschule).

In den an die Hindenburgstraße angrenzenden Seitenstraßen bestehen keine bzw. nur einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Ausnahmen bilden kurze Teilbereiche der Otto-Schuster-Straße, der Bismarckstraße und der Esslinger Straße nördlich der Hindenburgstraße. Die in der Denkendorfer Straße bestehenden Angebote sind hingegen von den Angeboten in der Hindenburgstraße räumlich abgesetzt.

Karte 6: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Die in Karte 6 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen verläuft entlang der Hindenburgstraße zwischen der Esslinger Straße bzw. Denkendorfer Straße und dem Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Riegelstraße. Westlich angrenzend sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zu verzeichnen, die nächstgelegenen Dienstleistungsbetriebe sind bereits räumlich abgesetzt.

Des Weiteren gehört der östlich der Esslinger Straße bzw. Denkendorfer Straße gelegene Platzbereich dem zentralen Versorgungsbereich an. Das Gebäude der Volkshochschule bildet nach Osten einen prägnanten städtebaulichen Riegel, eine Anbindung der dahinter liegenden Bereiche besteht (nur) mittels eines Fußwegs.

Weiterhin werden

- die Bismarckstraße zwischen der Hindenburgstraße und der Schwabstraße,
- ein kurzes Teilstück der Otto-Schuster-Straße sowie
- der erweiterte Kreuzungsbereich Hindenburgstraße, Esslinger Straße und Denkendorfer Straße



dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen zugeordnet. Der Besatz bricht im weiteren Verlauf stark bzw. vollständig ab. Lediglich entlang der Denkendorfer Straße ist eine gewisse Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu verzeichnen, die jedoch vom Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße - wie erwähnt - räumlich-funktional abgesetzt ist. Zudem ist nahezu nur auf der östlichen Seite der Denkendorfer Straße ein Besatz festzustellen.

3.5.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Nellingen

Im zentralen Versorgungsbereich Nellingen befinden sich 46 Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von insgesamt 6.675 qm auf sich vereinen. Das Angebot ist kleinteilig, wenngleich bezogen auf die Gesamtstadt durchschnittlich strukturiert: Rd. zwei Drittel der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf, während nur ein Betrieb, der bereits erwähnte großflächige Supermarkt, über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm verfügt (vgl. Abb. 13, S. 56).

Häufigste Angebotsschwerpunkte sind das Sortiment Bekleidung und Zubehör, dem im Allgemeinen eine besondere Zentren-/ Innenstadtrelevanz zukommt, sowie das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, das eine besondere Nahversorgungsrelevanz besitzt. Verkaufsflächenbezogen sind nach Bedarfsbereichen differenziert der mittel- und der kurzfristige Bedarfsbereich prägend. Die größten Verkaufsflächenwerte sind dabei in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe, Lederwaren zu verzeichnen. Umsatzbezogen dominiert auf Grund einer vergleichsweise hohen Flächenleistung mehrerer Betriebe der kurzfristige Bedarfsbereich, und hier wiederum das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Tab. 8: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Nellingen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

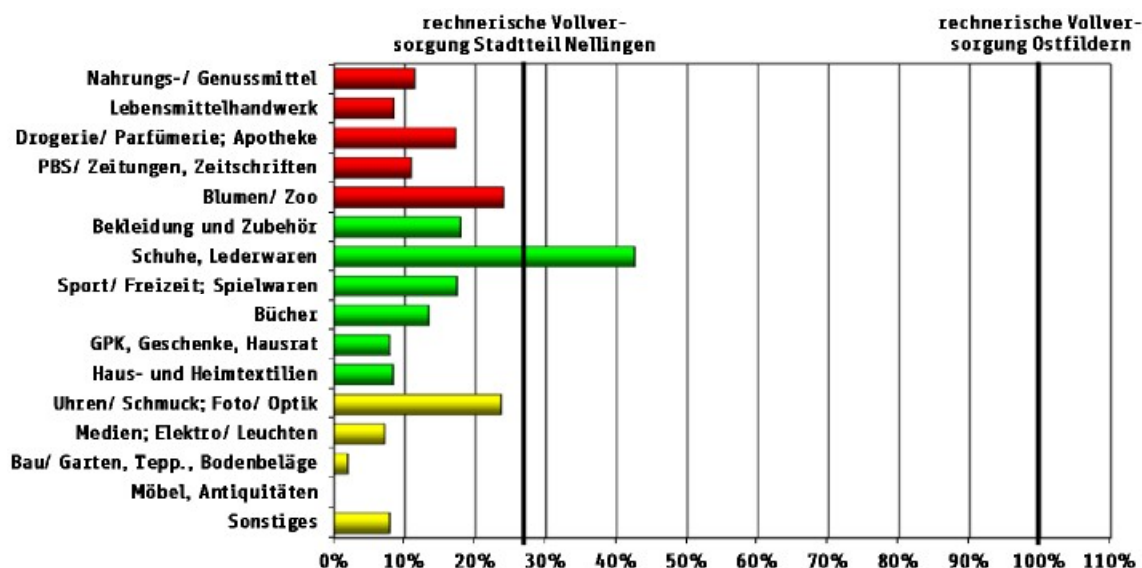
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	2.675	15,5
mittelfristiger Bedarf	3.200	8,5
langfristiger Bedarf	800	3,7
Summe	6.675	27,6

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die unechte Bindungsquote des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen, d.h. die Relation des dort erzielten Umsatzes zur gesamtstädtischen Kaufkraft, beträgt rd. 12%. Differenziert nach Sortimenten wird ersichtlich, dass der zentrale Versorgungsbereich Nellingen, dem eine unterzentrale Versorgungsfunktion zugeordnet ist⁵¹, rechnerisch allenfalls in geringem Maße eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Ostfildern übernimmt⁵²:

- Eine unechte Bindungsquote von 100%, d.h. eine rechnerische Vollversorgung für Ostfildern insgesamt, wird in keinem Sortiment auch nur annähernd erzielt.
- Eine unechte Bindungsquote von mehr als rd. 27%, was per Saldo einen rechnerischen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtteils bedeutet, wird lediglich im Sortiment Schuhe, Lederwaren erreicht.

Abb. 15: Unechte Bindungsquoten zentraler Versorgungsbereich Nellingen



Aus Datenschutzgründen wurden einzelne Sortimente zu Sortimentsbereichen zusammengefasst.

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

⁵¹ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Ziel). Für die weiteren in Ostfildern bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Zentren werden auf Grund der nicht gegebenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion, d.h. einer planerischen Versorgungsfunktion wesentlich über den Stadtteil hinaus, keine unechten Bindungsquoten dargestellt.

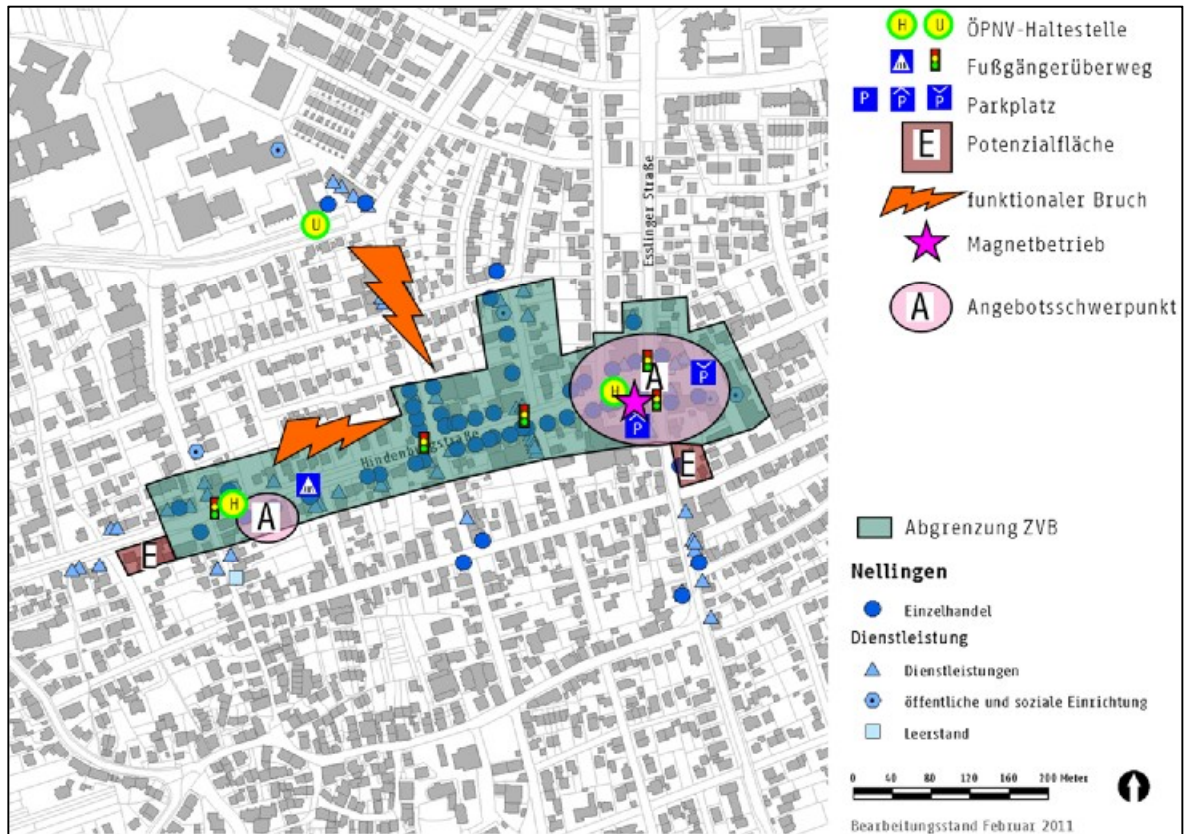
⁵² In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich die unechten Bindungsquoten nur bedingt aussagekräftig sind: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnungsnah und damit vor Ort in den einzelnen Wohnsiedlungsbereichen angeboten werden sollten. Demnach sollen insbesondere die Einwohner des Stadtteils Nellingen mit den im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches versorgt werden. Da der Bevölkerungsanteil des Stadtteils Nellingen bei rd. 27% liegt, die unechte Bindungsquote in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs jedoch - meist sehr deutlich - niedriger ist, liegt auch bezogen auf die Stadtteilbevölkerung ein (meist) erheblicher Kaufkraftabfluss vor.



3.5.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen dargestellt. Einige davon sind in Karte 7 abgebildet.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben: Innerhalb des Bereichs befinden sich in der Hindenburgstraße je Fahrtrichtung zwei Bushaltestellen.
- Entlang der Hindenburgstraße bestehen zahlreiche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger mittels Ampelanlagen und Zebrastreifen.

- Für Pkw-Kunden stehen entlang der Hindenburgstraße in weiten Bereichen straßenbegleitend Parkplätze zur Verfügung. Zudem gibt es im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße eine Tiefgarage und ein Parkhaus.
- Es besteht v.a. im Bereich Lebensmittel ein gutes Grund-/ Nahversorgungsangebot, u.a. anhand eines großflächigen Supermarkts, eines Biomarkts, mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie Lebensmittelfachgeschäften. Ergänzend findet am Platzbereich zwischen Volkshochschule und Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Denkendorfer Straße Freitagvormittag ein Wochenmarkt statt.
- Auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, z.B. Drogerie/ Parfümerie, Apotheke oder Blumen, sind Angebote vorhanden.

Foto 9: Großflächiger Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 10: Biomarkt



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist im Vergleich zu den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen ein relativ großes und vielfältiges Angebot im mittel- und auch (üblicherweise zentrenrelevanten) langfristigen Bedarfsbereich auf. Dabei handelt es sich überwiegend um inhabergeführte Fachgeschäfte, die sowohl zur Individualität des Angebots als auch - größtenteils - durch eine attraktive Warenpräsentation und Ladeneinrichtung zur Einkaufsqualität beitragen.
- Mit der Volkshochschule und der Musikschule befinden sich auch publikumsorientierte öffentliche Einrichtungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen. Diese tragen wie auch das vergleichsweise große Dienstleistungsangebot zum Funktionsmix bei.
- Es sind sehr wenige Leerstände zu verzeichnen, was auch auf eine rasche Wiederbelegung frei werdender Ladengeschäfte zurückzuführen ist.



Foto 11: Positivbeispiel Schaufenstergestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 12: Eingangsbereich Volkshochschule



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen verfügt im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Esslinger Straße/ Denkendorfer Straße über eine deutliche Eingangssituation auf.
- Die Hindenburgstraße weist eine durchgängige Begrünung anhand einer Baumreihe auf beiden Seiten der Straße auf. Zudem sind an einigen Stellen Blumenampeln, attraktiv gestaltete Blumenbeete, Kunstwerke und auch ansprechende Warenpräsentationen auf dem Gehweg zu verzeichnen.
- Die (Vor-)Halle der Volkshochschule verfügt über eine besondere architektonische Qualität.

Foto 13: Eingangssituation Hindenburgstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 14: Gehweggestaltung durch Händler



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist eine lineare Struktur auf, die nur ansatzweise aufgebrochen wird (Otto-Schneider-Straße, Bismarckstraße).
- Die Ost-West-Ausdehnung ist mit rd. 600 Metern dadurch bereits grenzwertig.
- Die Angebotsstruktur des Einzelhandels ist insgesamt betrachtet kleinteilig, wenngleich einige größere Betriebe mit deutlicher Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion existieren.
- Es besteht nur ein relativ geringes und weitestgehend einfaches Gastronomieangebot. Dies gilt auch für die Gestaltung (v.a. Möblierung) der Außengastronomie.
- Auf der nördlichen Seite der Hindenburgstraße ist zwischen der Riegelstraße und der Otto-Schuster-Straße eine deutliche funktionale Lücke zu verzeichnen.
- Weiterhin besteht entlang der Otto-Schuster-Straße keine städtebaulich-funktionale Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen mit der in relativ geringer Entfernung gelegenen Stadtbahnhaltestelle.
- Die Bebauung ist sowohl hinsichtlich Höhe als auch Baustil sehr heterogen. Neben drei- bis viergeschossigen, relativ großdimensionierten Gebäuden mit Flachdach befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit Ladengeschäft im Erdgeschoss und Giebeldach, vereinzelt sogar eingeschossige Flachbauten.

Foto 15: Funktionale Lücke



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 16: Uneinheitliche Architektur



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- In der Hindenburgstraße als auch in der Esslinger Straße und Denkendorfer Straße ist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.
- Zudem wird die Aufenthaltsqualität durch das Fehlen von größeren Platzbereichen/ Ruhezonen in der Hindenburgstraße in erheblichem Maße eingeschränkt.



Der Platzbereich vor der Volkshoch- und Musikschule nimmt diese Funktion auf Grund seiner Größe und geringer gestalterischer Elemente nicht wahr.

Foto 17: Hohes Verkehrsaufkommen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 18: Unattraktive Platzgestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Die Gehwege innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besitzen keine einheitliche Pflasterung; im östlichen Teilbereich der Hindenburgstraße sind diese asphaltiert.
- Zudem weisen die Gehwege an einzelnen Stellen eine geringe Breite auf. Teilweise sind vergleichsweise breite Gehwege und auch (potenzielle) kleinere Platzbereiche durch Beschilderung, Möblierung, Werbeaufsteller, Warenständer und -körbe etc. zugestellt.
- Die bestehende Möblierung, z.B. Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, Einfassungen der Baumscheiben und Schaukästen, ist veraltet.

Foto 19: Unattraktive Möblierung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 20: Verengter Gehweg



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

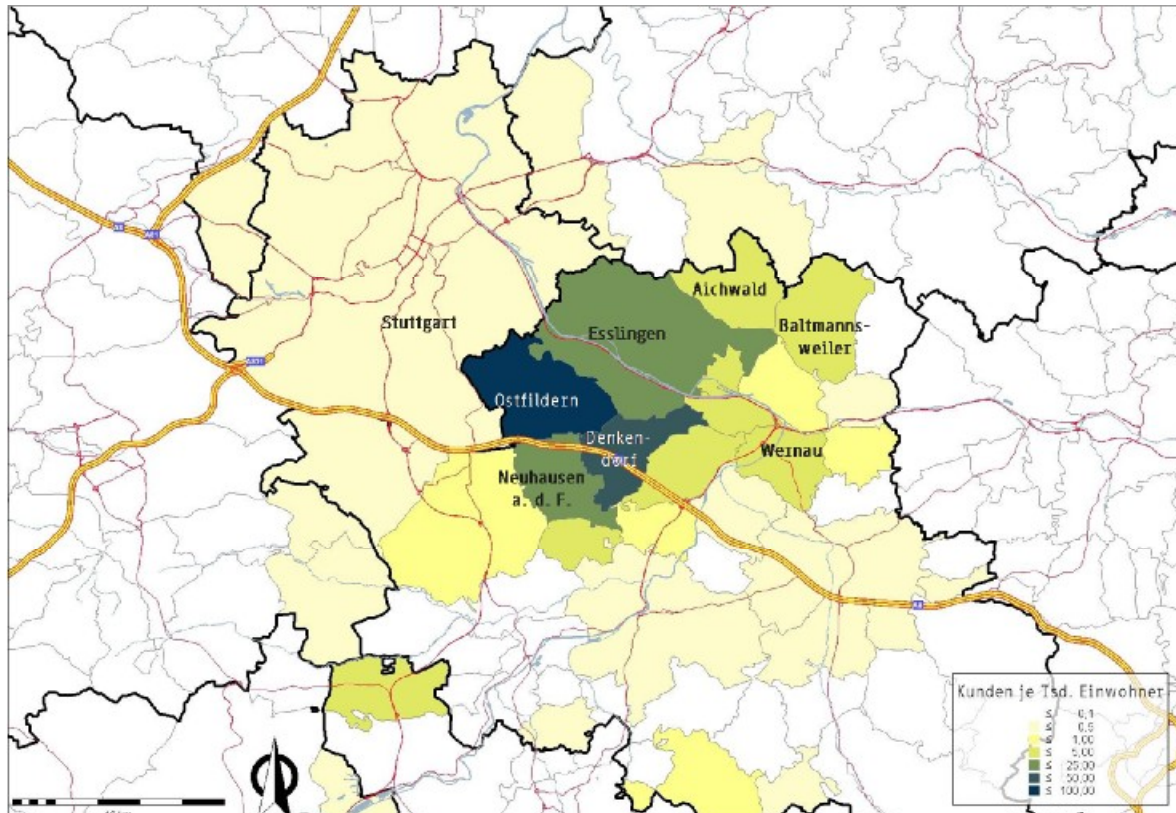
- Die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation - insbesondere im Außenbereich - mehrerer Einzelhandelsbetriebe ist zudem von geringer Qualität.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine (größere) Potenzialfläche. Lediglich unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich existieren zwei Potenzialflächen, die sich für eine deutlich intensivere Nutzung eignen würden. Auf Grund bestehender Nutzungen können diese - wenn überhaupt - nur mittel- bis langfristig entwickelt werden.

3.5.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Nellinger Einzelhandels, das auf Basis einer Herkunftserfassung abgeleitet wurde, zeigt, dass

- die Stadt Ostfildern diesbezüglich den Schwerpunkt darstellt,
- darüber hinaus dieses vor allem die angrenzenden Nachbarstädte und -gemeinden umfasst und
- es sich insgesamt betrachtet im Wesentlichen auf nahe der Stadt Ostfildern gelegene Teilbereiche des nördlichen Landkreises Esslingen beschränkt.

Karte 8: Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Nellingen angesiedelten Einzelhandels

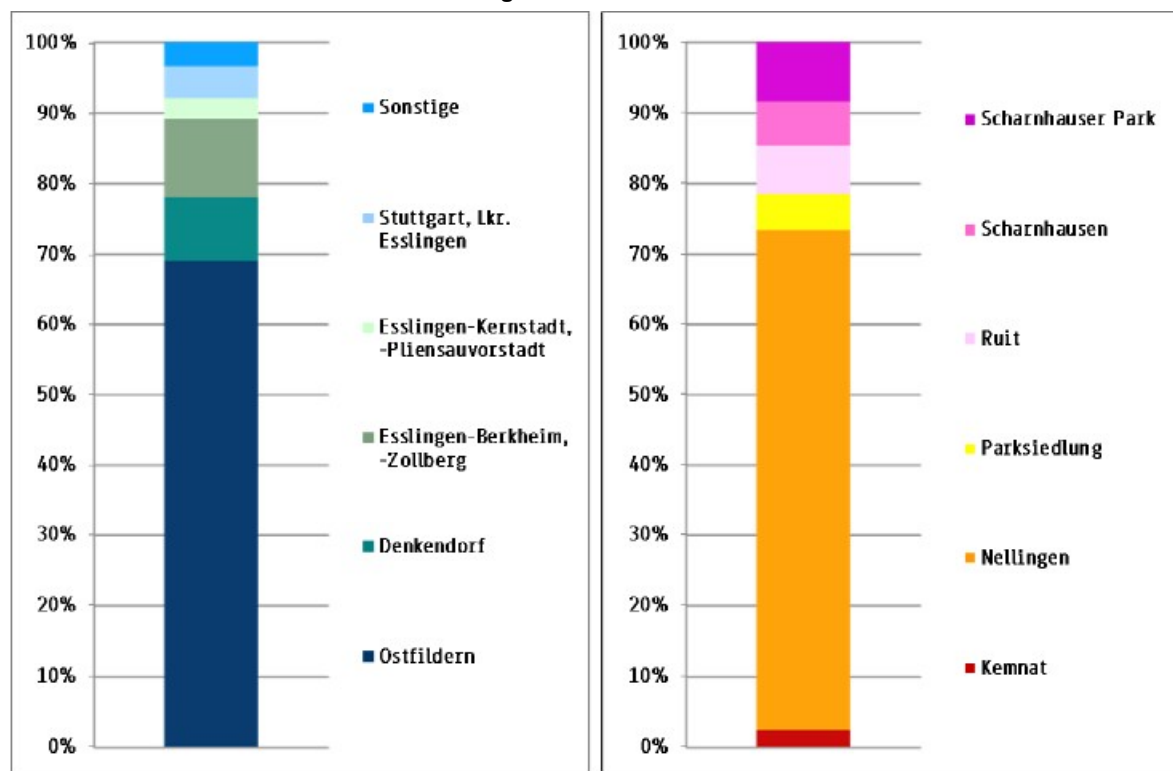


Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: RegioGraph Analyse Version 11.



Die Angaben der Händler zur Umsatzherkunft bestätigen dieses Ergebnis. Demnach werden rd. 70% des Umsatzes durch Kunden aus Ostfildern selbst erzielt, wobei der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Nellingen daran wiederum rd. 70% ausmacht. Dies bedeutet, dass etwa die Hälfte des im Nellingener Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammt bzw. ca. die Hälfte von außerhalb zufließt. Bezogen allein auf den in Ostfildern erwirtschafteten Umsatz erreicht der nahegelegene und relativ einwohnerstarke Stadtteil Scharnhäuser Park mit rd. 9% einen relativ hohen Anteil, wobei jedoch auch aus den anderen Stadtteilen Ostfilderns signifikante Anteile stammen. Hinsichtlich des außerhalb Ostfilderns erzielten Umsatzanteils weisen die in geringer Entfernung zu Nellingen gelegenen Stadtteile Esslingens, Berkheim und Zollberg, in der Summe sowie die südlich an Ostfildern angrenzende Gemeinde Denkendorf vergleichsweise hohe Anteilswerte von je etwa 10% auf.

Abb. 16: Umsatzherkunft Stadtteil Nellingen



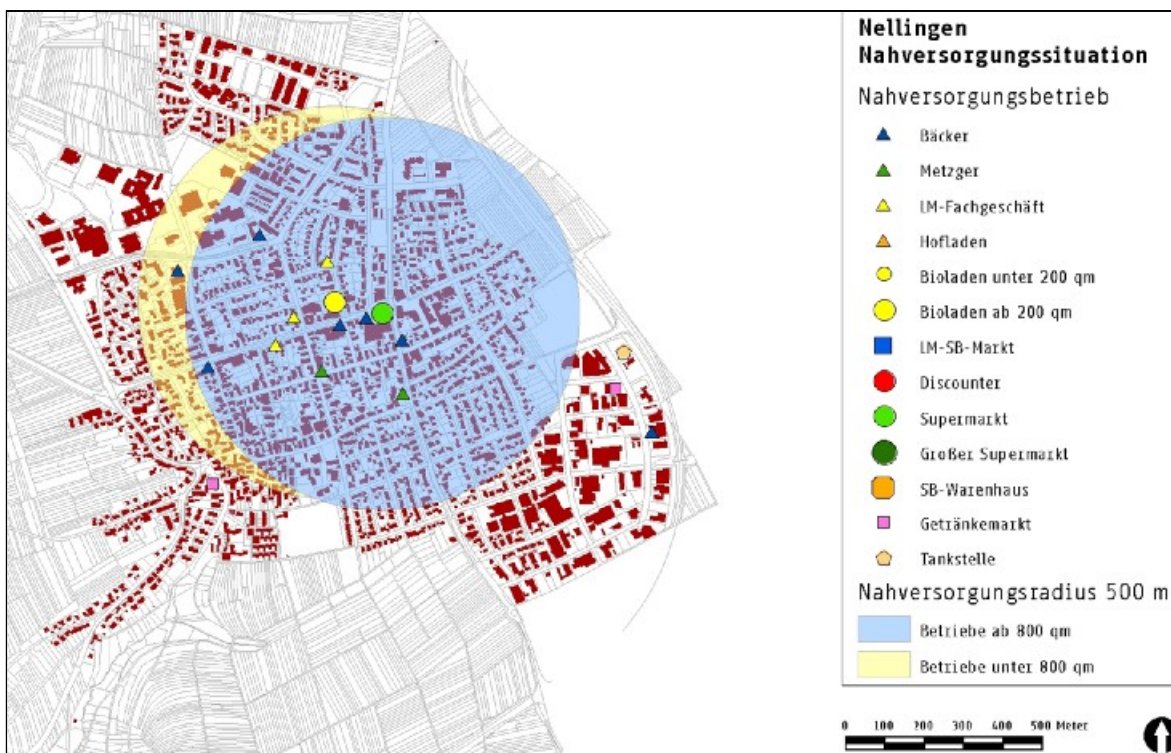
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.5.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.5.1 wurde bereits festgestellt, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Positiv ist hingegen zu vermerken, dass sich das Angebot sowohl im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel als auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs deutlich überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten - insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nellingen - befindet und somit zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne beiträgt.

Hinsichtlich der räumlichen Komponente der Nahversorgung ist für den Stadtteil Nellingen festzustellen, dass im zentralen Versorgungsbereich Nellingen zwei Lebensmittelbetriebe - ein großflächiger Supermarkt und ein Biomarkt - mit einem hinreichenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ansässig sind. Auf Grund ihrer zentralen Lage innerhalb des (Wohn-)Siedlungsbereichs des Stadtteils besteht für den Großteil der Stadtteilbevölkerung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Außerhalb der 500 Meter-Nahversorgungsradien befinden sich lediglich einige Siedlungsrandbereiche.

Karte 9: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Nellingen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



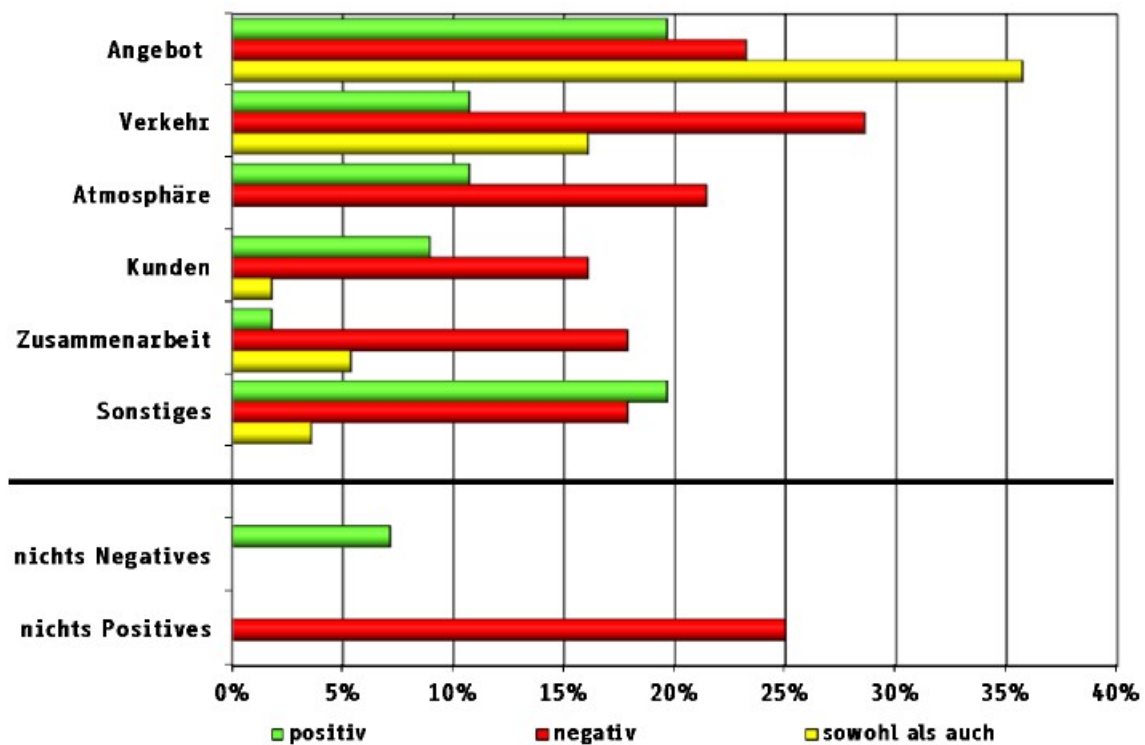
3.5.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Bezüglich der Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Nellingen ansässigen Händler zeigt sich bezogen auf einzelne Themenbereiche ein differenziertes Bild. Insgesamt überwiegen jedoch insgesamt wie auch in den einzelnen Themenfeldern - abgesehen vom Bereich Sonstiges - die negativen Äußerungen. Zudem liegt der Anteil der Händler mit ausschließlich negativen Angaben mit rd. 25% deutlich über demjenigen der Händler mit ausschließlich positiven Nennungen von rd. 7%. Am Häufigsten wurde der Bereich Auswahl/ Angebot von den Nellingener Einzelhändlern thematisiert (rd. 79% der auf die offene Frage antwortenden Händler). Ein vergleichsweise großer Anteil von rd. 55% äußerte sich zudem zum Bereich Verkehr.

- Der Bereich *Angebot* wurde von zahlreichen Händlern sowohl negativ als auch positiv beurteilt. Zudem steht den Händlern mit ausschließlich negativen Angaben eine nahezu entsprechende Händlerzahl mit ausschließlich positiven Äußerungen gegenüber. Positiv beurteilt wurden vor allem das Angebot allgemein und der Sortiments-/ Branchenmix im Stadtteil Nellingen, wobei letztgenannter Aspekt jedoch von einer etwas größeren Händlerzahl negativ gesehen wurde. Weiterhin besteht aus der Sicht zahlreicher Händler ein zu geringes Nahversorgungs-/ Lebensmittelangebot im Stadtteil Nellingen. Das entsprechende Angebot im Kern des Stadtteils Scharnhausen wurde von mehreren Händlern ebenfalls als zu gering angesehen. Demgegenüber wurde die Konzentration des (großflächigen) Einzelhandelsangebots im Scharnhauser Park von einer Vielzahl der Nellingener Händler, da eine große Konkurrenz für das Angebot im Stadtteil Nellingen darstellend, negativ bewertet.
- Der Themenbereich *Verkehr* wurde deutlich überwiegend negativ bewertet. Kritisiert wurden bezogen auf Nellingen insbesondere die Parkplatzsituation insgesamt und die verkehrliche Situation, vor allem in der Hindenburgstraße. Zudem wurde die Stadtbahn von einigen Händlern als negativ bewertet, da sie aus Sicht mehrerer Händler zum Kaufkraftabfluss aus Ostfildern beiträgt. Positiv werden von einigen Händlern die allgemeine Parkplatzsituation sowie die Parkgebühren in Nellingen bemerkt.
- Bezogen auf den Bereich *Atmosphäre* wurde von einigen Händlern die fehlende Sauberkeit kritisiert. Mehrere positive - und in etwas geringerer Anzahl auch negative - Äußerungen entfielen auf das Flair von Nellingen.

- Hinsichtlich des *Kundenverhaltens* wurde von einigen Händlern der Kaufkraftabfluss an nicht integrierte Standorte ("Grüne-Wise-Strandorte") negativ beurteilt. Bei den relativ wenigen positiven Äußerungen ist kein inhaltlicher Schwerpunkt festzustellen.
- Die uneinheitlichen Öffnungszeiten innerhalb Nellingens bildeten den wesentlichen Kritikpunkt im Bereich *Zusammenarbeit*. Zudem wurde die Ansiedlungspolitik der Stadt Ostfildern von einigen Händlern negativ bewertet. Bezogen auf die relativ wenigen positiven Äußerungen sind keine inhaltlichen Schwerpunkte zu konstatieren.
- Die positiven Äußerungen des Themenbereichs *Sonstiges* bezogen sich im Wesentlichen auf die allgemeine Einzelhandelssituation. Negative Angaben betrafen u.a. die Mietpreise und die starke Konkurrenz.

Abb. 17: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Nellingen aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.5.6 Fazit

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Nellingen weist im Gegensatz zum Angebot in den meisten anderen Stadtteilen Ostfilderns neben zahlreichen kleinen Betrieben auch einige größere und große Einzelhandelsbetriebe auf. Zudem dominieren zwar



auch in Nellingen die nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, ein großer Teil des Einzelhandelsangebots entfällt jedoch auf die Sortimente des mittelfristigen und innenstadt-/ zentrenprägenden Bedarfsbereichs. Demzufolge weist der Stadtteil Nellingen - im Vergleich zu den meisten anderen Stadtteilen Ostfilderns - in den meisten Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs hohe Bindungsquoten auf, wenngleich sortimentsbezogen dennoch überwiegend Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Nellingen konzentriert sich in hohem Maße auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen. Dieser bestätigt auf Grund der o.g. Angebotsstrukturen, insbesondere der zahlreichen Angebote im mittelfristigen Bedarf, seine unterzentrale Versorgungsfunktion - auch wenn er rein quantitativ betrachtet selbst die Versorgung der Stadtteilbevölkerung Nellingen nur unvollständig erfüllt. Das Einzugsgebiet des vom zentralen Versorgungsbereich dominierten Nelliger Einzelhandels erstreckt sich über den Stadtteil selbst auf die benachbarten Stadtteile Berkheim und Zollberg der Stadt Esslingen sowie auf die Gemeinde Denkendorf. Zudem konnten auch für die weiteren Stadtteilen Ostfilderns signifikante Umsatzanteile festgestellt werden, was ebenfalls für die besondere Versorgungsfunktion des Stadtteils Nellingen - insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs - spricht.

Der zentrale Versorgungsbereich gewährleistet weiterhin auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteils wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteilbevölkerung. In hohem Maße tragen hierzu zwei Lebensmittelbetriebe bei. Neben dem hinsichtlich Betriebsgrößen und Sortimenten vergleichsweise vielfältigen Einzelhandelsangebot weist der zentrale Versorgungsbereich Nellingen ein großes Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen auf. Negativ sind hingegen die weitgehend lineare Struktur, die fehlenden attraktiv gestalteten Platzbereiche sowie das hohe Verkehrsaufkommen in der Hindenburgstraße zu bewerten, wodurch die Aufenthaltsqualität deutlich eingeschränkt wird.

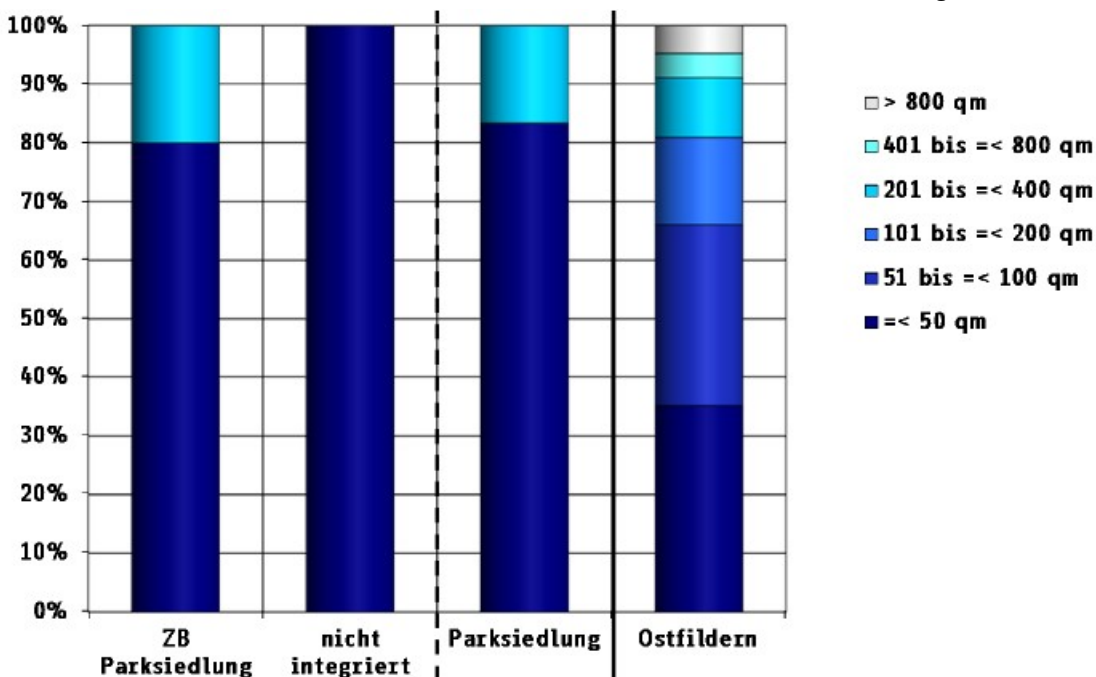
3.6 STADTTEIL PARKSIEDLUNG

3.6.1 Einzelhandelsangebot

Im Stadtteil Parksiedlung konnten im Rahmen der Händlerbefragung insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk) festgestellt werden. Diese verzeichnen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 425 qm. Damit befinden sich nur rd. 3% der Betriebe sowie 1% der Verkaufsfläche von Ostfildern insgesamt in diesem Stadtteil, dessen Bevölkerungsanteil immerhin rd. 7% bis 8% beträgt.

Abgesehen von einem Betrieb, einem Lebensmittel-SB-Markt, mit einer Verkaufsfläche im Bereich von 201 bis 400 qm weisen die o.g. Geschäfte eine Verkaufsfläche von je bis zu 50 qm auf. Das geringe Angebot des Stadtteils, das sich mit Ausnahme eines an einem nicht integrierten Standort gelegenen Hofladens im zentralen Bereich Parksiedlung befindet (vgl. Kap. 3.6.2), weist damit eine sehr kleinteilige Struktur auf.

Abb. 18: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Parksiedlung



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Die im Stadtteil insgesamt angesiedelte Verkaufsfläche - und entsprechend der erzielte Umsatz - entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Den größten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteil weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 75% auf.



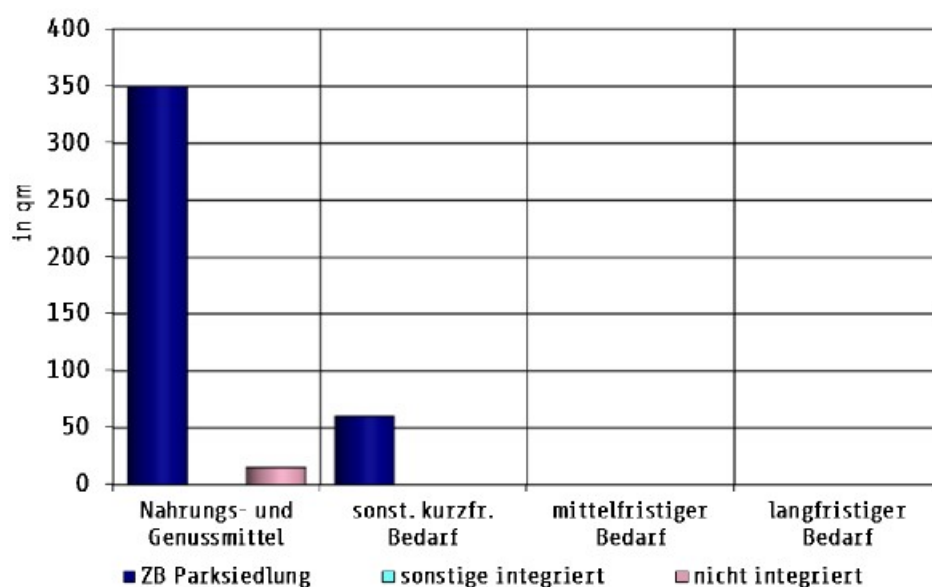
Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	4.25	4,1
mittelfristiger Bedarf	0	0,0
langfristiger Bedarf	0	0,0
Summe	425	4,1

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind gut 95% der Verkaufsfläche des Stadtteils, die ausschließlich dem nahversorgungsrelevanten, kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen ist (s.o.) im zentralen Bereich Parksiedlung angesiedelt. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der Anteilswert des zentralen Bereichs ebenfalls gut 95%, bezogen auf den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich ist das Angebot sogar ausschließlich innerhalb des zentralen Bereichs angesiedelt. Außerhalb des zentralen Bereichs befindet sich, wie erwähnt, lediglich ein Hofladen an einem nicht integrierten Standort, der ein geringes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel aufweist.

Abb. 19: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Parksiedlung nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen



Tab. 10: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Parksiedlung

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel	X			
Lebensmittelhandwerk		X		
Drogerie/ Parfümerie	X			
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	X			
Blumen/ Zoo	X			
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren	X			
Sport/ Freizeit	X			
Spielwaren, Babyausstattung	X			
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	X			
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör	X			
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges	X			

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Tab. 10 sind die Bindungsquoten des Einzelhandels im Stadtteil Parksiedlung differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵³:

- In den meisten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 10 rot hinterlegt) sind bei Bindungsquoten von bis zu rd. 40% sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Dies gilt auch für die beiden hinsichtlich der Nahversorgung besonders wesentlichen Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Eine etwas höhere Bindungsquote - jedoch noch immer ein deutlicher Kauf-

⁵³ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



kraftabfluss - ist beim Lebensmittelhandwerk zu verzeichnen. In etwa eine rechnerische Vollversorgung liegt - bedingt auch durch die vergleichsweise geringe Einwohnerzahl des Stadtteils Parksiedlung - im Sortiment Apotheke vor.

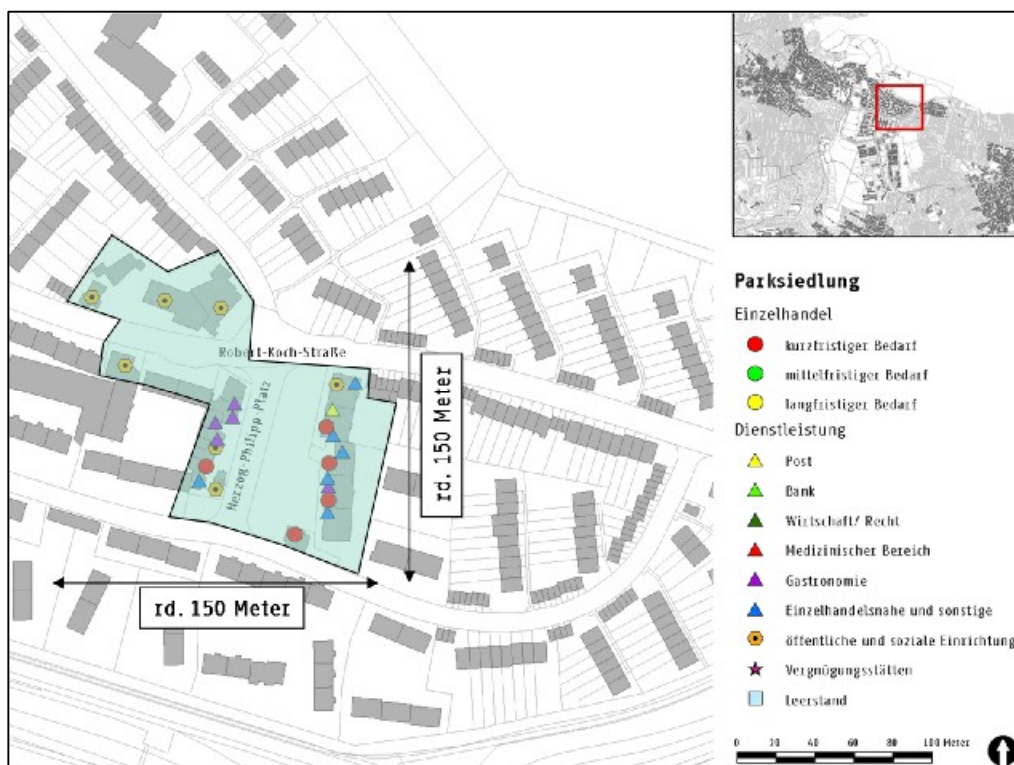
- Bei den Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 10 grün bzw. gelb hinterlegt) ist kein Angebot vorhanden.

3.6.2 Zentraler Bereich Parksiedlung

3.6.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung

Karte 10 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich des Herzog-Philipp-Platzes sowie des unmittelbar an diesen nordwestlich anschließenden Bereichs der Robert-Koch-Straße. Dieser Bereich wird als zentraler Bereich abgegrenzt: Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot hinsichtlich Quantität und Vielfalt zu gering, um den Bereich als zentralen Versorgungsbereich einzustufen (vgl. Kap. 2.2.1.1).

Karte 10: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Parksiedlung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



Westlich und östlich des Herzog-Philipp-Platzes ist eine vergleichsweise hohe Besatzdichte zu verzeichnen. Das Angebot wird im Bereich der westlichen Ladenzeile vor allem durch gastronomische Angebote geprägt. Die östliche Ladenzeile weist neben drei Einzelhandelsbetrieben vor allem einzelhandelsnahe Dienstleistungen auf, zudem ist im erwähnten Lebensmittel-SB-Markt eine Postagentur ansässig. Entlang der Robert-Koch-Straße sind einige öffentliche Einrichtungen, u.a. das Pfarramt und die Kindertagesstätte der Dietrich-Bonhoeffer-Kirche sowie ein Senioren- und Pflegeheim, zu verzeichnen. Angrenzend an den zentralen Bereich befinden sich keine weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Der im nordöstlichen Teil des Herzog-Philipp-Platzes gelegene Lebensmittel-SB-Markt nimmt - auf Grund der seiner vergleichsweise geringen Verkaufsfläche - eine eingeschränkte Frequenzbringerfunktion innerhalb des Bereichs wahr. Dieser Betrieb besitzt dabei (dennoch) eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die benachbarten Wohnbereiche.

3.6.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Parksiedlung

Im zentralen Bereich Parksiedlung sind fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 400 qm angesiedelt. Die Struktur ist sehr kleinteilig: Der größte Betrieb, der bereits erwähnte Lebensmittel-SB-Markt weist eine Verkaufsfläche von deutlich weniger als 400 qm auf, die Verkaufsflächen der weiteren Betriebe des zentralen Bereichs liegen bei weniger als 50 qm.

Tab. 11: Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	400	4,0
mittelfristiger Bedarf	0	0,0
langfristiger Bedarf	0	0,0
Summe	400	4,0

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Angebot umfasst ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs: Neben dem o.g. Lebensmittelbetrieb sind zwei Bäcker,

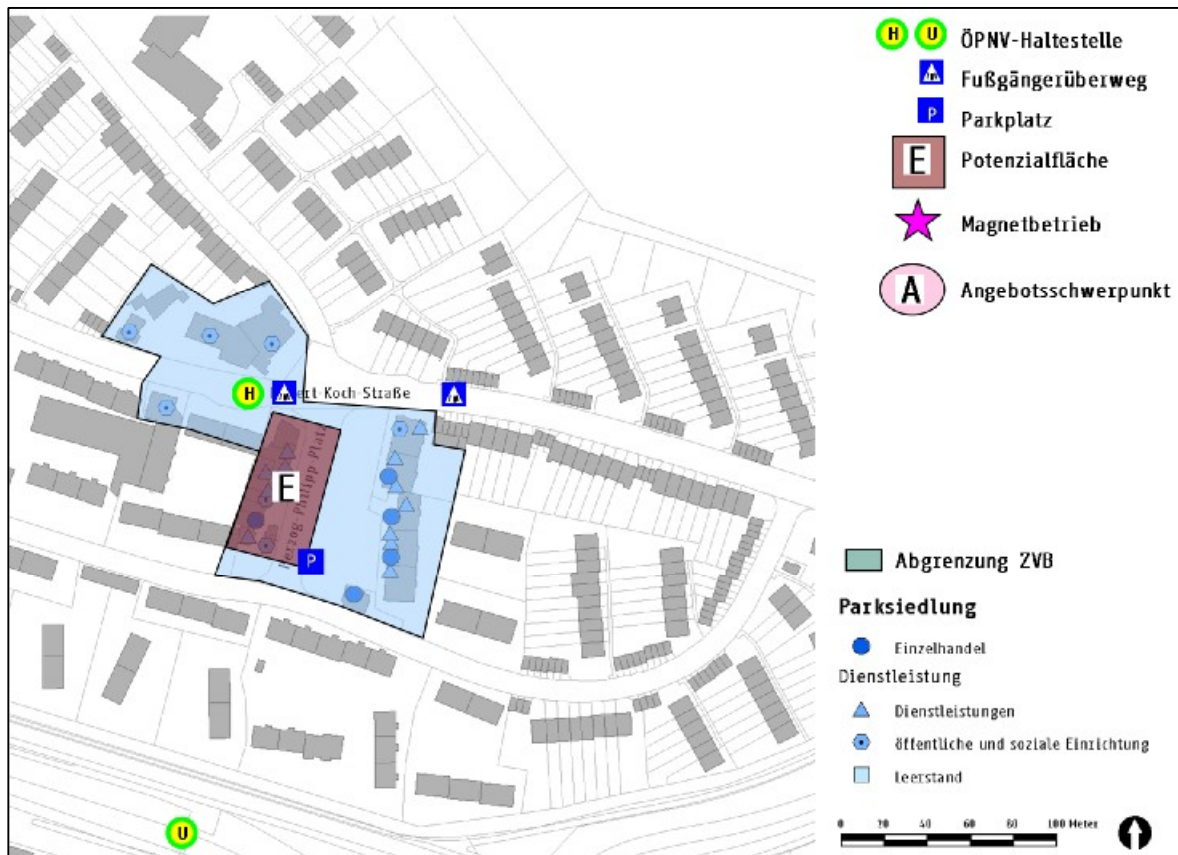


eine Apotheke sowie ein kleines Schreibwarengeschäft innerhalb des zentralen Bereichs ansässig.

3.6.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Parksiedlung

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Bereichs Parksiedlung dargestellt. Einige davon sind in Karte 11 enthalten.

Karte 11: Zentraler Bereich Parksiedlung - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Bereich Parksiedlung liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Das Umfeld des zentralen Bereichs weist eine hohe Einwohnerdichte auf. Die (Nah-)Versorgungsfunktion des zentralen Bereichs ist darauf bezogen sehr hoch.

- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben: Innerhalb des Bereichs befindet sich in der Robert-Koch-Straße eine Bushaltestelle.
- Für den MIV bestehen in Relation zum Angebot zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Die Grund- bzw. Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche wird durch das bestehende Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich noch hinreichend gewährleistet. Von hoher Bedeutung ist diesbezüglich der o.g. Lebensmittel-SB-Markt mit eingeschränkter Frequenzbringerfunktion. Aber auch die beiden Bäckereifilialen, die Apotheke sowie der am Freitagvormittag am Herzog-Philipp-Platz stattfindende Wochenmarkt tragen hierzu bei.
- Der zentrale Bereich weist mehrere öffentliche Einrichtungen auf, die zur Funktionsvielfalt und auch zur Frequenz beitragen.
- Der öffentliche Raum des Herzog-Philipp-Platzes ist zu einem großen Teil als parkähnliche (Grün-)Fläche gestaltet, der durch Bänke und eine Skulptur eine Aufenthaltsqualität und Attraktivität verliehen wird.
- Die westliche Ladenzeile stellt inklusive der vorgelagerten Flächen ein relativ großes Entwicklungspotenzial innerhalb des zentralen Bereichs dar.

Foto 21: Lebensmittel-SB-Markt



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 22: Parkähnliche Grüngestaltung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs, welches sich ausschließlich auf den nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich beschränkt, ist sehr gering.
- Die Angebotsstruktur ist weiterhin sehr kleinteilig; ein Betrieb mit deutlicher Frequenzbringerfunktion besteht nicht.



- Bezogen auf das Gesamtangebot ist ein sehr hoher Anteil an einfachen gastronomischen Einrichtungen zu verzeichnen.
- Die Schaufenster- und Außengestaltung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Betriebe ist zu einem großen Teil unattraktiv.
- Die Möblierung des öffentlichen Raums ist veraltet. Zudem ist eine mangelnde Sauberkeit festzustellen.
- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park befindet sich in geringer Entfernung zum zentralen Bereich Parksiedlung und stellt auf Grund seines sehr großen nahversorgungsrelevanten Angebots eine erhebliche Konkurrenz dar.

Foto 23: Anhäufung von Gastronomie in westlicher Ladenzeile



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 24: Veraltete Möblierung



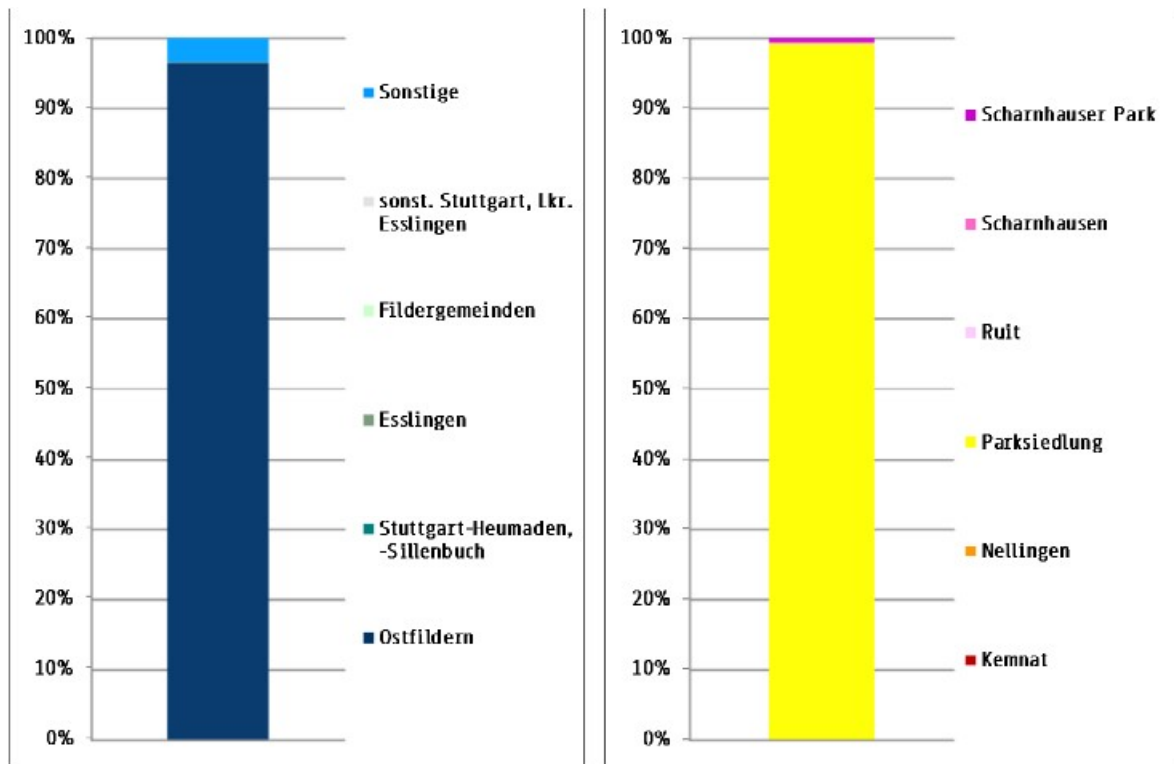
Quelle: eigenes Foto, März 2011

3.6.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Einzelhandels im Stadtteil Parksiedlung wurde auf Basis der Händlerbefragung abgeleitet⁵⁴. Dabei zeigt sich, dass mehr als 95% des Umsatzes mit Kunden aus Ostfildern selbst erzielt wird und nahezu keine Zuflüsse aus den anderen Stadtteilen Ostfilderns zu verzeichnen sind.

⁵⁴ Bei der in Ostfildern insgesamt durchgeführten Kundenherkunftserfassung liegen aus dem Stadtteil Parksiedlung keine Ergebnisse vor.

Abb. 20: Umsatzherkunft Stadtteil Parksiedlung



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.6.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

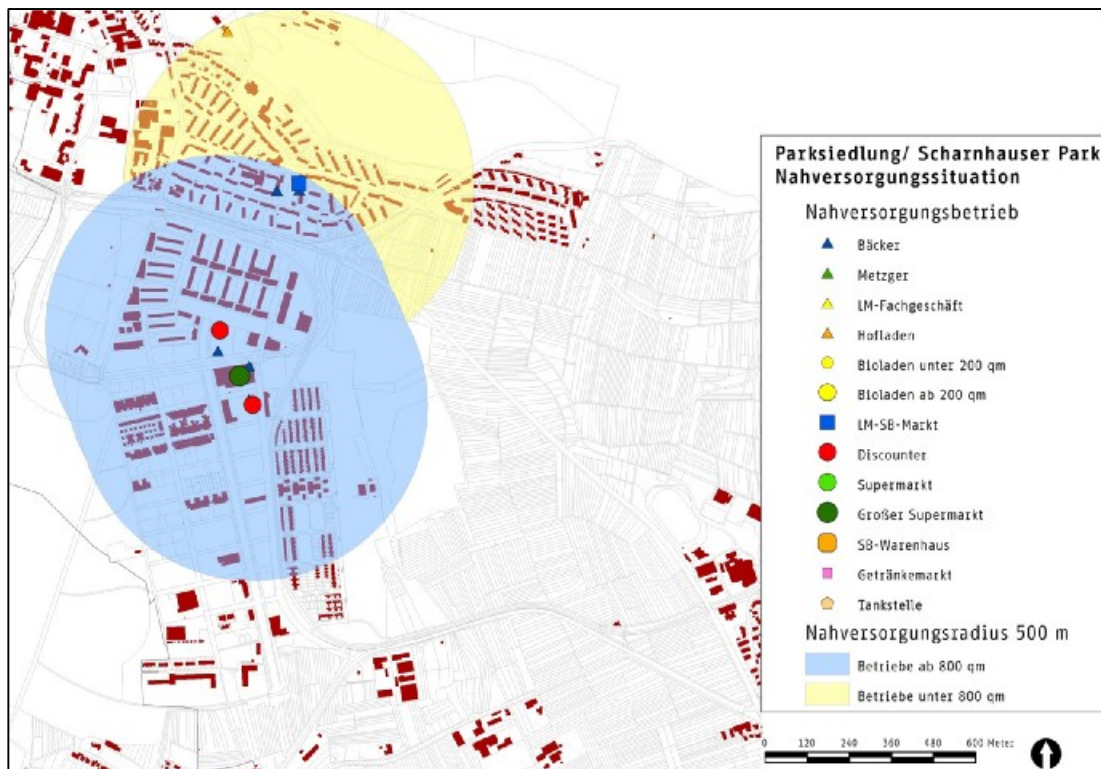
In Kap. 3.6.1 wurde festgestellt, dass in dem für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie

- sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind,
- das entsprechende geringe Angebot sich nahezu vollständig innerhalb des zentralen Bereichs Parksiedlung befindet.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung ist für den Stadtteil Parksiedlung festzustellen, dass der im zentralen Bereich liegende Lebensmittel-SB-Markt relativ zentral innerhalb des (Wohn-)Siedlungsbereichs des Stadtteils liegt. Zudem befinden sich die südlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Parksiedlung innerhalb der 500 Meter-Umkreise der im südlich angrenzenden Stadtteil Scharnhäuser Park gelegenen Lebensmittelbetriebe. Letztlich besteht für einen Großteil der Bevölkerung des Stadtteils Parksiedlung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Außerhalb der 500 Meter-Nahversorgungsradien befinden sich die östlich der Breslauer Straße gelegenen Wohnsiedlungsbereiche entlang der Danziger Straße bzw. Königsberger Straße.



Karte 12: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Parksiedlung und im angrenzenden Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

3.6.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Parksiedlung ansässigen Händler lässt sich wie folgt beschreiben⁵⁵:

- Positive Aussagen waren nahezu nur für *Angebote* in anderen Stadtteilen zu verzeichnen.
- Das *Angebot* im Stadtteil Parksiedlung wurde im Hinblick auf die Versorgungs- und auch Frequenzbringerfunktion als zu gering beurteilt.
- In diesem Zusammenhang wurde auch das *Kunden-/ Kaufverhalten* der Stadtteilbevölkerung - Versorgung in anderen Stadtteilen - mehrfach genannt.
- Kennzeichnend hinsichtlich der Stimmung unter den Händlern im Stadtteil Parksiedlung ist auch, dass diese mehrheitlich keine positiven Äußerungen machten, während von allen antwortenden Händlern negative Aspekte genannt wurden.

⁵⁵ Auf Grund der geringen Anzahl von Händlern im Stadtteil Parksiedlung wird auf eine graphische Darstellung verzichtet.



3.6.6 Fazit

Der Stadtteil Parksiedlung weist ein sehr geringes Einzelhandelsangebot auf, das zudem extrem kleinteilig strukturiert ist. In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs sind - abgesehen vom Sortiment Apotheke - erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs besteht kein Angebot. Der Einzelhandel im Stadtteil Parksiedlung nimmt daher nur eine sehr eingeschränkte Versorgung für den Stadtteil wahr, von außerhalb bestehen nahezu keine Zuflüsse.

Dennoch ist das Angebot, das sich auf den zentralen Bereich konzentriert, insbesondere für die eingeschränkt mobile Bevölkerung von Bedeutung: Ein großer Teil der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Parksiedlung wäre beispielsweise ohne den im zentralen Bereich existierenden Lebensmittel-SB-Markt nicht mehr fußläufig nahversorgt. Auf Grund der Nähe des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park mit seinen großflächigen nahversorgungsrelevanten Angeboten erscheint der o.g. Lebensmittelbetrieb im zentralen Bereich jedoch nachhaltig in seinem Fortbestand gefährdet.

Neben funktionalen, einzelhandelsbezogenen Mängeln weist der zentrale Bereich Parksiedlung noch weitere Defizite - z.B. sanierungsbedürftige Möblierung und Sauberkeit des öffentlichen Raums - auf. Insbesondere auf Grund der in weiten Teilen parkähnlichen Gestaltung besitzt der zentrale Bereich dennoch eine gewisse Aufenthaltsqualität.

3.7 STADTTEIL RUIT

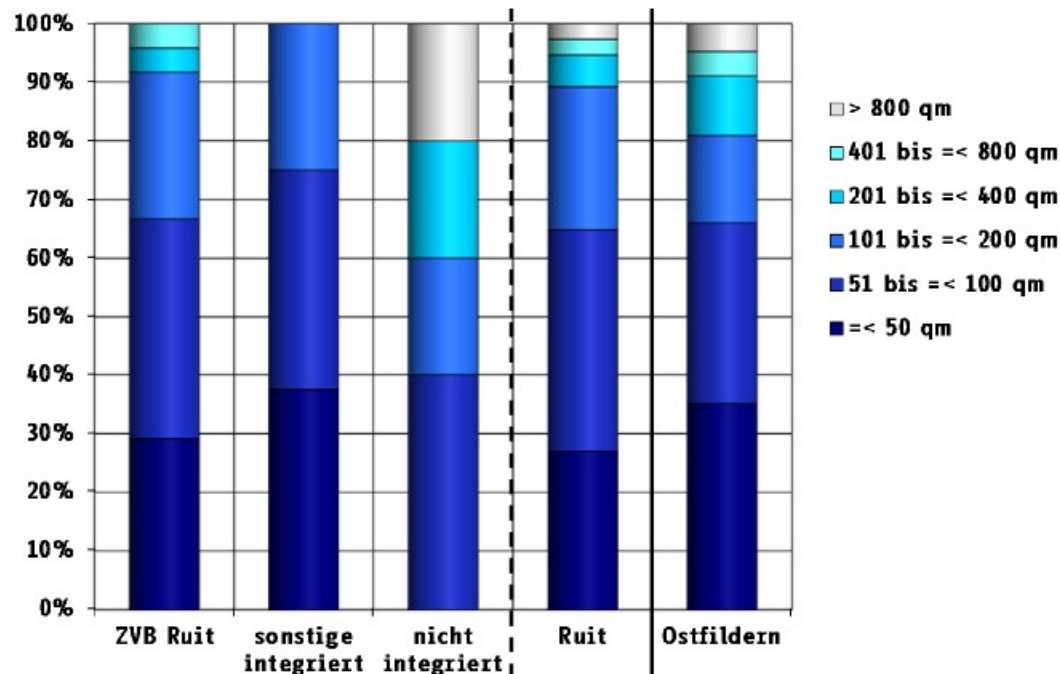
3.7.1 Einzelhandelsangebot

Das im Rahmen der Händlerbefragung festgestellte Einzelhandelsangebot im Stadtteil Ruit umfasst insgesamt 37 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.175 qm. Bezogen auf das Gesamtangebot in Ostfildern entspricht dies einem Anteil von rd. 22% bezogen auf die Betriebszahl, während der Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf Grund der kleinteiligen Angebotsstruktur (s.u.) nur rd. 12% beträgt.



Gut zwei Drittel der im Stadtteil Ruit ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%), über bis zu 200 qm Verkaufsfläche verfügen rd. 89% der im Stadtteil gelegenen Betriebe (Gesamtstadt 81%). Demgegenüber existiert nur ein großflächiger Betrieb in Form eines Lebensmitteldiscounters (Gesamtstadt acht Betriebe). Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Ruit ist im Vergleich zur Gesamtstadt somit noch etwas kleinteiliger. Dies gilt insbesondere für die Gesamtheit der integrierten Standorte. Dort weisen knapp 70% der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm und annähernd 95% der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 200 qm auf.

Abb. 21: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Ruit



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Gut 60% der Verkaufsfläche und - auf Grund überdurchschnittlicher Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk - rd. 80% des Umsatzes entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die größten sortimentsbezogenen Anteilswerte weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 42% bezogen auf die Verkaufsfläche bzw. rd. 52% bezogen auf den Umsatz auf.

Annähernd 30% der Verkaufsfläche können die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf sich vereinen. Dabei ist kein eindeutiger Sortimentsschwerpunkt auszumachen, die höchsten Werte entfallen auf die Sortimente Bekleidung und Zube-



hör, Haus- und Heimtextilien sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat. Der Umsatzanteil des mittelfristigen Bedarfsbereichs weist auf Grund der unterdurchschnittlichen Flächenleistungen der meisten Sortimente mit rd. 11% einen deutlich geringeren Anteilswert auf.

Rd. 9% der Verkaufsfläche und auch des Umsatzes verzeichnet der langfristige Bedarfsbereich, größere Angebote sind hier in keinem Sortiment festzustellen. Besonders geringe Produktivitäten liegen bei den Sortimenten Teppiche, Bodenbeläge und Möbel, Antiquitäten vor.

Tab. 12: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

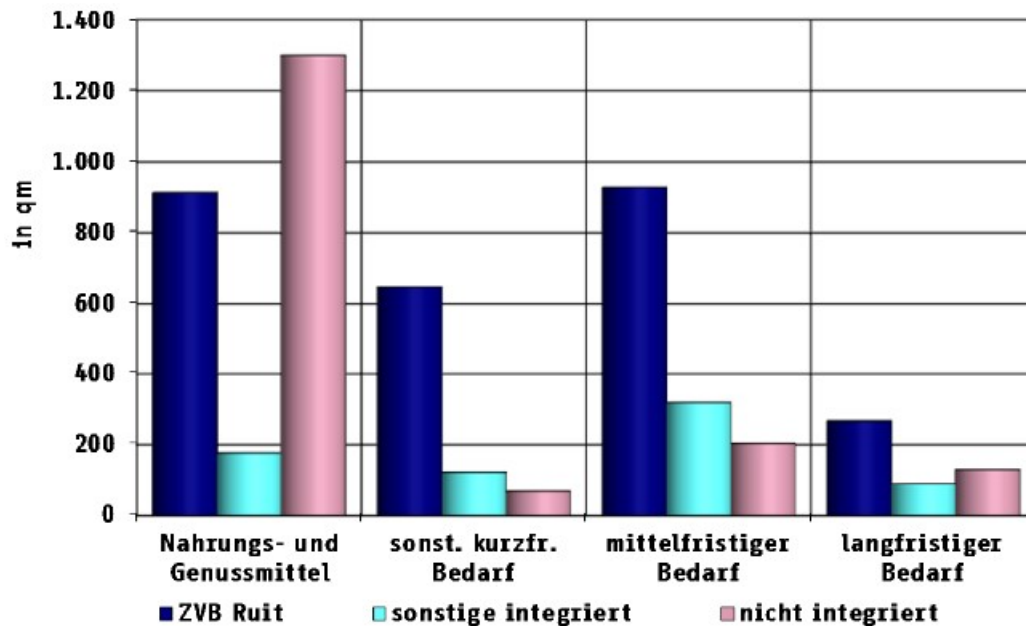
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	3.225	20,9
mittelfristiger Bedarf	1-450	3,0
langfristiger Bedarf	475	2,3
Summe	5.175	26,1

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind gut 50% der Verkaufsfläche des Stadtteils Ruit im zentralen Versorgungsbereich Ruit angesiedelt. Differenziert betrachtet ist im für die Nahversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf den bereits erwähnten großflächigen Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt. Demgegenüber befinden sich im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich rd. drei Viertel und im mittelfristigen Bedarfsbereich annähernd zwei Drittel der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich. Selbst im langfristigen Bedarfsbereich beträgt der Anteilswert rd. 55%, da in den üblicherweise flächenintensiven und nicht zentrenrelevanten Sortimenten dieses Bedarfsbereichs, Möbel, Antiquitäten und baumarkt-/ gartencenter-spezifische Sortimente, insgesamt nur ein sehr geringes Angebot besteht.



Abb. 22: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Ruit nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 7 sind die Bindungsquoten des im Stadtteil Ruit ansässigen Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵⁶:

- Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung ist, wird zumindest annähernd eine rechnerische Vollversorgung der Stadtteilbevölkerung gewährleistet. Dies gilt ebenso für das Sortiment Apotheke. Demgegenüber sind in den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 13 rot hinterlegt) bei Bindungsquoten von deutlich weniger als 80% erhebliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren.
- Bei den meisten Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 13 grün bzw. gelb hinterlegt) liegen hohe Kaufkraftabflüsse von 40% und mehr vor. Lediglich in den Sortimenten Sport/ Freizeit sowie Haus- und Heimtextilien werden etwas höhere Bindungsquoten - bei jedoch immer noch deutlichen Kaufkraftabflüssen - erzielt.

⁵⁶ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



Tab. 13: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Ruit

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel			X	
Lebensmittelhandwerk		X		
Drogerie/ Parfümerie		X		
Apotheke			X	
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	X			
Blumen/ Zoo		X		
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren		X		
Sport/ Freizeit		X		
Spielwaren, Babyausstattung	X			
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		X		
Haus-/ Heimtextilien		X		
Uhren/ Schmuck		X		
Foto/ Optik und Zubehör		X		
Medien	X			
Elektro/ Leuchten	X			
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges		X		

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.7.2 Zentraler Versorgungsbereich Ruit

3.7.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsreichs Ruit

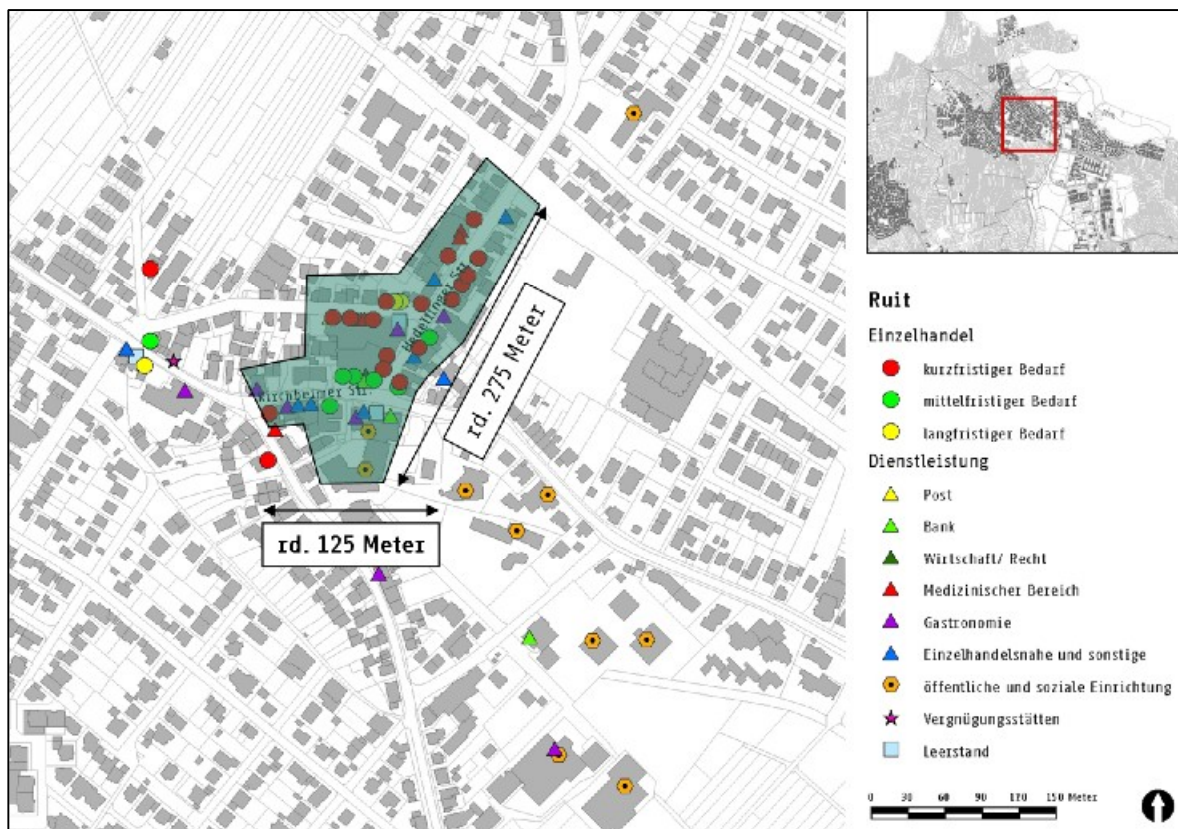
Karte 13 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich

- der Hedelfinger Straße südlich der Stadtbahnlinie,
- der Kirchheimer Straße bis zur Otto-Vatter-Straße,
- der Otto-Vatter-Straße sowie
- der Stuttgarter Straße bis zur Horbstraße.



Die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist im südlichen Bereich der Hedelfinger Straße sowie entlang der Kronenstraße und der Kirchheimer Straße um den Kronenplatz festzustellen. Im weiteren Verlauf der Kirchheimer Straße nach Westen zeigen sich deutliche funktionale Lücken. Dies gilt ebenso für die Stuttgarter Straße unmittelbar westlich der Einmündung der Scharnhäuser Straße. In der Kronenstraße sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, außer im Bereich des Kronenplatzes, nur im Kreuzungsbereich mit der Stuttgarter Straße zu verzeichnen.

Karte 13: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Das Angebot wird durch Betriebe mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rote Punkte) dominiert, die sich vor allem entlang der Hedelfinger Straße und der Kronenstraße konzentrieren. Im Übergang der Kirchheimer Straße zur Stuttgarter Straße befinden sich einige Betriebe des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Der wesentliche Frequenzbringer des Bereichs, ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit, befindet sich an der westli-



chen Seite der Hedelfinger Straße nördlich des Kronenplatzes. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots sind mit Ausnahme der zahlreichen, weitläufig angesiedelten öffentlichen Einrichtungen entlang der Kirchheimer Straße, der Otto-Vatter-Straße und des Justinus-Kerner-Wegs (u.a. Rathaus, evangelisches Gemeindehaus, Sporthalle) keine besonderen Konzentrationen festzustellen.

Die in Karte 13 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ruit erstreckt sich auf die Hedelfinger Straße südlich der Stadtbahnlinie, die Kronenstraße im Bereich des Kronenplatzes und die Kirchheimer Straße bis etwas über den Kreuzungsbereich mit der Hedelfinger Straße hinaus. Der westliche Teilbereich der Kronenstraße wird ebenso wie der östliche Teil der Kirchheimer Straße auf Grund des nicht bzw. kaum vorhandenen Besatzes nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Auf Grund einer deutlichen funktionalen Lücke unmittelbar westlich der Einmündung der Scharnhäuser Straße in die Stuttgarter Straße gehören auch die Betriebe im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/ Kronenstraße nicht zum zentralen Versorgungsbereich Ruit.

3.7.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Ruit

Der zentrale Versorgungsbereich Ruit umfasst 24 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.750 qm. Das Angebot weist eine sehr kleinteilige Struktur auf: Rd. zwei Drittel der Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm; nur ein Betrieb, der o.g. Supermarkt, weist eine Verkaufsfläche von mehr als 400 qm auf.

Häufigster Angebotsschwerpunkt ist das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, das eine besonders hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt. Nach Bedarfsbereichen differenziert dominiert der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 55% Verkaufsflächenanteil. Der Umsatzanteil liegt auf Grund vergleichsweise hoher Flächenleistungen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Apotheke sogar bei gut 75%. Die größte Verkaufsfläche ist mit rd. 725 qm im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verzeichnen.



Tab. 14: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Ruit nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

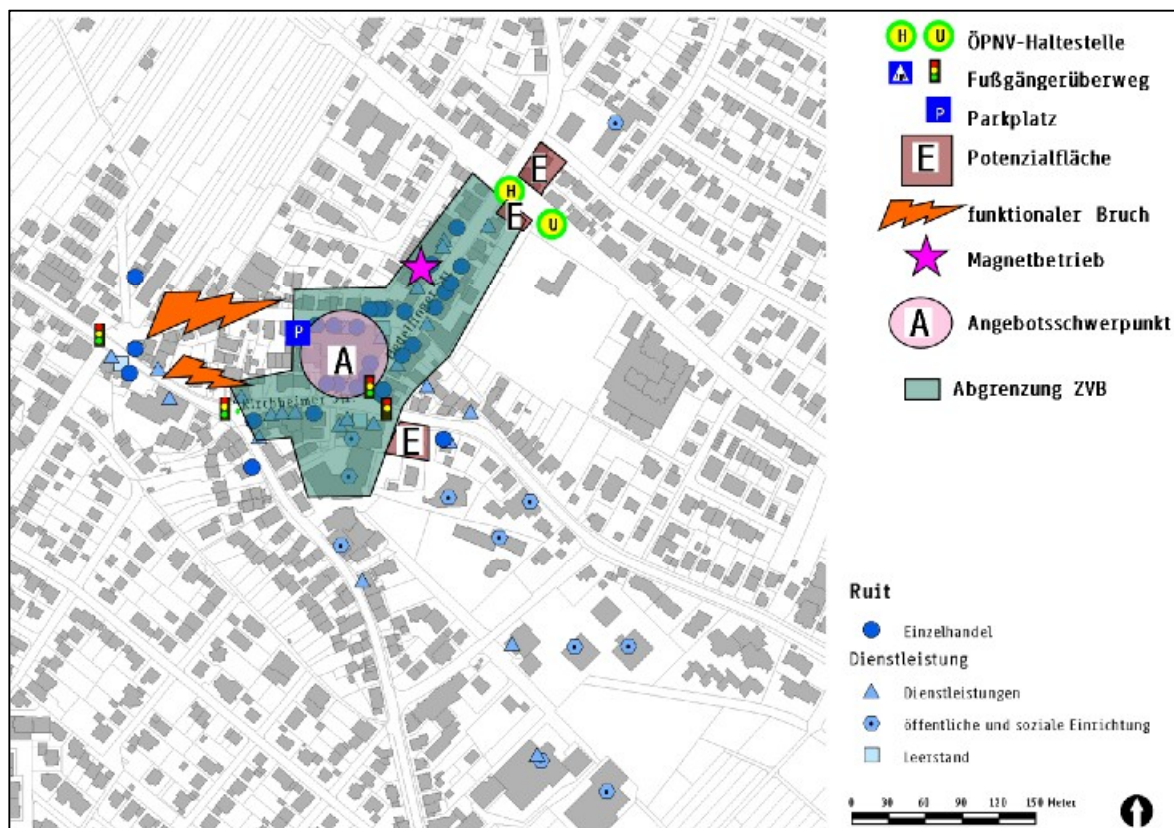
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.550	9,3
mittelfristiger Bedarf	925	2,0
langfristiger Bedarf	275	0,8
Summe	2.750	12,1

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.7.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Ruit

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Ruit dargestellt. Diese sind teilweise in Karte 14 abgebildet.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Ruit - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Ruit liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Daraus resultiert eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung.
- Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben: Am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs in der Hedelfinger Straße befinden sich eine Bus- und eine Stadtbahnhaltestelle.
- Es besteht ein gutes Nahversorgungsangebot, insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel: Neben dem bereits erwähnten Supermarkt existieren ein Lebensmittel-SB-Geschäft, ein Obst- und Gemüsegeschäft und mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Daneben ergänzen u.a. ein Drogeriemarkt, zwei Apotheken, eine Parfümerie mit Reformwarenangebot, ein Blumenladen sowie ein Geschäft mit Zeitungen/ Zeitschriften und Papier- und Schreibwaren das Angebot des kurzfristigen Bedarfsbereichs.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind einzelne Angebote vorhanden, u.a. in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Haushaltswaren.

Foto 25: Supermarkt in der Hedelfinger Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 26: Nahversorgungsrelevante Angebote in der Kronenstraße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Der öffentliche Raum weist im Bereich der Hedelfinger Straße u.a. durch die Begrünung (Bäume, Blumenampeln) sowie die Pflasterung der Gehwege und Parkbuchten eine attraktive Gestaltung auf.
- Der Kronenplatz verfügt grundsätzlich über ein hohes Potenzial als zentraler Mittelpunkt mit Aufenthaltsqualität und als Kommunikationstreff innerhalb des zen-



tralen Versorgungsbereichs. Durch die ansässige Gastronomie wird diese Funktion ansatzweise wahrgenommen.

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es nur wenige Leerstände zu verzeichnen.

Foto 27: Öffentlicher Raum Hedelfinger Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 28: Kronenplatz mit Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Ruit weist eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur auf.
- Der in der Hedelfinger Straße angesiedelte Lebensmittelbetrieb verfügt nur über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit. Seine Frequenzbringerfunktion wird zudem durch einen großflächigen Lebensmitteldiscounter, der sich an einem nicht integrierten Standort innerhalb des Stadtteils befindet, eingeschränkt.
- Der Wochenmarkt findet am Freitagnachmittag außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vor dem Rathaus statt.
- Die am Kronenplatz gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind überwiegend nur über eine verwinkelte Passage zu erreichen.
- Vor allem in der Kirchheimer Straße besteht ein hohes Verkehrsaufkommen. Dabei bestehen für Fußgänger - bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich - nur an den Rändern Querungsmöglichkeiten. Zudem ist keine direkte Querung der Kirchheimer Straße im Kreuzungsbereich Kirchheimer Straße/ Hedelfinger Straße auf der Seite des Kronenplatzes - auf Grund des Niveauunterschieds zwischen Fußweg und Fahrbahn - möglich.

Foto 29: Passage am Kronenplatz



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- In der Hedelfinger Straße sind keine Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zu verzeichnen. Die für Fußgänger nutzbare Breite der Gehwege ist hier auf Grund von Lichtmasten, Parkscheinautomaten, Begrünung, Warenständer, Bestuhlung etc. teilweise gering.
- Sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch an seinen Rändern existiert keine größere Potenzialfläche.

Foto 30: Fehlende Querungsmöglichkeit für Fußgänger durch Niveauunterschied



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 31: Schmale (nutzbare) Gehwege in Heumadener Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

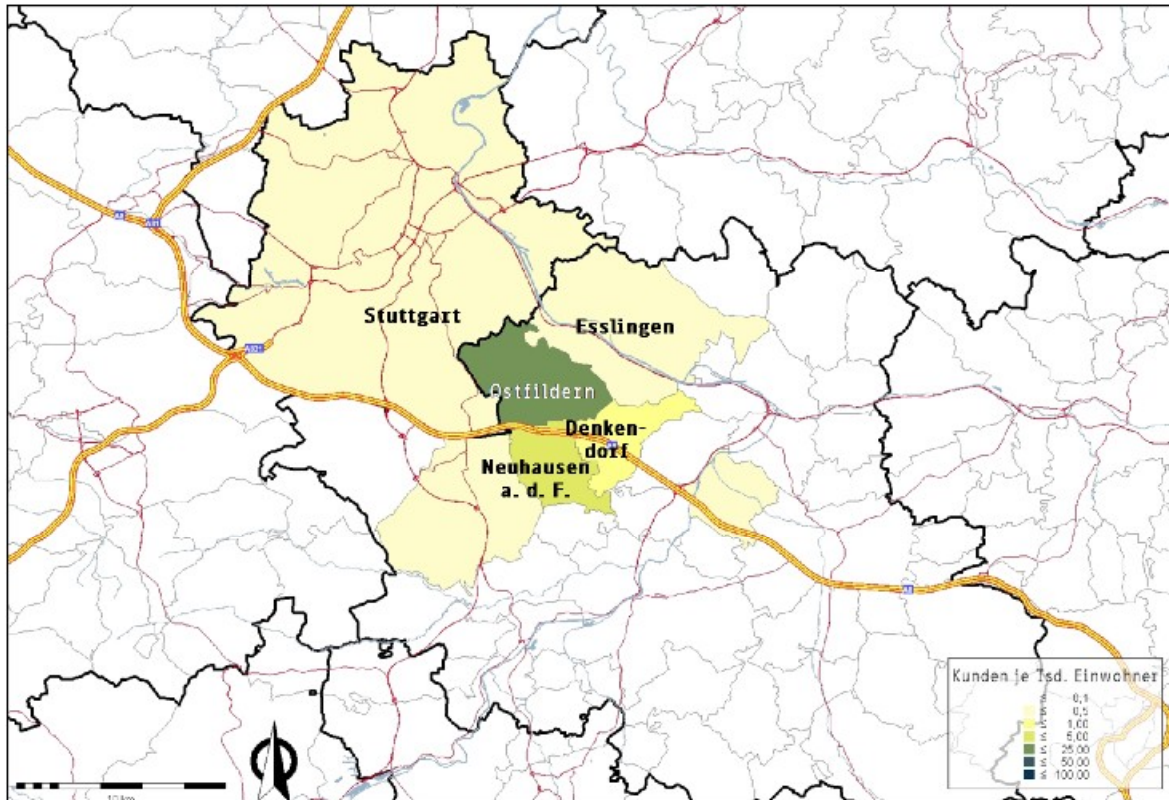
3.7.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das nachfolgend dargestellte Einzugsgebiet des Rüter Einzelhandels wurde auf Basis einer Herkunftserfassung abgeleitet. Dabei zeigt sich, dass die Stadt Ostfildern diesbezüglich den eindeutigen Schwerpunkt darstellt. Darüber hinaus können in den



südlich an Ostfildern angrenzenden Kommunen Neuhausen auf den Fildern und Denkendorf höhere Bevölkerungsanteile durch den Rüter Einzelhandel erreicht werden.

Karte 15: Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Ruit angesiedelten Einzelhandels



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

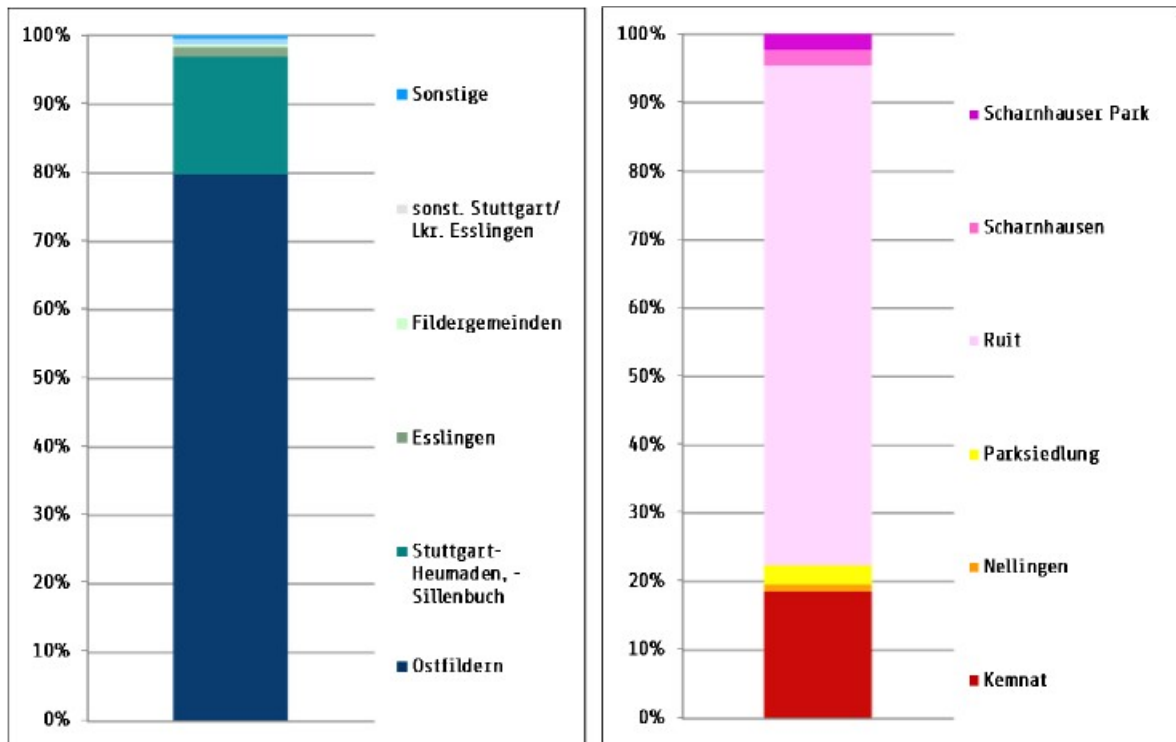
Zu berücksichtigen ist bei der obigen Darstellung jedoch, dass sich diese zum einen jeweils auf die Gesamtkommune und nicht auf einzelne Stadt-/ Ortsteile bezieht. Zum anderen werden relative Werte (Bevölkerungsanteile) dargestellt. Bei Betrachtung der Absolutwerte sowohl der Herkunftserfassung als auch der Händlerbefragung zur Umsatzherkunft ist neben dem hohen Anteil von annähernd 75% (Herkunftserfassung) bzw. ca. 80% (Umsatzherkunft) für Ostfildern ein hoher Anteilswert für Stuttgart von gut 15% (in beiden Befragungen) zu verzeichnen. Demgegenüber sind die weiteren Städte und Gemeinden im Umfeld von Ostfildern für den Rüter Einzelhandel nur von nachgeordneter Bedeutung.

Von dem innerhalb Ostfilderns erzielten Umsatz entfallen annähernd drei Viertel auf Kunden aus dem Stadtteil Ruit selbst. Gut die Hälfte des in Ruit erzielten Umsatzes stammt somit aus dem Stadtteil selbst.



Einen relativ großen Anteil verzeichnet zudem der nahegelegene Stadtteil Kemnat: Knapp 20% des in Ostfildern insgesamt erzielten Umsatzes stammen von hier. Die Anteilswerte der weiteren Stadtteile Ostfilderns sind hingegen marginal.

Abb. 23: Umsatzherkunft Stadtteil Ruit



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.7.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

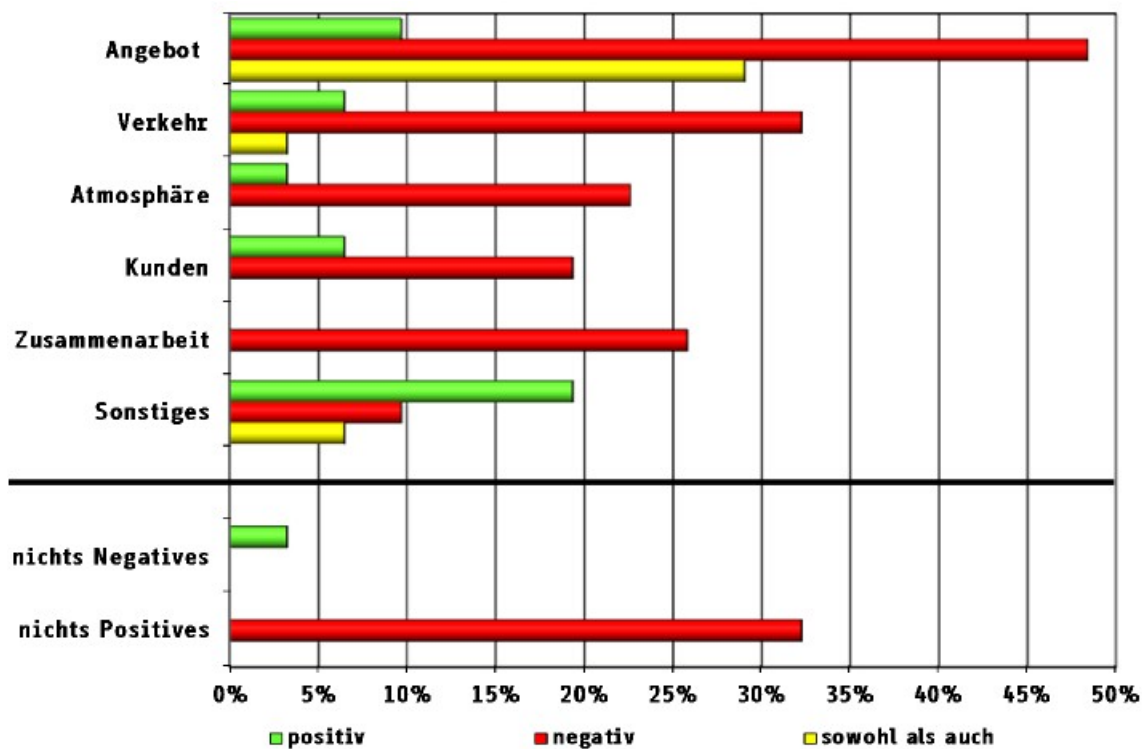
Quantitativ konnte in Kap. 3.7.4 festgestellt werden, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie eine annähernde rechnerische Vollversorgung bzw. ein deutlicher Kaufkraftabfluss bestehen. Dabei befindet sich im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel das Angebot jedoch überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ruit in nicht integrierter Lage.

Bezogen auf die räumliche Nahversorgung befindet sich der überwiegende Teil der Wohnsiedlungsgebiete des Stadtteils Ruit innerhalb der 500 Meter-Umkreise der im Stadtteil gelegenen Lebensmittelbetriebe. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf den im zentralen Versorgungsbereich Kemnat angesiedelten Supermarkt. Der an

ßung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich- vor allem die Nahversorgungssituation sowie der Sortiments- und Branchenmix (fehlendes bzw. ungenügendes Angebot einzelner Sortimente). Positive Äußerungen entfielen u.a. auf das Einzelhandelsangebot im Stadtteil bzw. in Ostfildern allgemein.

- Der Themenbereich *Verkehr* wurde nahezu ausnahmslos negativ beurteilt. Hauptkritikpunkt war die Parkplatzsituation allgemein, zudem wurden von einigen Händlern die aus ihrer Sicht zu hohen Parkkosten kritisiert.
- Zu den Bereichen *Atmosphäre* und *Kundenverhalten* wurden ebenfalls nahezu ausnahmslos negative Äußerungen gemacht. Dabei handelte es sich um Einzelnennungen.
- Bezogen auf den Bereich *Zusammenarbeit* wurden vor allem die Bevorzugung anderer Stadtteile sowie der fehlende Zusammenhalt innerhalb Ostfilderns insgesamt genannt. Positive Äußerungen gab es bei diesem Themenbereich keine.
- Beim Bereich *Sonstiges*, der nur vereinzelt genannte Themenbereiche zusammenfasst, wurde vor allem die allgemeine Situation des Stadtteils Nellingen positiv erwähnt. Bei den negativen Äußerungen zeigte sich hingegen kein Schwerpunkt.

Abb. 24: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Ruit aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen



3.7.6 Fazit

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Ruit weist, insbesondere bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Ruit und die sonstigen integrierten Standorte, eine sehr kleinteilige Struktur auf. Verkaufsflächenbezogen dominieren die nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs, und hier insbesondere das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, wenngleich auch ein relativ hoher Anteil auf Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs entfällt. Als weiteres Einzugsgebiet des Ruiters Einzelhandels können Kemnat, die Stuttgarter Stadtteile Heumaden und Sillenbuch sowie noch die südlich gelegenen Fildergemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern angesehen werden.

Quantitativ betrachtet besteht in den meisten Sortimenten ein deutlicher bis erheblicher Kaufkraftabfluss. Zumindest eine annähernde rechnerische Vollversorgung ist jedoch im Sortiment Apotheke und im für die Nah-/ Grundversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel festzustellen. Zurückzuführen ist diese relativ gute quantitative Ausstattung im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel jedoch überwiegend auf Angebote an nicht integrierten Standorten, insbesondere auf einen großflächigen Lebensmitteldiscounter. Räumlich-qualitativ ermöglicht jedoch der vergleichsweise zentral innerhalb des Stadtteils gelegene zentrale Versorgungsbereich Ruit für einen großen Anteil der Stadtteilbevölkerung eine fußläufig erreichbare Versorgung, die neben zahlreichen Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, darunter auch ein Supermarkt, auch einige Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich umfasst.

Darüber hinaus weist der zentrale Versorgungsbereich Ruit im Bereich der Hedelfinger Straße eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums auf, während der anschließende Kronenplatz diesbezüglich noch deutliche Potenziale aufweist. Negative Aspekte sind weiterhin u.a. die kleinteilige Angebotsstruktur sowie das Fehlen eines Wochenmarkts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als ergänzende funktionale wie auch soziale Komponente.

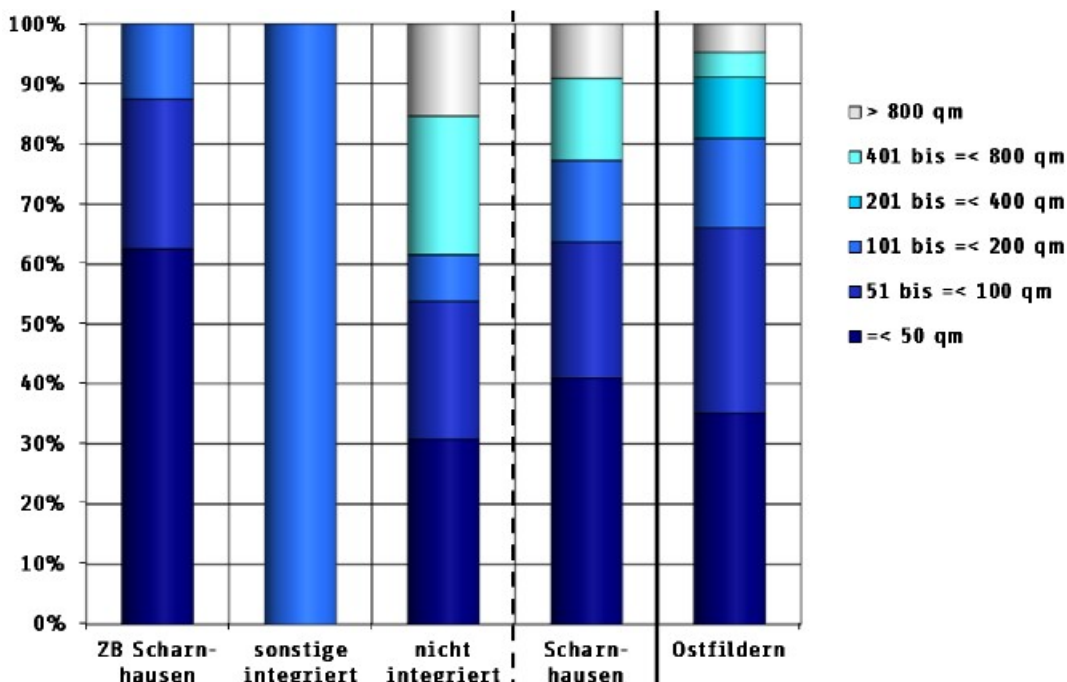
3.8 STADTTEIL SCHARNHAUSEN

3.8.1 Einzelhandelsangebot

Im Rahmen der Händlerbefragung konnten im Stadtteil Scharnhausen insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk) erfasst werden. Bezogen auf die Gesamtzahl der in Ostfildern ansässigen Einzelhandelsbetriebe entspricht dies einem Anteil von rd. 13%. Die Gesamtverkaufsfläche der in Scharnhausen angesiedelten Betriebe beträgt - insbesondere auf Grund eines SB-Warenhauses und eines Baumarkts - rd. 17.000 qm und somit rd. 40% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Dieser hohe Anteil ist nahezu vollständig auf den Standort Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen (vgl. Kap. 3.3.2), an dem sich gut 95% der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils befinden.

Rd. 64% der Einzelhandelsbetriebe von Scharnhausen weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%).

Abb. 25: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhausen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Auffällig ist der mit rd. 23% vergleichsweise hohe Anteil von Betrieben mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche (Gesamtstadt rd. 9%). Von diesen insgesamt fünf Betrieben, die sich alle am Standort Liststraße/ Siemensstraße befinden, verzeichnen zwei Betriebe - ein SB-Warenhaus und ein Baumarkt - Verkaufsflächen weit ober-



halb der Schwelle zur Großflächigkeit. Differenziert nach Standorttypen zeigt sich, dass das Angebot an integrierten Standorten insgesamt - zentraler Bereich Scharnhausen, sonstige integrierte Standorte - sehr kleinteilige Strukturen aufweisen: Hier existiert kein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 qm. Demgegenüber verzeichnet ein hoher Anteil der an nicht integrierten Standorten angesiedelten Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 400 qm.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile nach Bedarfsbereichen - und auch nach Sortimenten - unterscheidet sich der Stadtteil Scharnhausen deutlich von den anderen Stadtteilen Ostfilderns, was auf die Angebotsstrukturen des Standorts Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen ist. Annähernd 50% der Verkaufsfläche entfallen auf den langfristigen Bedarfsbereich, wobei hiervon - auf Grund des bereits erwähnten Baumarkts - mehr als zwei Drittel den baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimenten angehört. Der kurzfristige Bedarfsbereich weist hingegen einen relativ geringen Verkaufsflächenanteil von rd. 30% auf, wengleich absolut betrachtet in Scharnhausen nach dem Stadtteil Scharnhäuser Park das größte Angebot in diesem Bedarfsbereich zu verzeichnen ist. Annähernd drei Viertel der Verkaufsfläche verzeichnet dabei das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Auf den mittelfristigen Bedarfsbereich entfällt gut ein Fünftel der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils. Absolut betrachtet weist der Stadtteil - nahezu ausschließlich auf Grund der am Standort Liststraße/ Siemensstraße angesiedelten Angebote - eine Verkaufsfläche auf, die sogar etwas über derjenigen des Stadtteils Nellingen liegt, in dem sich der zentrale Versorgungsbereich Nellingen mit unterzentraler Versorgungsfunktion befindet. Umsatzbezogen dominiert auf Grund der deutlich überdurchschnittlich hohen Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Apotheke der kurzfristige Bedarfsbereich.

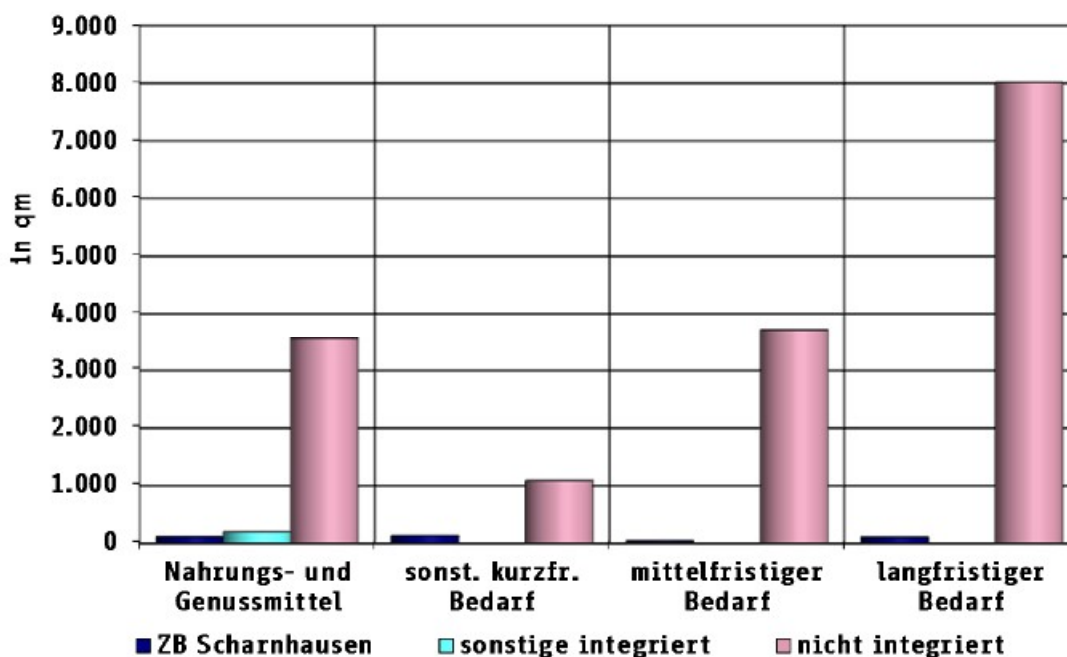
Tab. 15: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhausen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	5.100	14,7
mittelfristiger Bedarf	3.775	5,5
langfristiger Bedarf	8.125	7,3
Summe	17.000	27,5

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind rd. 96% der Verkaufsfläche des Stadtteils Scharnhagen an nicht integrierten Standorten angesiedelt, wobei dies - wie erwähnt - nahezu ausschließlich auf den Standort Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen ist. Der zentrale Bereich Scharnhagen vereint hingegen nur rd. 2% der Verkaufsfläche des Stadtteils auf sich. Auch differenziert nach Bedarfsbereichen dominiert jeweils in hohem Maße das Angebot nicht integrierter Standorte, d.h. das Angebot des Standorts Liststraße/ Siemensstraße.

Abb. 26: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Scharnhagen nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 16 sind die Bindungsquoten des in Scharnhagen ansässigen Einzelhandels differenziert nach Sortimenten - aus Datenschutzgründen klassifiziert - dargestellt⁵⁷. Darin zeigt sich, dass in den meisten Sortimenten in hohem Maße per Saldo Kaufkraft von außerhalb des Stadtteils zufließt. Per Saldo Kaufkraftabflüsse sind nur in den Sortimenten Blumen/ Zoo, Bücher und Möbel/ Antiquitäten zu verzeichnen. Im Bereich des Lebensmittelhandwerks besteht eine annähernde rechnerische Vollversorgung. Die (sehr) hohen Bindungsquoten in den meisten Sortimenten weisen bereits darauf hin, dass das im Stadtteil Scharnhagen angesiedelte Angebot -

⁵⁷ Zur Berechnung wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



und somit der Standort Liststraße/ Siemensstraße - Versorgungsfunktion für weitere Teilbereiche der Stadt Ostfildern bzw. außerhalb gelegener Bereiche übernimmt.

Tab. 16: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhausen

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel				X
Lebensmittelhandwerk			X	
Drogerie/ Parfümerie				X
Apotheke				X
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften				X
Blumen/ Zoo		X		
Bekleidung und Zubehör				X
Schuhe, Lederwaren				X
Sport/ Freizeit				X
Spielwaren, Babyausstattung				X
Bücher			X	
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke				X
Haus-/ Heimtextilien				X
Uhren/ Schmuck			X	
Foto/ Optik und Zubehör				X
Medien				X
Elektro/ Leuchten				X
Teppiche, Bodenbeläge				X
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente				X
Möbel/ Antiquitäten		X		
Sonstiges				X

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.8.2 Zentraler Bereich Scharnhausen

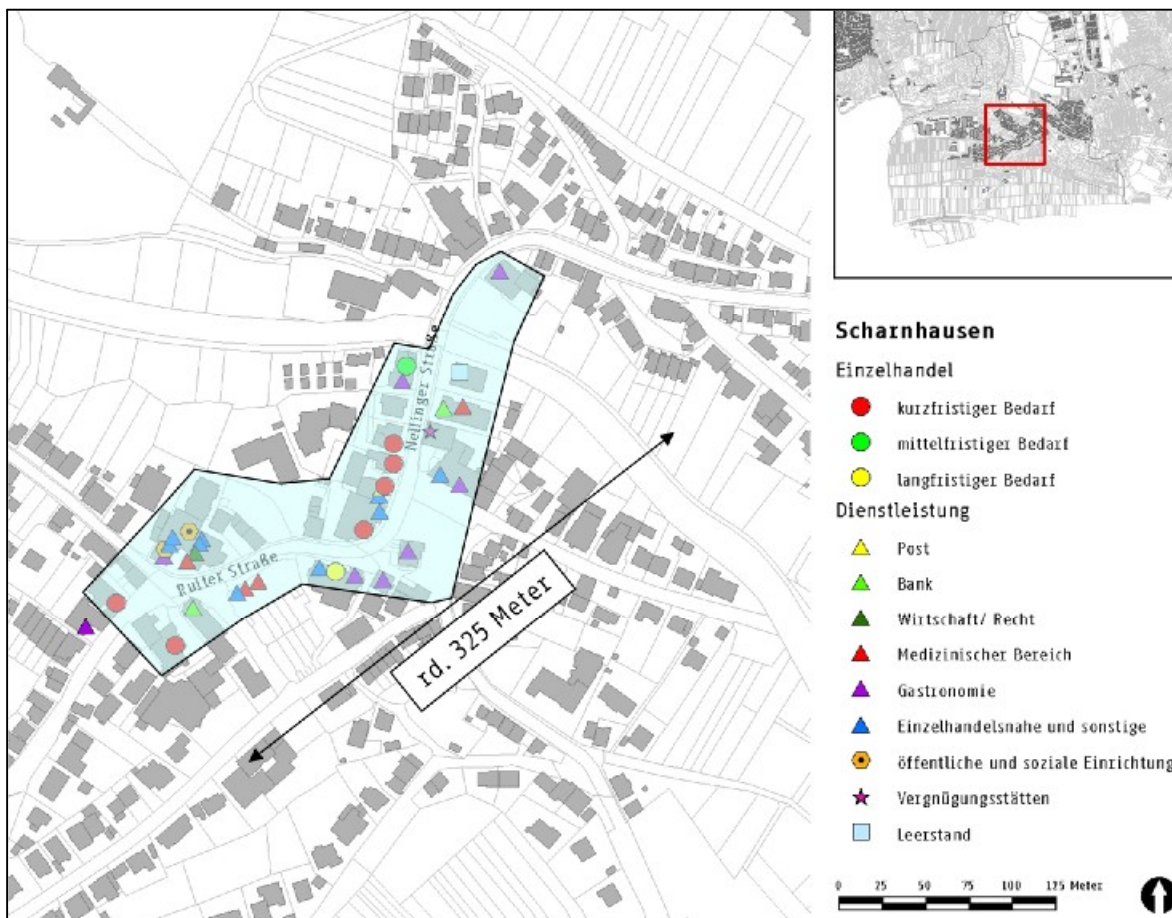
3.8.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhausen

Karte 17 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich entlang der Ruiter Straße (etwa ab Einmündung der Plienger Straße) und der Nellinger Straße (etwa bis zur Körsch). Dieser Bereich wird - analog zum zentralen Bereich Parksiedlung (vgl. Kap. 3.6.2) als zentraler Bereich abgegrenzt: Das

Einzelhandelsangebot ist hinsichtlich Quantität und Vielfalt für eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich zu gering (vgl. Kap. 2.2.1.1).

Eine relativ hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsichte ist zum einen in der Nellinger Straße im Bereich der Einmündung der Körschtalstraße festzustellen. Hier befinden sich u.a. ein Hofladen, eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft. Zum anderen ist im Kreuzungsbereich Ruitter Straße/ Plieninger Straße eine gewisse Angebotskonzentration von Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Dienstleistungsbetrieben festzustellen. Insgesamt betrachtet ist die Betriebsdichte jedoch relativ gering und wird an einigen Stellen durch Wohnnutzungen oder einseitige Bebauung unterbrochen. In den Seitenstraßen zur Ruitter Straße bzw. zur Nellinger Straße setzt sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand nicht fort.

Karte 17: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



Das geringe Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs besteht überwiegend aus Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rote Punkte). Ein Frequenzbringer ist nicht zu verzeichnen. Hinsichtlich des Dienstleistungsangebots ist ein vergleichsweise großes Angebot gastronomischer Einrichtungen festzustellen.

3.8.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Scharnhausen

Der zentrale Bereich Scharnhausen weist insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe auf. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt lediglich rd. 400 qm, ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von deutlich mehr als 100 qm ist nicht vorhanden. Somit ist auch - wie erwähnt - kein Betrieb mit Frequenzbringer- oder Magnetbetriebsfunktion zu verzeichnen.

Häufigster Angebotsschwerpunkt ist auf Grund von zwei Bäckereien und einer Metzgerei der Bereich des Lebensmittelhandwerks. Nach Bedarfsbereichen differenziert dominiert verkaufsflächen- und umsatzbezogen der kurzfristige Bedarfsbereich, wobei in keinem Sortiment dieses Bedarfsbereichs ein großes Angebot besteht. Zurückzuführen ist die Angebotssituation im zentralen Bereich Scharnhausen u.a. auf den nicht integrierten Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße, der mit Abstand die größte Verkaufsfläche der Einzelhandelskonzentrationen Ostfilderns aufweist (vgl. Kap. 3.3.2).

Tab. 17: Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich Scharnhausen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

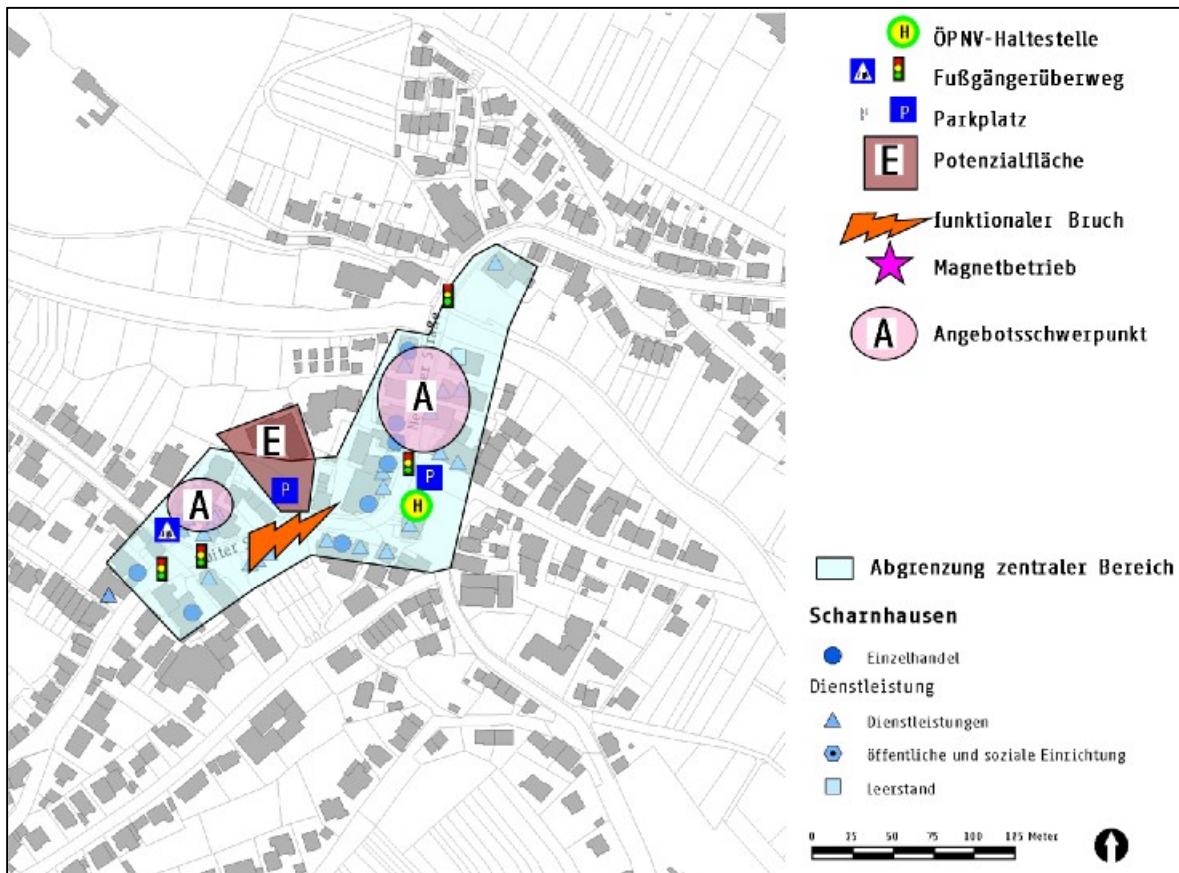
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	250	2,3
mittelfristiger Bedarf	50	0,0
langfristiger Bedarf	100	0,3
Summe	400	9,0

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.8.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Scharnhausen

In diesem Kapitel werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Bereichs Scharnhausen dargestellt. Einige dieser Aspekte sind in Karte 18 abgebildet.

Karte 18: Zentraler Bereich Scharnhausen - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Bereich Scharnhausen befindet sich zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils.
- Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV mittels einer Bushaltestelle am Rathausplatz.
- Für den MIV gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Es sind einzelne nahversorgungsrelevante Angebote, z.B. ein Hofladen, drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft vorhanden. Zudem findet Freitagnachmittag ein Wochenmarkt am Rathausplatz statt.
- Der Rathausplatz bietet durch seine Gestaltung, u.a. (Stein-)Bänke und ein Brunnen, eine gute Aufenthaltsqualität.
- Unmittelbar östlich der Körorsch besteht ein weiterer attraktiver Platzbereich.



- Innerhalb des zentralen Bereichs gibt es mehrere attraktive, historische (Fachwerk-)Gebäude.
- Gemessen am gesamten Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand existiert ein vielfältiges Gastronomieangebot.
- Ein Parkplatz an der Rüter Straße und die angrenzende, rückversetzte Feuerwehr bilden ein relativ großes Flächenpotenzial.

Foto 32: Historische Gebäude am Rathausplatz



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 33: Gastronomie in Rüter Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Bereich weist eine lineare Struktur und eine relativ große Ausdehnung auf.
- Zudem sind entlang der Rüter Straße deutliche Höhenunterschiede zu verzeichnen.
- Das Einzelhandelsangebot ist sehr gering und sehr kleinteilig; ein Frequenzbringer und Magnetbetrieb ist im zentralen Bereich nicht ansässig.
- Die Grund-/ Nahversorgung ist nur rudimentär vorhanden, ein Lebensmittelbetrieb mit umfassender Angebotsbreite existiert nicht.
- Die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ist teilweise unattraktiv und veraltet.
- In Höhe des o.g. Parkplatzes mit angrenzender Feuerwehr besteht ein deutlicher funktionaler Bruch, zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein größeres Gebäude mit reiner Wohnfunktion neu errichtet wurde.
- Auf Grund des Straßenverlaufs besteht keine Blickbeziehung zwischen den Angeboten im Kreuzungsbereich Rüter Straße/ Plieninger Straße und denjenigen im Bereich Rathausplatz/ Nellinger Straße.

- Die Verkehrsfrequenz entlang der Ruiter Straße/ Nellinger Straße ist temporär hoch.
- Die Entfernung des zentralen Bereichs Scharnhausen zum Standort Liststraße/ Siemensstraße ist vergleichsweise gering, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Bereichs erheblich eingeschränkt sind.

Foto 34: Funktionaler Bruch in Ruiter Straße



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 35: Topographie Ruiter Straße



Quelle: eigenes Foto, März 2011

3.8.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Scharnhauser Einzelhandels wurde auf Basis der Frage nach der Umsatzherkunft im Rahmen der Händlerbefragung abgeleitet⁵⁸. Danach werden rd. 50% bis 60% des Umsatzes des Scharnhauser Einzelhandels mit Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet Ostfilderns erzielt. Der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Scharnhausen beträgt daran wiederum nur gut 50%, der Rest verteilt sich den Händlern zufolge in etwa gleichmäßig auf die anderen fünf Stadtteile Ostfilderns. Letztlich stammen nur rd. 25% bis 30% des im Scharnhauser Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst.

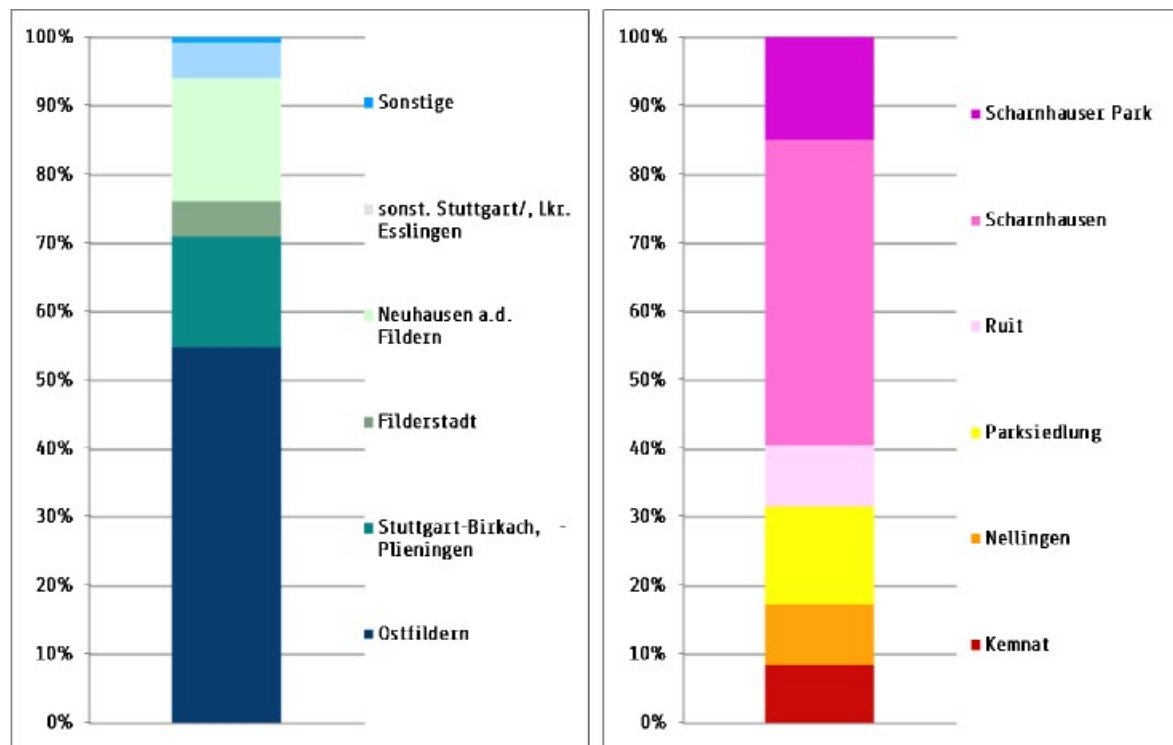
Von den Gebieten außerhalb der Stadt Ostfildern tragen die Kunden aus Neuhausen auf den Fildern sowie aus Stuttgart-Birkach und -Plieningen mit rd. 20% bzw. gut 12% in einem hohen Maße zum Umsatz des Scharnhauser Einzelhandels bei.

⁵⁸ Zudem wurde auch eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Aus dem Stadtteil Scharnhausen nahm daran jedoch nur ein Betrieb teil. Auf eine Ergebnisdarstellung wird daher verzichtet.



Diese o.g. Ergebnisse zur Umsatzherkunft zeigen deutlich die hohe Ausstrahlung des Einzelhandelsstandorts Liststraße/ Siemensstraße, der die Einzelhandelsstruktur von Scharnhausen deutlich dominiert (vgl. Kap. 3.8.1), in die weiteren Stadtteile Ostfilderns sowie in die außerhalb südlich und westlich gelegenen Bereiche.

Abb. 27: Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhausen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

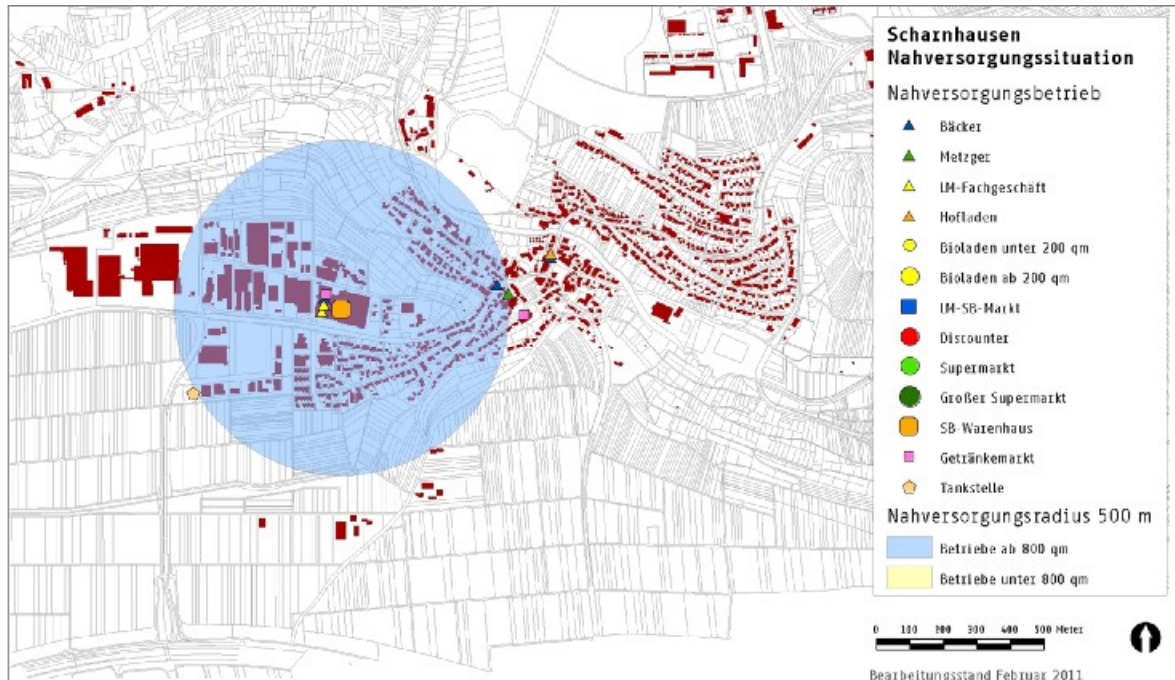
3.8.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.8.1 wurde festgestellt, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - wie auch in den meisten anderen Sortimenten - deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils zu verzeichnen sind. Dies ist jedoch nahezu ausschließlich auf das Angebot des nicht integrierten Standorts Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen.

An diesem Standort befindet sich mit dem bereits erwähnten SB-Warenhaus u.a. der einzige im Stadtteil Scharnhausen ansässige Lebensmittelbetrieb. Auf Grund seiner Randlage zu den Wohnsiedlungsgebieten des Stadtteils gewährleistet dieser eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne jedoch nur für die Wohnsiedlungsbereiche westlich des Kreuzungsbereichs Plieninger Straße/ Rüter Straße. Der Großteil der

Wohnsiedlungsbereiche von Scharnhausen befindet sich außerhalb des 500 Meter-Umkreises des o.g. SB-Warenhauses.

Karte 19: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhausen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

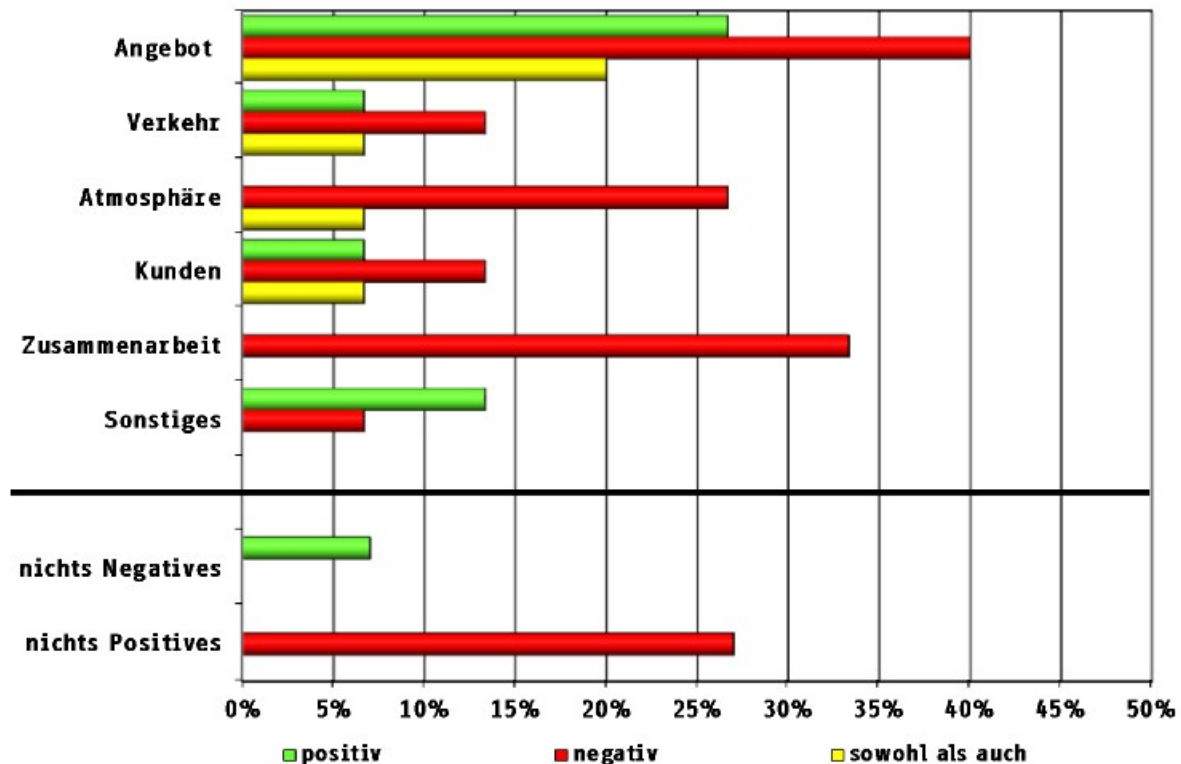
3.8.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Scharnhausen ansässigen und auskunftsbereiten Händler zeigt sich insgesamt negativ. So liegt zum einen die Anzahl der Händler mit ausschließlich negativen Äußerungen deutlich höher als diejenige der Händler mit ausschließlich positiven Angaben. Zum anderen überwiegen - abgesehen vom Themenbereich Sonstiges - in allen Themenbereichen die negativen Nennungen. Mit großem Abstand am Häufigsten wurde der Bereich Auswahl/ Angebot thematisiert (annähernd 90% der auf die offene Frage antwortenden Händler). Negative Äußerungen machten die Händler hier insbesondere zur unzureichenden Nahversorgung und zum Fehlen eines Magnetbetriebs innerhalb des Zentrums in Scharnhausen. Positive Nennungen gab es hingegen vor allem zum Angebot in Scharnhausen sowie in Ostfildern insgesamt.

Zu den weiteren Themenfelder äußerten sich jeweils nur wenige Händler, einzelne Themenschwerpunkte waren dabei nicht zu erkennen.



Abb. 28: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Scharnhausen aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

3.8.6 Fazit

Der Stadtteil Scharnhausen weist insgesamt betrachtet ein sehr großes Einzelhandelsangebot auf, das sich jedoch nahezu vollständig am Standort Liststraße/ Siemensstraße befindet. Dieser Standort, der im Vergleich zu den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns eine deutlich größere Verkaufsfläche aufweist, ist durch mehrere größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Demgegenüber ist das an integrierten Standorten befindliche Angebot sehr gering und kleinstrukturiert. Dies gilt auch bezogen auf den zentralen Bereich Scharnhausen, der u.a. nur über ein rudimentäres Nahversorgungsangebot verfügt. Die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Bereichs Scharnhausen sind auf Grund des o.g. Standorts Liststraße/ Siemensstraße jedoch deutlich beschränkt. In der Summe verzeichnet der im Stadtteil Scharnhausen ansässige Einzelhandel jedoch nahezu in allen Sortimenten per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb. Dies spiegelt sich auch in seinem Einzugsgebiet wieder, dass sich sowohl auf die weiteren Stadtteile Ostfilderns sowie außerhalb des Stadtgebietes vor allem auf Neuhausen auf den Fildern sowie aus Stuttgart-Birkach und -Plieningen erstreckt.

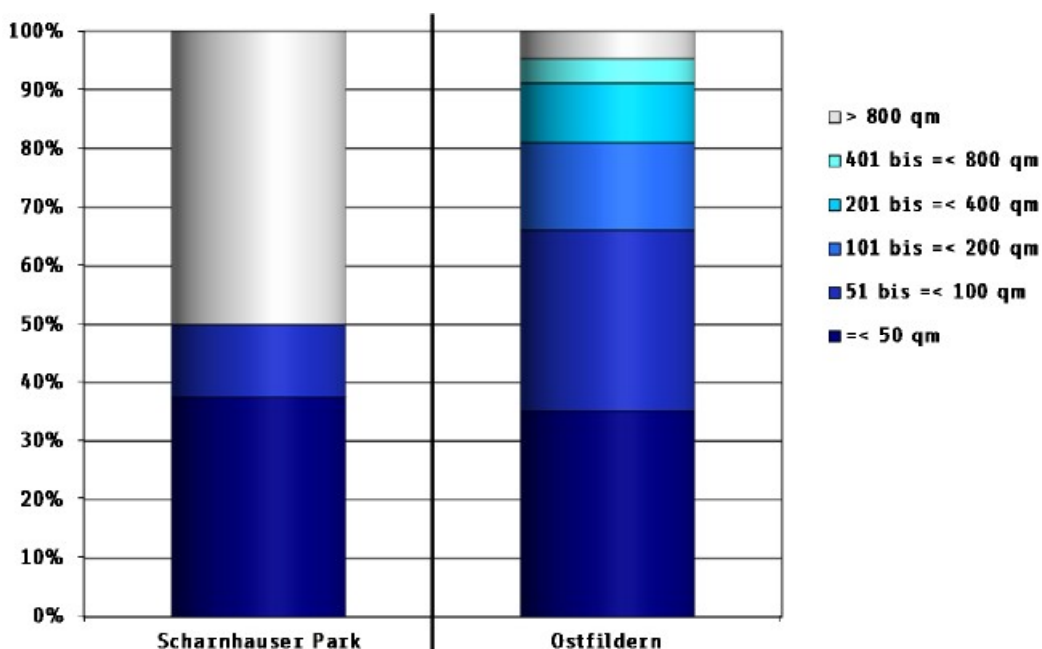
Der zentrale Bereich Scharnhäuser Park weist neben seinem geringen Einzelhandelsangebot zudem eine lineare Struktur bei relativ großer Ausdehnung und mit funktionalen Brüchen auf. Positiv sind hingegen u.a. die Gestaltung des öffentlichen Raums der Platzbereiche sowie mehrere attraktive historische (Fachwerk-)Gebäude, die zur Atmosphäre und zur Aufenthaltsqualität beitragen.

3.9 STADTTEIL SCHARNHAUSER PARK

3.9.1 Einzelhandelsangebot

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park umfasst acht Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk), die in der Summe eine Verkaufsfläche von rd. 7.150 qm verzeichnen. Diese Werte entsprechen bezogen auf das Gesamtangebot in Ostfildern rd. 5% (Betriebszahl) bzw. rd. 17% (Verkaufsfläche): Das Angebot, das sich ausschließlich innerhalb des zentralen Bereichs Scharnhäuser Park befindet⁵⁹, ist durch vier großflächige Betriebe, zwei Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus und einen Drogeriemarkt, geprägt. Die weiteren vier im Stadtteil ansässigen Einzelhandelsbetriebe verzeichnen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm Verkaufsfläche.

Abb. 29: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

⁵⁹ Eine Darstellung der Verkaufsflächen nach Standorttypen wie für das Einzelhandelsangebot der anderen Stadtteile erfolgt daher beim Stadtteil Scharnhäuser Park nicht.



Annähernd drei Viertel der Verkaufsfläche und - auf Grund überdurchschnittlicher Produktivitäten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Apotheke sowie beim Lebensmittelhandwerk - gut 80% des Umsatzes entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die mit Abstand höchsten sortimentsbezogenen Anteilswerte weist das für die Nahversorgung besonders wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 55% (Verkaufsfläche) bzw. rd. 65% (Umsatz) auf. Zudem verzeichnet das Sortiment Drogerie/ Parfümerie noch relativ hohe absolute Verkaufsflächen- und Umsatzwerte von rd. 900 qm bzw. rd. 3,1 Mio. €.

Rd. 14% der Verkaufsfläche können die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs auf sich vereinen, wobei es sich ausschließlich um Rand- und Ergänzungssortimente der o.g. vier großflächigen Betriebe handelt. Etwas mehr als die Hälfte hiervon entfällt auf das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat.

Rd. 12% der Verkaufsfläche verzeichnet der langfristige Bedarfsbereich, wobei dies wiederum Rand- und Ergänzungssortimente der o.g. vier großflächigen Betriebe, z.B. Medien und Elektro/ Leuchten, sind.

Tab. 18: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhäuser Park nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	5.275	32,8
mittelfristiger Bedarf	1.025	2,3
langfristiger Bedarf	825	4,4
Summe	7.150	39,5

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Diese Angebotsstruktur spiegelt sich auch in den in Tab. 19 dargestellten Bindungsquoten des im Scharnhäuser Park ansässigen Einzelhandels wider⁶⁰:

- In den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 19 rot hinterlegt), Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils festzustellen.

⁶⁰ Dabei wurde das im Stadtteil zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial herangezogen. Eine Bindungsquote von mehr (weniger) als 100% bedeutet somit, dass per Saldo Kaufkraft in den Stadtteil zufließt (aus dem Stadtteil abfließt).



- In den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 19 rot hinterlegt) wie auch in den meisten Sortimenten des mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 19 grün bzw. gelb hinterlegt) liegen hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse vor. In einzelnen Sortimenten besteht (nahezu) kein Angebot. Ausnahmen hiervon bilden die Sortimente Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat und Sonstiges⁶¹.

Tab. 19: Bindungsquoten nach Sortimenten im Stadtteil Scharnhäuser Park

Sortimente	< 40%	40 - 80%	80 - 120%	> 120%
Nahrungs-/ Genussmittel				X
Lebensmittelhandwerk		X		
Drogerie/ Parfümerie				X
Apotheke		X		
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		X		
Blumen/ Zoo		X		
Bekleidung und Zubehör	X			
Schuhe, Lederwaren	X			
Sport/ Freizeit	X			
Spielwaren, Babyausstattung		X		
Bücher	X			
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke				X
Haus-/ Heimtextilien	X			
Uhren/ Schmuck	X			
Foto/ Optik und Zubehör	X			
Medien		X		
Elektro/ Leuchten		X		
Teppiche, Bodenbeläge	X			
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	X			
Möbel/ Antiquitäten	X			
Sonstiges				X

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

⁶¹ Hierbei handelt es sich z.B. um das im SB-Warenhaus angebotene Teilsortiment Autozubehör sowie um in den beiden Discountern angebotene Aktionsware.

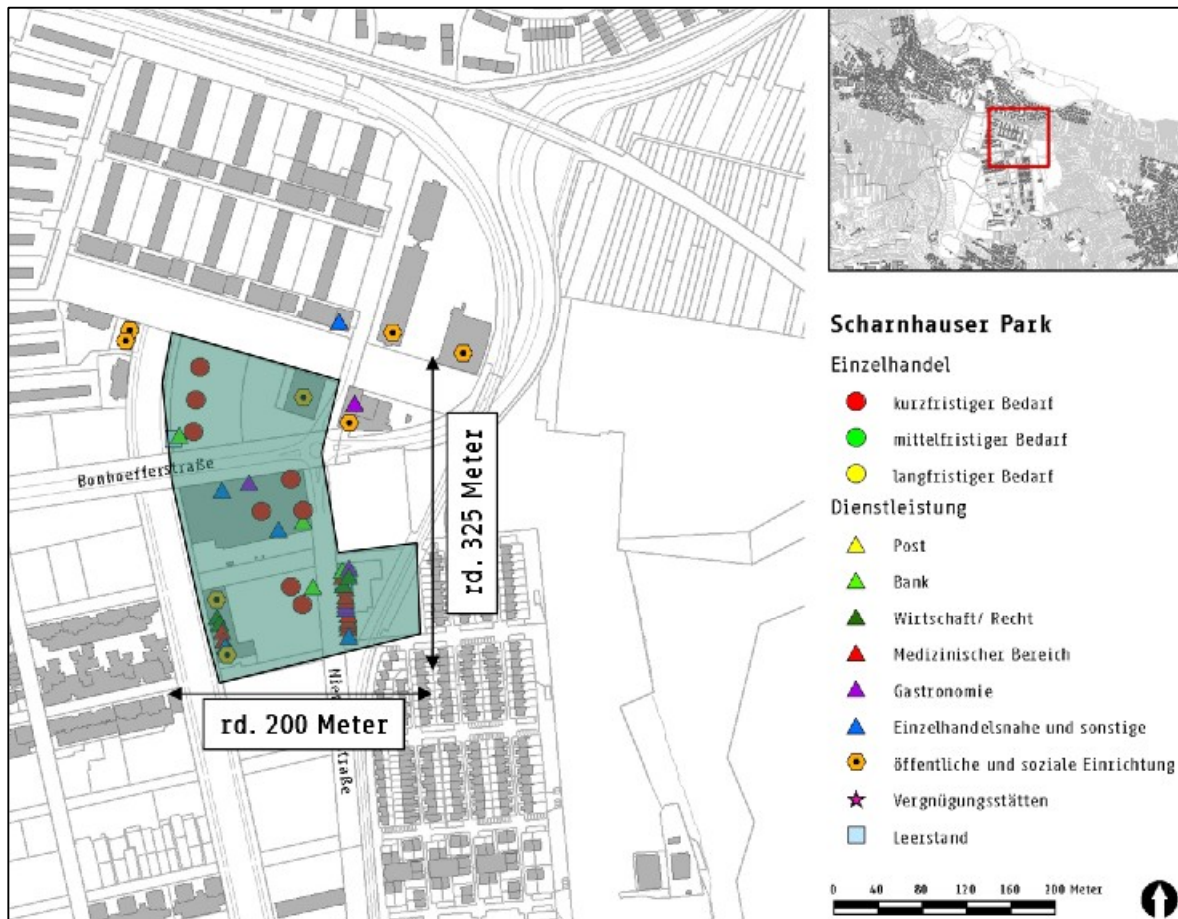


3.9.2 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

3.9.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park

Karte 20 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Umfeld des Kreuzungsbereichs Bonhoefferstraße/ Niemöllerstraße und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park. Deutlich zu erkennen ist, dass das Einzelhandelsangebot ausschließlich aus Betrieben mit Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht, die sich auf drei Gebäudekomplexe verteilen. Dabei ist in jedem Gebäudekomplex mindestens einer der vier o.g. großflächigen Betriebe, von denen jeder Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion wahrnimmt, angesiedelt.

Karte 20: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park werden neben den drei mit Einzelhandel besetzten Gebäudekomplexen das Stadthaus sowie zwei Gebäuderiegel



mit Dienstleistungseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft des südlich gelegenen Discounters zugeordnet. Die nördlich des Stadthauses gelegenen (öffentlichen) Einrichtungen werden auf Grund der topographischen Verhältnisse und der fehlenden Blickbezüge nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Nach Süden hin erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung bis zur Herzog-Carl-Straße. Im Westen bildet ein etwa 25 Meter breiter Grünstreifen die Abgrenzung. Östlich der Niemöllerstraße gehören bei der Ist-Abgrenzung nur der o.g. Gebäuderiegel mit Dienstleistungen und der vorgelagerte Platzbereich dem zentralen Versorgungsbereich an. Perspektivisch sind jedoch die nördlich anschließende, derzeit als Parkplatz genutzte Potenzialfläche sowie die südlich der Herzog-Carl-Straße liegende, noch unbebaute Potenzialfläche bei entsprechender städtebaulicher Gestaltung und Nutzung dem zentralen Versorgungsbereich perspektivisch zuzuordnen.

3.9.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

Im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park befindet sich - wie erwähnt - das gesamte Einzelhandelsangebot des Stadtteils Scharnhäuser Park. Dieses umfasst acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.150 qm (vgl. Kap. 3.9.1). Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park weist eine deutliche Monostruktur auf:

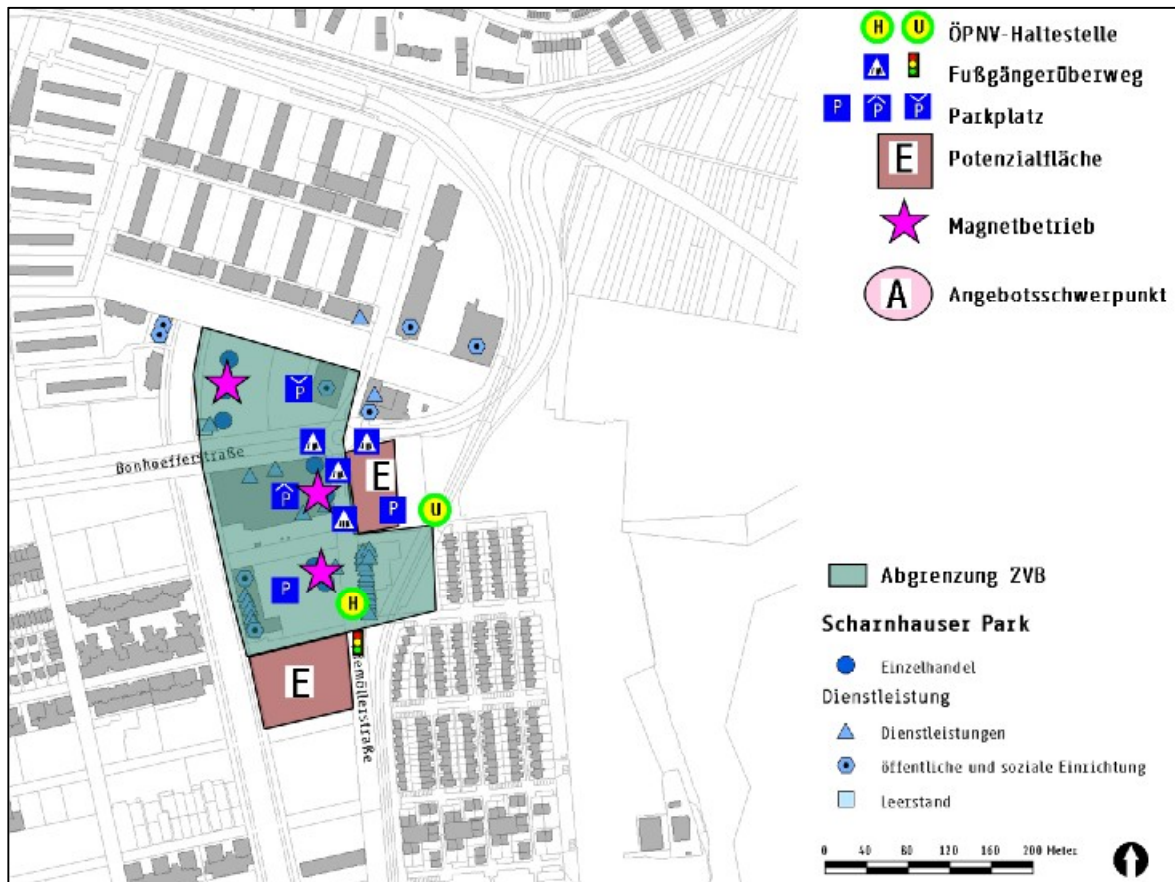
- Dominiert wird das Angebot durch vier großflächige Einzelhandelsbetriebe. Bei drei dieser Betriebe ist das Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel, der vierte Betrieb verzeichnet als Hauptsortiment das ebenfalls hohe Nahversorgungsfunktion besitzende Sortiment Drogerie/ Parfümerie.
- Von den lediglich vier Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm sind drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden nur als Randsortimente der vier großflächigen Einzelhandelsbetriebe angeboten.

3.9.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park dargestellt. Einige dieser Aspekte sind in Karte 21 abgebildet.



Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - strukturelle Aspekte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils und bietet eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtteilbevölkerung. Hierzu trägt auch seine kompakte räumliche Struktur bei.
- Zudem ist auf Grund einer Bushaltestelle in der Niemöllerstraße und der unmittelbar westlich des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Stadtbahnhaltestelle eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit gegeben.
- Für den MIV bestehen zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Die Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote für Fußgänger wird durch zahlreiche Querungsmöglichkeiten, v.a. Zebrastreifen, gewährleistet.
- Es besteht mittels eines SB-Warenhauses, zweier Lebensmitteldiscounter und eines Drogeriemarkts ein sehr großes Angebot in den für die Nah-/ Grundversor-

gung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie.

- Das Angebot dieser großflächigen Betriebe wird durch drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie einen Wochenmarkt, der Mittwochvormittag und Samstagvormittag am Marktplatz vor dem Stadthaus stattfindet, ergänzt.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen, darunter u.a. das Stadthaus.
- Der zentrale Bereich weist eine homogene, moderne Architektur auf; die mehrgeschossigen Gebäude (auch im Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs) vermitteln ein städtisches Ambiente.

Foto 36: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 37: Moderne Architektur - Einzelhandel und Wohnen



Quelle: eigenes Foto, März 2011

- Es bestehen mehrere Platzbereiche und Grünflächen (auch in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs), die zur Aufenthaltsqualität beitragen.
- Unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung anschließend existieren zwei Potenzialflächen, die bei entsprechender städtebaulicher Gestaltung und Nutzung diesem perspektivisch zugeordnet werden können (vgl. Kap. 3.9.2.1).



Foto 38: Grünanlage oberhalb Stadthaus (unmittelbar angrenzend an ZVB)



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 39: Potenzialfläche unmittelbar westlich der Stadtbahnhaltestelle



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park weist ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot auf, das sich weitestgehend auf die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und Drogerie/ Parfümerie erstreckt.
- Einer vergleichsweise großen Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen nur wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe gegenüber.
- Auf Grund der Angebotsstruktur, der großen, z.T. Einzelhandelsbetrieben vorgelagerten Stellplatzflächen sowie der langen schaufensterlosen Gebäudefront des südlich gelegenen Lebensmitteldiscounters entlang der Niemöllerstraße verfügt der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park über keine "Bummelatmosphäre".
- Der Platzbereich vor dem Stadthaus weist eine geringe Möblierung - insbesondere hinsichtlich Sitzgelegenheiten - auf.
- Die Wahrnehmbarkeit der einzelnen Angebotsschwerpunkte ist auf Grund der großen, stellenweise schaufensterlosen Gebäudekörper der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, ihrer z.T. schmalen, schwer ersichtlichen Eingangsbereiche sowie der diesen teilweise vorgelagerten Stellplatzflächen deutlich eingeschränkt.
- Die Sauberkeit des öffentlichen Raums ist teilweise mangelhaft.

Foto 40: Lange Gebäudefront ohne Schaufenster



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 41: Platzbereich vor Stadthaus mit spärlicher Möblierung



Quelle: eigenes Foto, März 2011

Foto 42: Schmäler, nicht ebenerdiger Eingangsbereich des SB-Warenhauses



Quelle: eigenes Foto, Mai 2011

Foto 43: Verschmutzung öffentlicher Raum in Richtung Stadtbahnhaltestelle



Quelle: eigenes Foto, März 2011

3.9.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Das Einzugsgebiet des Einzelhandels im Stadtteil Scharnhäuser Park wurde auf Basis der Frage nach der Umsatzherkunft im Rahmen der Händlerbefragung abgeleitet⁶². Dabei zeigt sich, dass der in Ostfildern insgesamt erzielte Umsatzanteil annähernd 78% beträgt. Der Anteil der Kunden aus dem Stadtteil Kemnat daran beträgt wiederum rd. 44%. Dies bedeutet, dass nur rd. ein Drittel des im Einzelhandel des Stadtteils Scharnhäuser Park erwirtschafteten Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammt bzw. etwa zwei Drittel von außerhalb zufließt.

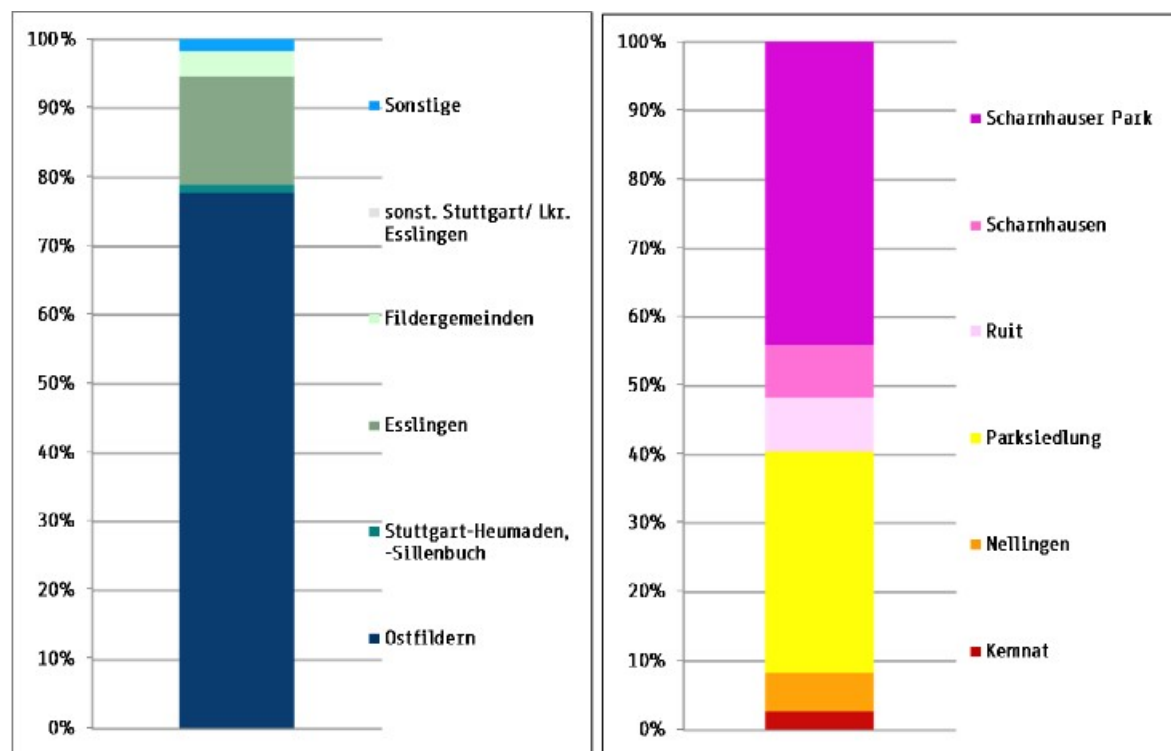
⁶² Zudem wurde auch eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Aus dem Stadtteil Scharnhäuser Park nahm daran jedoch nur ein Betrieb teil, sodass sich kein repräsentatives Einzugsgebiet ableiten lässt.



Innerhalb der Stadt Ostfildern erreicht zudem der unmittelbar benachbarte Stadtteil Parksiedlung mit rd. 32% einen hohen Anteilswert; bezogen auf den Gesamtumsatz des Stadtteileinzelhandels entspricht dieser einer Quote von rd. 25%. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass größere Teile des Stadtteils Parksiedlung sich in fußläufiger Entfernung der im Stadtteil Scharnhäuser Park angesiedelten großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe befinden und der Stadtteil Parksiedlung in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie insgesamt nur über ein sehr geringes Angebot verfügt.

Außerhalb der Stadt Ostfildern verzeichnet Esslingen einen hohen Anteilswert mit etwa 15% bis 16%.

Abb. 30: Umsatzherkunft Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

Insgesamt betrachtet fließen trotz des monostrukturierten Angebots mehr als 40% des Umsatzes des im Stadtteil Scharnhäuser Park angesiedelten Einzelhandels aus nicht unmittelbar benachbarten Stadtteilen Ostfilderns oder von außerhalb des Stadtgebiets zu. Dies spiegelt die hohe Anziehungskraft der Gesamtheit der dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sorti-

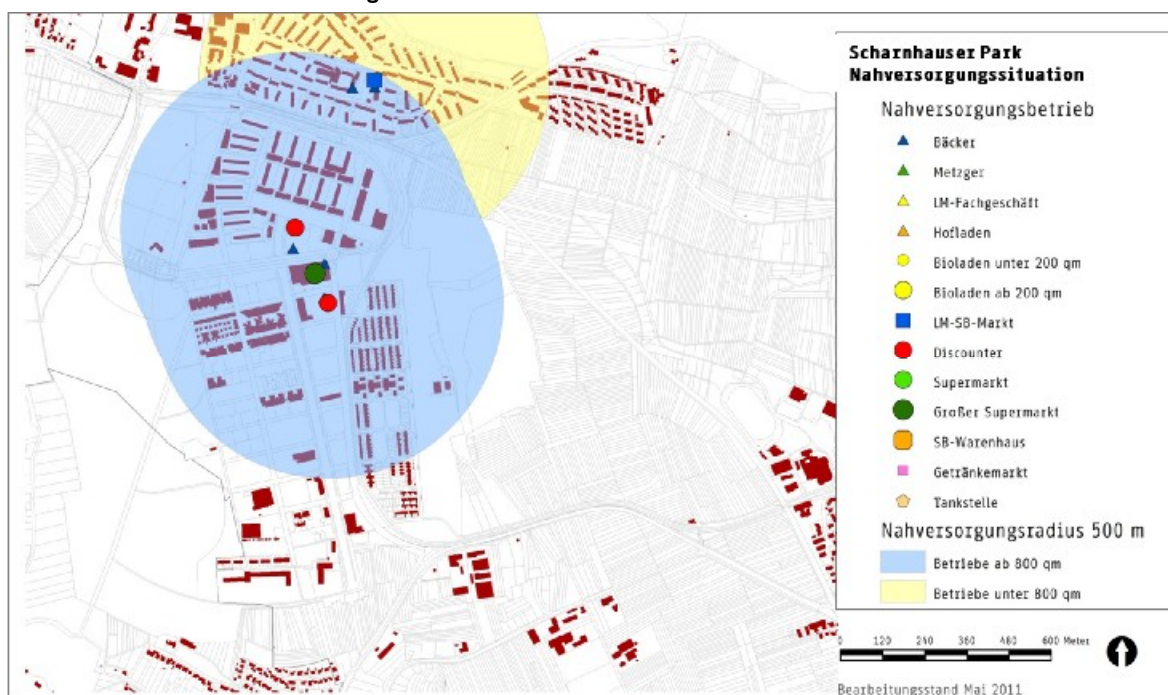
mentsschwerpunkt wider, die somit insbesondere für die in den anderen Stadtteilen Ostfilderns gelegenen Lebensmittelbetriebe eine deutliche Konkurrenz darstellen.

3.9.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

In Kap. 3.9.1 konnten für den Stadtteil Scharnhäuser Park in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie deutliche Kaufkraftabflüsse festgestellt werden. Das entsprechende Angebot befindet sich dabei ausschließlich - wie das gesamte im Stadtteil gelegene Angebot - innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park.

Bezogen auf die räumliche Nahversorgung befinden sich nahezu alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Scharnhäuser Park innerhalb der 500 Meter-Umkreise der im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park ansässigen Lebensmittelbetriebe. Nicht fußläufig nahversorgt sind lediglich die Wohngebiete südlich der Theodor-Rothschild-Straße bzw. des Hermann-Pleuer-Wegs.

Karte 22: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Scharnhäuser Park



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern



3.9.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Scharnhäuser Park ansässigen Händler lässt sich wie folgt beschreiben⁶³:

- Positive Aussagen bezogen sich nahezu ausschließlich auf die kompakte Struktur des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park (Themenfelder *Verkehr* und *Atmosphäre*), den hohen Anteil junger Einwohner sowie die allgemein gute Situation (jeweils Themenbereich *Sonstiges*).
- Bei den wenigen negativen Angaben, deren Anzahl unter derjenigen der positiven Nennungen liegt, lassen sich keine inhaltlichen Schwerpunkte feststellen.

3.9.6 Fazit

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Scharnhäuser Park weist im Vergleich zu den Angeboten der anderen Stadtteile Ostfilderns deutliche Unterschiede auf:

- Es befindet sich ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils.
- Einer vergleichsweise hohen Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen nur wenige Betriebe mit kleinen Verkaufsflächen gegenüber.
- Es handelt sich ausschließlich um Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt, i.d.R. Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk oder Drogerie/ Parfümerie.
- Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden nur als Rand- oder Ergänzungssortimente der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angeboten.

Demzufolge weist der Stadtteil Scharnhäuser Park in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie hohe Kaufkraftzuflüsse auf, während in den meisten anderen Sortimenten per Saldo hohe bis sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park nimmt auf Grund seiner geringen Entfernung zum Stadtteil Parksiedlung - und seiner Angebotsstrukturen, s.o. - auch für dessen Bevölkerung in hohem Maße Nahversorgungsfunktion wahr. Weiterhin erstreckt sich das engere Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs auf die Stadt Esslingen.

⁶³ Auf Grund der geringen Anzahl von Händlern im Stadtteil Scharnhäuser Park wird auf eine graphische Darstellung verzichtet.



Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park gewährleistet auch auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteils wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteilbevölkerung. Positiv sind weiterhin die Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen, insbesondere das Stadthaus, die zahlreichen Platzbereiche und Grünflächen sowie zwei unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung anschließende Potenzialflächen zu verzeichnen. Negativ sind hingegen die Monostruktur des Einzelhandelsangebots und die geringe Anzahl kleiner(er) Betriebe zu bewerten. Diese stehen einer "Bummelatmosphäre" ebenso entgegen wie die zum Teil den großflächigen Betrieben vorgelagerten Stellplatzflächen und die teilweise langen schaufensterlosen Fronten dieser Betriebe.

Im Vergleich zum zentralen Versorgungsbereich Nellingen, der eine dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park in etwa vergleichbare Gesamtverkaufsfläche aufweist, nimmt der zentrale Versorgungsbereich eine deutlich auf nah-/ grundversorgungsrelevante beschränkte Versorgungsfunktion wahr. Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist demgegenüber eine deutlich höhere Einzelhandels- und auch Dienstleistungsvielfalt im Sinne eines Unterzentrums auf.



4. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern⁶⁴. 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 B-Pläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Ostfildern insgesamt und ihrer zentralen (Versorgungs-)Bereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für verschiedene Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind, wobei sich die besondere Siedlungsstruktur und die dadurch bedingte räumliche Angebotssituation Ostfilderns auch im Zielsystem widerspiegeln müssen.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Vorrangiges Ziel stellt aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Angebotsstrukturen und Versorgungsaufgaben der einzelnen zentralen (Versorgungs-)Bereiche - dar.

Die nachfolgenden Oberziele sind dem planungsrechtlichen Kontext zugrunde gelegt (vgl. Kap. 6).

⁶⁴ Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.



4.1 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 (vgl. Kap. 4.2). 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 Scharnhäuser Park zu, der auf Grund seines umfangreichen Angebots weiterhin eine Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente übernehmen wird und soll.

4.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER UNTERZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS NELLINGEN

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Regionalplanung zugewiesenen unterzentralen Funktion des Stadtteils Nellingen der Stadt Ostfildern⁶⁵. *„Die Unterzentren sind so auszubauen, dass sie den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.“*⁶⁶

⁶⁵ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Z), Satz 1.

⁶⁶ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Plansatz 2.3.3 (Z), Satz 3.



Wie in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigt wurde, verfügt der zentrale Versorgungsbereich Nellingen über ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, wodurch er sich von den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns deutlich abhebt und seine unterzentrale Funktion in hohem Maße 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 umfasst⁶⁷.

Die rechnerische Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen in den zentrenrelevanten Sortimenten reicht jedoch nur in wenigen Sortimenten 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.

4.3 SICHERUNG DER HOHEN NAH-/ GRUNDVERSORGUNGSFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES SCHARNHAUSER PARK

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser 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 Scharnhäuser 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. Markthalle - als stetiger Marktbetrieb - oder Biomarkt).

Hinsichtlich der Ansiedlung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich ist die unterzentrale Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen zu beachten (vgl. Kap. 4.5 sowie Kap. 6.2.1). Da-

⁶⁷ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan vom 22. Juli 2009, Tab. 2.3.4.



her ist bei Realisierung eines entsprechenden Angebots in jedem Fall auf eine kleinteilige, das großflächige Nah-/ Grundversorgungsangebot ergänzende Struktur zu achten.

4.4 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 - wie nach der Händlerbefragung im Bereich Drogerie/ Parfümerie in Kemnat und Ruit durch die Insolvenz einer Drogeriemarktkette bedingt 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.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Betrieben mit Angebotsschwerpunkt im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich ist - analog zum zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - die unterzentrale Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen zu beachten (vgl. Kap. 4.5 sowie Kap. 6.2.1).

4.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ 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 Liststraße/ Siemensstraße (vgl. Kap. 3.3.2). Die weiteren zentralen Versorgungsberei-



che und zentralen Bereiche weisen - mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser 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 Ostilderns 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 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 Scharnhäuser ist weiterhin zu berücksichtigen, dass mit dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park und dem Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße jeweils in geringer Entfernung ein großes nahversorgungsrelevantes Angebot besteht. Die Aufrechterhaltung des bestehenden Angebots oder gar eine deutliche Verbesserung ist hier problematisch 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.



4.6 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN (VERSOR- GUNGS-)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 den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) von zentralen (Versorgungs-)Bereichen gewinnt angesichts der zunehmenden und nicht aufhaltbaren Filialisierung im Handel und der damit verbundenen zunehmenden Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist städtebaulich erhebliche Defizite auf, architektonische Akzente sind - abgesehen von dem Gebäude der Volkshochschule - nicht zu verzeichnen. Zur Lesbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs sollte perspektivisch die im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Esslinger Straße bestehende Mehrgeschossigkeit der Gebäude, die ein urbanes Stadtbild erzeugt, bei Neubauten entlang der Hindenburgstraße nach Westen hin fortgesetzt werden. Zudem sollten die wenigen vorhandenen Platzbereiche als attraktive Aufenthalts- und Ruhezone für Passanten gestaltet werden.

Die weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche weisen demgegenüber zumindest in Teilbereichen identifikationsstiftende Merkmale - z.B. historische bzw. moderne Gebäudeensemble, durch Bepflanzung/ Begrünung, Brunnen, Pflasterung etc. attraktiv gestaltete Platzbereiche/ Straßenzüge - auf. Dennoch sind auch hier Maßnahmen erforderlich, beispielsweise eine Neugestaltung des Kronenplatzes in Ruit oder die Erneuerung der öffentlichen Sitzgelegenheiten in nahezu den meisten zentralen (Versorgungs-)Bereichen.

4.7 ERHALTUNG UND STÄRKUNG 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 entstehen-



den Umweltbelastungen eingedämmt werden. Auf Grund der Siedlungsstrukturen Ostfilderns ist daher die Erhaltung der polyzentralen Versorgungsstrukturen von wesentlicher Bedeutung (vgl. Kap. 4.1).

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.

4.8 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es oftmals entscheidend, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer des Handwerks bzw. des produzierenden Gewerbes faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



4.9 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT)

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen 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 einem Märktekonzept ein Schutz der zentralen 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.



5. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Ostildern darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (und auch der zentralen Bereiche) hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraums wurde deshalb eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt.

Grundlegende Berechnungsbasis bei der nachfolgenden nachfrageseitig basierten Verkaufsflächenprognose stellen die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung dar. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale sind die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese gründen u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁶⁸.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Die künftigen quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten sind zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Zum anderen ist für die quantitative Entwicklung entscheidend, ob und wie weit die Position der Stadt Ostildern im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann.

Der quantitative Entwicklungsspielraum im Einzelhandel wird nachfolgend auf der Grundlage von Einwohnerprognosen und Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung abgeleitet.

- Zur Verdeutlichung von Prognoseunsicherheiten wird eine obere und eine untere Variante berechnet (Gabelbetrachtung). Als Prognoseergebnis ergibt sich ein Ent-

⁶⁸ Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2009/ 2010, Köln, S. 48.



wicklungskorridor, der Prognoseunsicherheiten reduziert. Damit haben die zu treffenden Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

- Zur Verdeutlichung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurz- bis mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2015 sowie eine längerfristige Prognose bis zum Jahr 2020.
- Zur Verdeutlichung der Handlungsabhängigkeit des quantitativen Potenzials werden unterschiedliche Prognoseszenarien berechnet.

Aus diesen ökonomischen Berechnungen wurde der perspektivische Entwicklungsspielraum abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung zusätzlicher Verkaufsflächen hängt einerseits vom Einzelhandelskonzept, insbesondere seinen Zielen und Grundsätzen zur weiteren räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 4 und Kap. 6.2), sowie andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 7.1ff) ab.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S. ohne Apotheken⁶⁹.

5.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Ostfildern seit 1990 war - abgesehen von einem per Saldo leichtem Rückgang in den Jahren 1994 bis 1997 - durch einen stetigen Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet. Insgesamt nahm die Bevölkerung bis zum Jahr 2011 um mehr als ein Viertel zu.

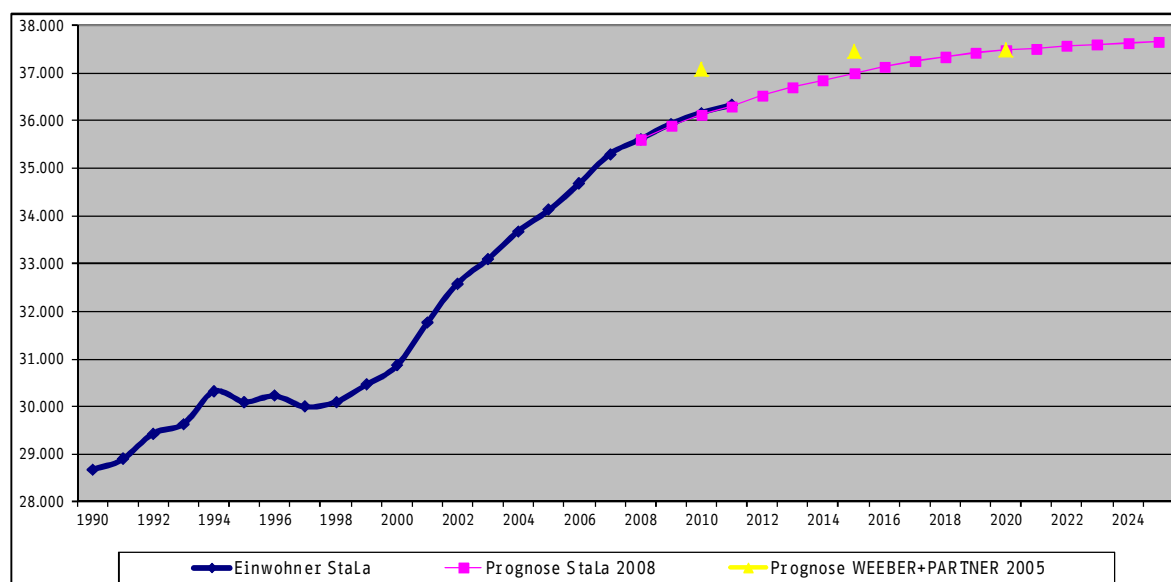
Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigt, dass bis zum Jahr 2015 gegenüber dem Ausgangswert von 2008 ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung um knapp 4% (knapp 1.400 Einwohner) auf eine Gesamtzahl von 37.000 Einwohnern angenommen wird. Bis zum Jahr 2020 soll die Einwohnerzahl - wiederum gegenüber dem Ausgangsjahr - um gut 5% (gut 1.850 Einwohner) auf rd. 37.100 Einwohner ansteigen. Für die Folgejahre bis 2025 wird nur noch ein leichter Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Der Prognosewert von WEEBER+PARTNER für das Jahr 2015 liegt rd. 450 Einwohner über demjenigen des

⁶⁹ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Wert für das Jahr 2020 stimmt mit demjenigen des statistischen Landesamtes nahezu überein.

Abb. 31: Einwohnerentwicklung in Ostfildern im Zeitraum 1990 bis 2011 (tatsächliche Entwicklung) und bis zum Jahr 2025 (Prognosewert)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, WEEBER+PARTNER: Stadt Ostfildern - Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur.

Um die Prognoseunsicherheiten, die mit zunehmender zeitlicher Distanz zunehmen, zu verdeutlichen, wurden für das Jahr 2015 die entsprechenden, auf 25 Einwohner gerundeten Werte des statistischen Landesamtes bzw. von WEEBER+PARTNER als unterer bzw. oberer Wert herangezogen. Für das Jahr 2020 wurde für den auf 25 Einwohner gerundeten Prognosewert des statistischen Landesamtes eine Schwankungsbreite von +/- 1,0% unterstellt.

5.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Eurokrise und deren (potenziellen) Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben insgesamt dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevor-



stehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen.

Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden daher vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.

5.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

Für die Kaufkraftentwicklung wird bis 2013 eine Stagnation (untere Variante) bzw. ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% (obere Variante) und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2020 ein Zuwachs um 0,5% bzw. 1,0% (untere bzw. obere Variante) angenommen. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel in den letzten knapp zwanzig Jahren ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus der o.g. Entwicklung gelingen kann und er mithin an einer eventuellen Konjunkturbelebung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Ostfildern sind in Tab. 20 als Übersicht dargestellt. Das Kaufkraftpotenzial liegt in Ostfildern demnach im Jahr 2020 zwischen rd. 211 Mio. € und 225 Mio. € und damit rd. 7% bis 14% über dem heutigen Wert.



Tab. 20: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2015	37.000	37.450
Einwohner 2020	37.100	37.850
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2013 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2013 - 2020 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2020 insgesamt	3,6%	8,3%
Kaufkraft/ Einw. Ostfildern 2010	5,487 €	
Kaufkraft / Einw. Ostfildern 2015	5.542 €	5.654 €
Kaufkraft / Einw. Ostfildern 2020	5.682 €	5.942 €
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2010 in Mio. €	197,8	
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2015 in Mio. €	205,1	211,7
Änderung gegenüber 2010	3,6%	7,0%
Kaufkraftpotenzial Ostfildern 2020 in Mio. €	211	225
Änderung gegenüber 2010	7%	14%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsfächenentwicklung haben. 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 Prognosevarianten berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Ostfildern aufzeigen sollen (Entwicklungsprognose, Wettbewerbsprognose)⁷⁰. Zudem wurde ausschließlich zur Ermittlung der allein durch die Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bedingten Entwicklungsspielräume eine Prognose erstellt (Status-quo-Prognose).

⁷⁰ Bei der oberen Prognosevariante wurde angenommen, dass bei positiver(er) wirtschaftlicher Entwicklung in den kommenden Jahren - nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - vor einer Ausweitung der Flächen zunächst die Produktivitäten ansteigen werden. Bei der unteren Variante wurde hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen veranschlagt.



Status-quo-Prognose

Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3.1) können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient wie erwähnt *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenpotenzials, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist.

Allerdings ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen, erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere etwas tun werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen, zumal auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Stuttgart und Esslingen ein sehr großes Einzelhandelsangebot in geringer Entfernung zu verzeichnen ist.

Entwicklungsprognose

Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, in denen sie derzeit unter einem bestimmten "Zielwert" liegt. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden. Für die Bereiche, in denen derzeit bereits eine höhere Kaufkraftbindung erreicht wird, wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Bindungsquoten bis zum Jahr 2020 gehalten werden können.

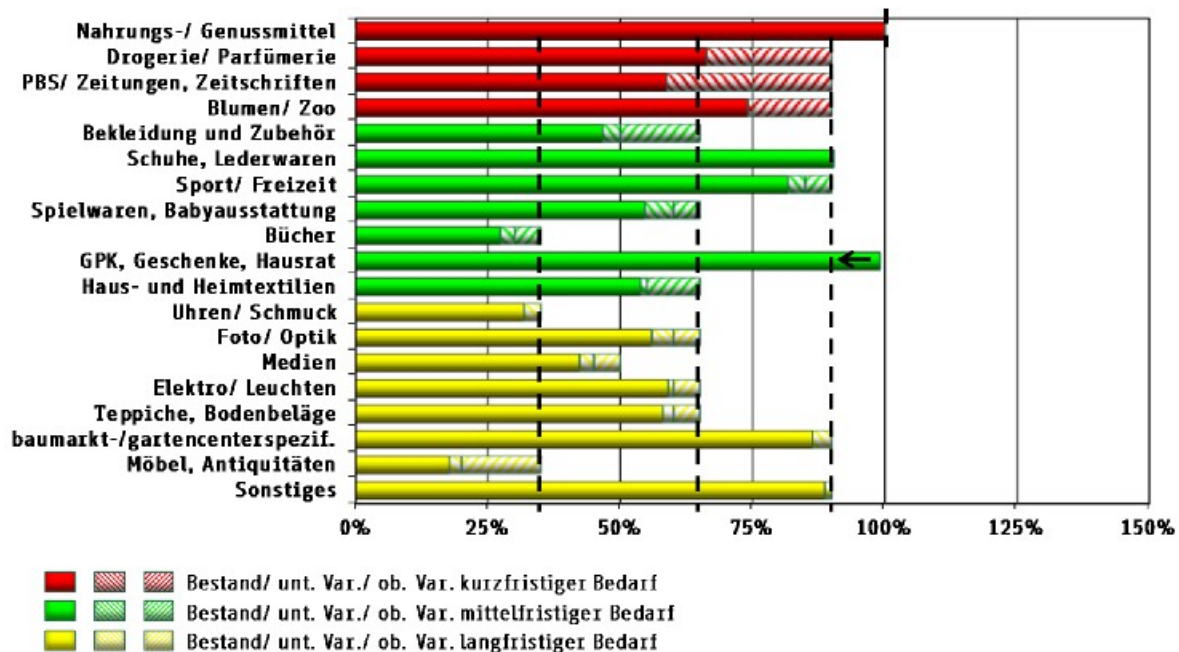
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dies würde sortimentsweisen Bindungsquoten von 100% entsprechen. Für Ostfildern wird dieser Zielwert jedoch nur für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - und hier sowohl für die obere als auch für die untere Variante - veranschlagt. In den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen die Bindungsquoten deutlich unter 100%, sodass Zielbindungsquoten von 75% (untere Variante) bzw. 90% (obere Variante) angesetzt wurden.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden vor dem Hintergrund der Nachbarschaft des Oberzentrums Stuttgart und des Mittelzen-



trums Esslingen sowie der derzeitigen Bindungsquoten Zielbindungsquoten von bis zu 90% veranschlagt:

- In der unteren Variante wird eine geringfügige Steigerung der derzeitigen Zielbindungsquoten um bis zu fünf Prozentpunkte angenommen. In den Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat werden die bestehenden, vergleichsweise hohen Bindungsquoten fortgeschrieben.
- In der oberen Variante wird eine Steigerung um bis zu zehn Prozentpunkte angenommen. In den Sortimenten Bekleidung und Zubehör (geringe Bindungsquote im Vergleich zu den ebenfalls innenstadt-/ zentrenprägenden Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Sport/ Freizeit) sowie Möbel, Antiquitäten (sehr geringe aktuelle Bindungsquote von weniger als 20%) liegen die Zielbindungsquoten annähernd zwanzig Prozentpunkte über der derzeitigen Bindungsquote. In den Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat werden die bestehenden, vergleichsweise hohen Bindungsquoten wiederum fortgeschrieben.

Abb. 32: Entwicklungsprognose: Zielbindungsquoten



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; WEEBER+PARTNER: Stadt Ostfildern - Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Wettbewerbsprognose

Die Wettbewerbsprognose beschreibt ebenfalls eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Berücksichtigung von Anstrengungen zur Steigerung der Kaufkraftbindung gleich der Entwicklungsprognose. Allerdings werden zusätzlich ungünstige, aber nicht vorhersehbare Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische/ wirtschaftliche Ereignisse, Änderungen in Nachbarstädten o.ä.) angenommen. Dabei wird von einem Rückgang der Kaufkraftbindung von 10% gegenüber der Entwicklungsprognose ausgegangen.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, eine bestimmte Steigerung der Kaufkraftbindung zu erreichen bzw. zu halten. Vielmehr wird die Leitfrage hinsichtlich des Flächenspielraums lauten, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche und auch der zentralen Bereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 6.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn

- die Identifikation der Bevölkerung Ostfilderns mit der Gesamtstadt, ihren Stadtteilen und deren zentraler Versorgungsbereiche sowie
 - ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie ein insgesamt guter Funktionsmix (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie)
- gehalten bzw. ausgebaut werden (können). Diese Aspekte verdeutlichen die Abhängigkeit der Verkaufsflächenentwicklung vom Handeln in der Stadt.

5.2 PROGNOSEERGEBNISSE

5.2.1 Verkaufsflächenpotenzial insgesamt

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



Der Verkaufsflächenspielraum ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁷¹. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimentsbereichen 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 tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise 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 auf nachfrageseitige Änderungen zurückzuführen.

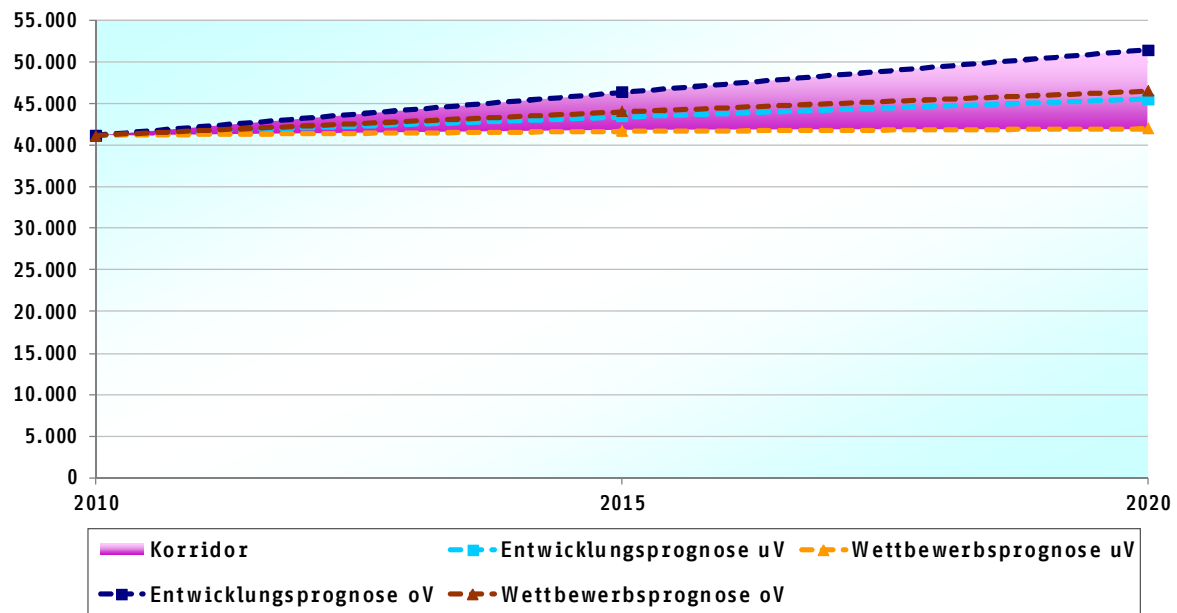
Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist, und dies ist in Ostfildern in allen Sortimenten der Fall, kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Abb. 33 zeigt die sich aus der Prognose ergebende mögliche Verkaufsflächenentwicklung (Verkaufsflächenpotenzial) für Ostfildern. Unterschieden wird hier zwischen der Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose, für die jeweils die untere (pessimistischere) und die obere (optimistischere) Variante dargestellt sind.

⁷¹ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im Januar/ Februar 2011 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Verkaufsflächenspielraum.



Abb. 33: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2010 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm)



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 550 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 5.175 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Spielraum der oberen Variante der Entwicklungsprognose auf bis zu rd. 10.275 qm, während in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose der Entwicklungsspielraum mit rd. 825 qm erheblich geringer ist. Diese Ergebnisse entsprechen im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 41.150 qm einer Steigerung um rd. 1% bis 13% bis zum Jahr 2015 bzw. rd. 2% bis 25% bis zum Jahr 2020.

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zumindest zum Teil - im Einflussbereich der Stadt Ostfildern (einschließlich der Einzelhändler und sonstiger zum Gelingen des Einzelhandels beitragender Akteure) liegenden Entwicklungen auf den potenziellen Flächenzuwachs haben.

Der Vergleich der Ergebnisse der Entwicklungsprognose mit denjenigen der Statusquo-Prognose (vgl. Anhang) zeigt, dass das für das Jahr 2020 festgestellte Flächenpotenzial annähernd zur Hälfte aus der prognostizierten Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung resultiert. Der überwiegende Teil des Verkaufsflächenspielraums ist somit auf eine gesteigerte Kaufkraftbindung zurückzuführen.



Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in Ostfildern derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft nach Ostfildern gezogen werden kann. Auf Grund des sehr großen Einzelhandelsangebots in den Nachbarstädten Stuttgart und Esslingen erscheint dies jedoch nicht plausibel.

Das Ergebnis der Prognose ist dennoch als Orientierungswert für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern zu betrachten: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Steigerung der Bindungsquoten, insbesondere bei der Entwicklungsprognose, eine Änderung von Kaufkraftströmen und stellt einen längerfristigen Prozess dar.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe von rd. einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt wettbewerbsneutral 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.

5.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz

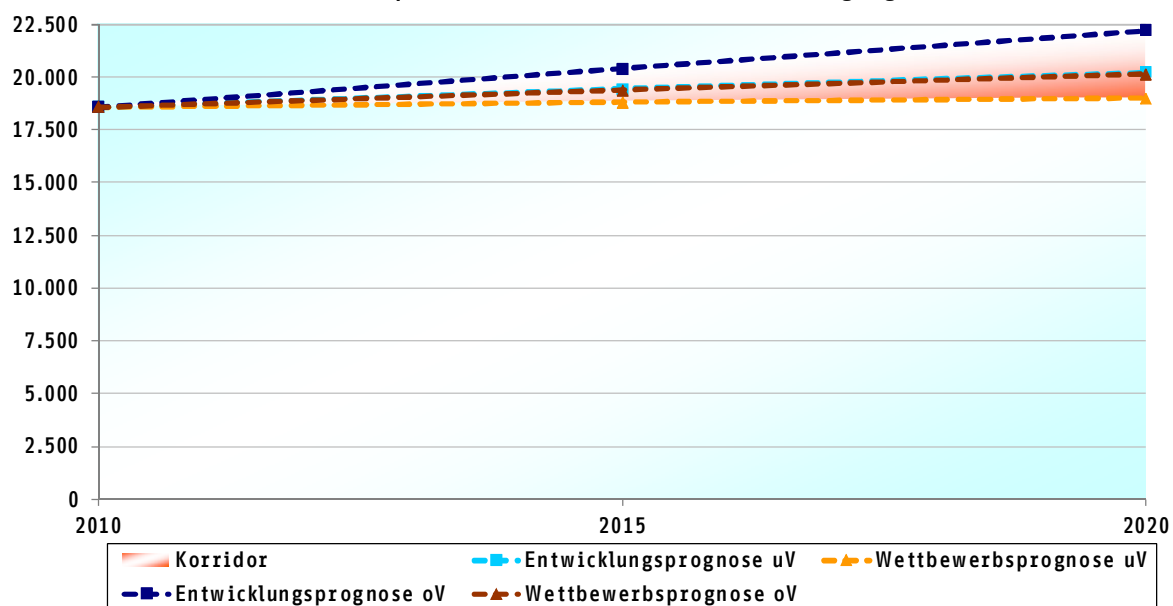
Die zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Von größerer Bedeutung ist die Frage, wo die Umsetzung dieses potenziellen Flächenzuwachses geschehen sollte. Hierbei sind die Ziele (vgl. Kap. 4) und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.2) zu berücksichtigen.

Um aufzuzeigen für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum entsteht, wird im Folgenden dargestellt, wie sich die prognostizierte Verkaufsfläche überschlägig auf die üblicherweise nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarfsbereich), die sonstigen üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarfsbereich und Teile des langfristigen Bedarfsbereichs) und die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente (sonstige Teile des langfristigen Bedarfsbereichs) verteilt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente entsteht bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 425 qm bis rd. 3.625 qm. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 18.575 qm einer Steigerung von rd. 2% bis zu rd. 20%. Vor dem Hintergrund dieses insbesondere in der Wettbewerbsprognose begrenzten Verkaufsflächenspielraums ist bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Wahl des städtebaulich richtigen Standorts von entscheidender Bedeutung. Der Spielraum sollte daher unter dem Aspekt des Erhalts bzw. der Stärkung einer möglich flächendeckenden und umfassenden Nahversorgung in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns (vgl. Kap. 4.1) realisiert werden.

Abb. 34: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der größte absolute Entwicklungsspielraum nahversorgungsrelevanter Sortimente bis zum Jahr 2020 ist - bezogen auf die Entwicklungsprognose - mit bis zu 1.400 qm bzw. bis zu rd. 1.225 qm in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel bzw. Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen. Dies entspricht - unter Annahme einer vergleichsweise optimistischen Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung - etwa ein bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben bzw. zwei bis drei weiteren Drogeriemärkten innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei der Wettbewerbsprognose, also z.B. bei vermehrten Anstrengungen im Umland,



für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel kein wettbewerbsneutraler Spielraum zu erwarten ist.

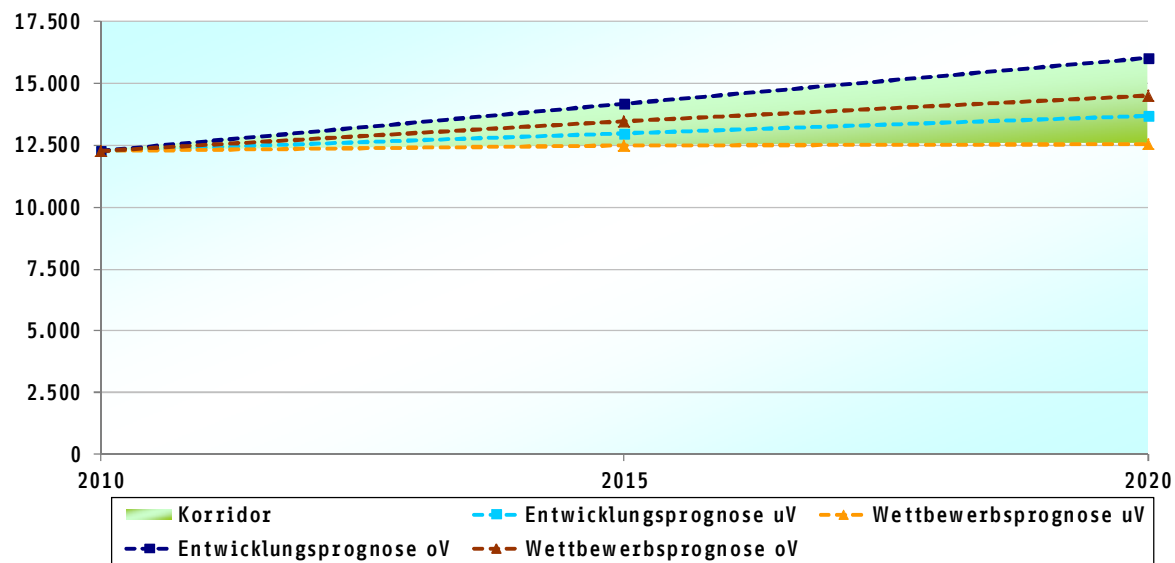
Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 275 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 3.775 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose). Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 12.275 qm einem Zuwachs von rd. 2% bis 31%.

Dabei liegt der mit Abstand größte Verkaufsflächenspielraum - unabhängig von der Prognoseart und -variante - mit rd. 125 qm (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 1.875 qm (obere Variante der Entwicklungsprognose) im besonders innenstadtprägenden Sortiment Bekleidung und Zubehör vor. Größere Entwicklungsspielräume von rd. 300 qm bis 350 qm sind darüber hinaus nur noch in der oberen Variante der Entwicklungsprognose in den Sortimenten Sport/ Freizeit, Spielwaren und Medien festzustellen.

Eine Realisierung dieses Verkaufsflächenspielraums sollte vor dem Hintergrund der in Kap. 4 dargestellten Ziele vor allem im zentralen Versorgungsbereich Nellingen erfolgen.

Abb. 35: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

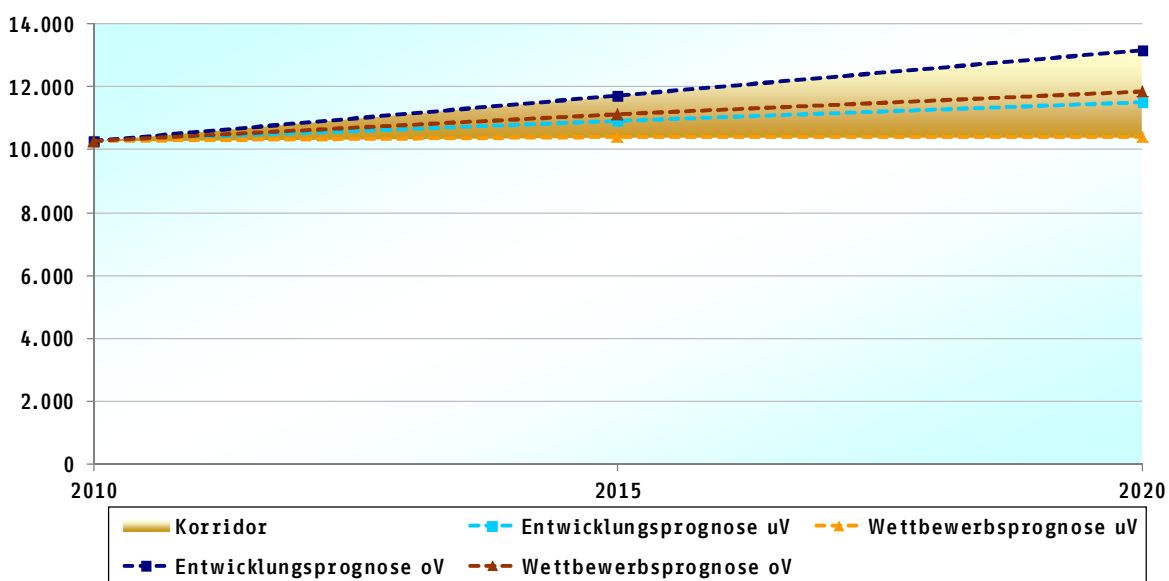


Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 125 qm (untere Variante Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 2.875 qm (obere Variante Entwicklungsprognose) zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 10.275 qm einem Zuwachs von rd. 1% bis 28%. Bei diesem Teil des Verkaufsflächenspielraums ist die räumliche Komponente von nachrangiger Bedeutung.

Nahezu der gesamte Spielraum nicht zentrenrelevanter Sortimente entfällt auf das Sortiment Möbel/ Antiquitäten bzw. baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente. Im Vergleich zu den derzeit üblicherweise realisierten Verkaufsflächen für ein Möbelhaus (i.d.R. ab 20.000 qm) oder einen Baumarkt (i.d.R. rd. 8.000 bis 15.000 qm) fallen jedoch selbst die Spielräume der oberen Variante der Entwicklungsprognose von rd. 1.350 qm (Möbel, Antiquitäten) bzw. 975 qm (baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente) gering aus.

Abb. 36: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5.2.3 Vergleich gesamtstädtischer Prognose zu stadtteilbezogener Prognose

Bei den in Kap. 5.2.1 und Kap. 5.2.2 dargestellten Prognoseergebnissen wurden Zielbindungsquoten für die Gesamtstadt Ostfildern angesetzt. Nachfolgend wird darge-



stellt, welcher Entwicklungsspielraum sich ergeben würde, wenn die Zielbindungsquoten (und auch die sonstigen Prognoseannahmen) auf Stadtteilebene angesetzt (und erreicht) würden. Letztlich wird dadurch das Verdrängungspotenzial gegen den bestehenden Einzelhandel aufgezeigt, das bei einem stadtteilbezogenen Handeln entstehen würde:

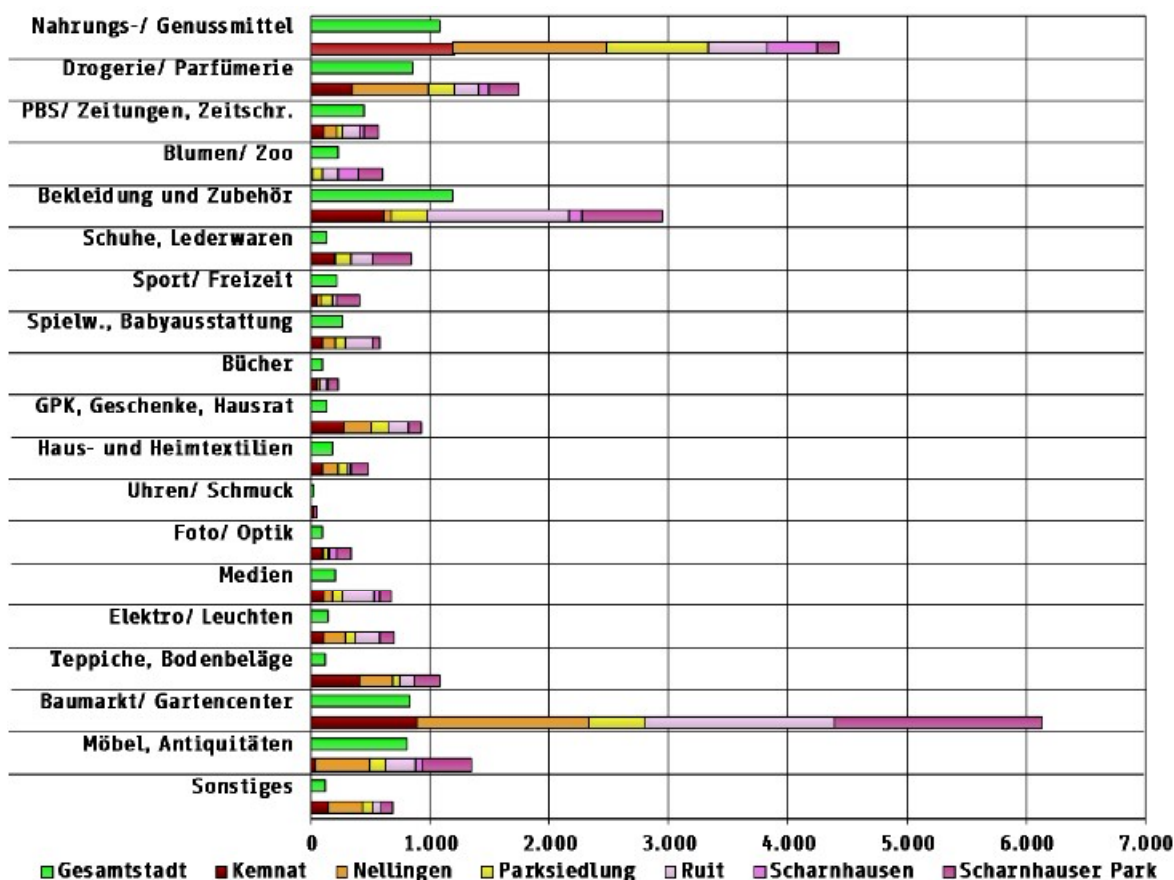
- In den Stadtteilen Kemnat, Parksiedlung und Ruit liegen in den meisten Sortimenten derzeit Bindungsquoten vor, die deutlich unter den angesetzten Zielbindungsquoten liegen. Bezogen auf den Stadtteil Scharnhäuser Park gilt dies für nahezu alle Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Rein rechnerisch würde sich bei einer stadtteilbezogenen Prognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum ergeben.
- Im Stadtteil Scharnhäuser Park liegen die Bindungsquoten auf Grund des großen Angebots des Standorts Liststraße/ Siemensstraße (vgl. Kap. 3.3.2) in nahezu allen Sortimenten deutlich über den veranschlagten Zielbindungsquoten, bezogen auf den Stadtteil Scharnhäuser Park betrifft dies u.a. die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Da ein aktiver Rückbau dieses Angebots - so er denn gewollt wäre - auf Grund des bestehenden Baurechts nicht möglich ist, wird dieser als weiterhin bestehend angenommen. Bei der stadtteilbezogenen Prognose werden die derzeitigen Bindungsquoten entsprechend fortgeschrieben.

Abb. 37 zeigt die sortimentsweisen Verkaufsflächenspielräume der gesamtstädtischen Prognose und der aufsummierten stadtteilbezogenen Prognosen, gebildet aus dem Mittelwert von unterer und oberer Variante der Entwicklungsprognose.

Nach der stadtteilbezogenen Prognose würde der gesamte Verkaufsflächenspielraum bis 2020 bezogen auf die Entwicklungsprognose nahezu 25.000 qm (Mittelwert aus unterer und oberer Variante) betragen; dies würde eine Verkaufsflächensteigerung gegenüber dem Bestand um rd. 60% (!) bedeuten. Der entsprechende Wert der gesamtstädtischen Prognose, der sowohl die Angebotssituation innerhalb der Gesamtstadt Ostfildern als auch ihres unmittelbaren Umfelds berücksichtigt, beträgt demgegenüber nur knapp 7.300 qm.



Abb. 37: Vergleich Verkaufsflächenspielraum gesamtstädtische Prognose zu Summe der stadtteilbezogenen Prognose



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Sehr hohe absolute Unterschiede zwischen der gesamtstädtischen und der aufsummierten stadtteilbezogenen Prognose sind in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Bekleidung und Zubehör sowie bei den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten zu verzeichnen. Relativ betrachtet machen die aufsummierten stadtteilbezogenen Prognoseergebnisse in den meisten Sortimenten das Doppelte bis nahezu das Neunfache der gesamtstädtischen Prognose aus.

5.3 FAZIT

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in den nächsten zehn Jahren unter tendenziell optimistischen Annahmen zur Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung zumindest in einigen Sortimenten größere wettbewerbsneutrale Verkaufsflächenspielräume zu verzeichnen sind. Bei eher zurückhaltenden diesbezüglichen Annahmen und/ oder Berücksichtigung z.B. eines anhaltend hohen Wettbewerbs mit den benachbar-



ten Städten und Gemeinden, insbesondere Stuttgart und Esslingen, liegt nur noch ein geringer Entwicklungsspielraum vor.

Bei der Realisierung des Verkaufsflächenpotenzials ist daher vor allem darauf zu achten, dass Neuansiedlungen oder signifikante Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen. Die negativen Folgen nicht konzeptkonformer Standortentscheidungen würden sich dauerhaft nicht mehr ausgleichen lassen: Es käme zu einem Verdrängungswettbewerb, der (u.a.) dem Ziel "Erhaltung des polyzentralen Versorgungssystems" (vgl. Kap. 4.1) widersprechen würde. Desgleichen wären Auswirkungen gegen den Bestand auch bei einem stadtteilbezogenen Handeln zu erwarten, wie der Vergleich der gesamtstädtischen Prognose zur aufsummierten stadtteilbezogenen Prognose zeigt (vgl. Kap. 5.2.3).



6. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELS- STEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein entsprechendes planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit ein wichtiger Teil der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche langfristig gesichert werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzepts werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzepts ist eine auf Ostfildern insgesamt abgestimmte Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 6.1.3). Diese basiert auf der Bestandserhebung und auf allgemeinen Kriterien zur Einstufung von Sortimenten.

Auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Trends der betrieblichen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Ist-Situation (vgl. Kap. 3.3ff) sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 4), des abgeleiteten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 5.2) und der auf den Zielen basierenden Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.2) werden räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen (Versorgungs-)Bereiche abgeleitet. Diese berücksichtigen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels und unterstützen die dargestellten Ziele. Zudem werden die Möglichkeiten einer Verbesserung der Nahversorgungssituation dargestellt.

Ergänzend wird ein Verfahrensvorschlag unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzepts ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für die bauplanungsrechtliche Festsetzung in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

6.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.2) sind die Kategorien "nahversorgungsrelevante", "zentrenrelevante" und "nicht zentrenrelevante" Sortimente bedeutsam. Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungs-/ zentrenrelevanten



und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁷². Die Darstellung der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde bereits im Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg 2001⁷³ vorgenommen. Diese Einteilung soll auch in Ostfildern umgesetzt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, zentrenrelevante Sortimente hingegen sind nicht zwangsläufig nahversorgungsrelevant.

6.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf;
- 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;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- wegen ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

⁷² Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.06, AZ 3 S 1259/05; ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

⁷³ Vgl. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az; 6-2500.4/7, S. 31

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebots in Ostfildern herangezogen. Es reicht nicht aus, die entsprechende Liste aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu übernehmen. Damit ergibt sich, dass städtebaulich begründet auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, wenn dies mit dem Ziel einer Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche begründet werden kann⁷⁴.

6.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Ostfildern

Auf Grund der Bedeutung einer ortsspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Ostfildern vorhandenen Sortimente dargestellt.

Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 38 zeigt die Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente⁷⁵ nach Standorttypen in Ostfildern. Dabei zeigt sich, dass der Großteil der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt ist.

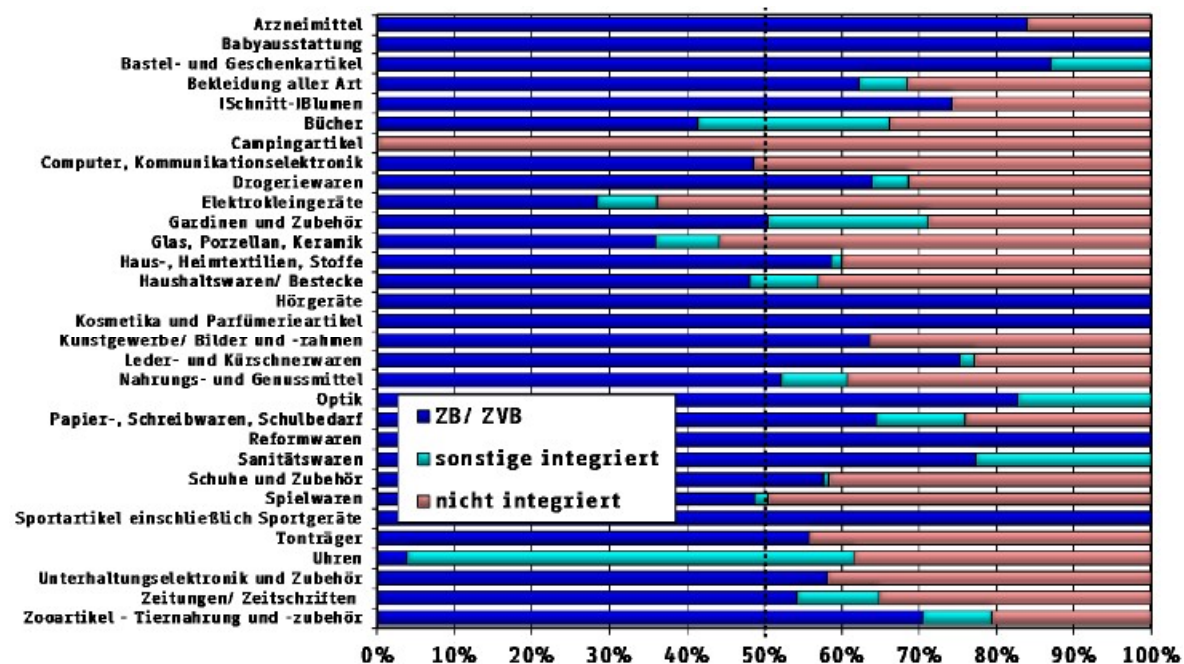
Das Sortiment **Campingartikel** war in Ostfildern zum Zeitpunkt der Erhebung an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Das Sortiment wird jedoch von größeren Sportgeschäften, wie in Ostfildern z.B. im zentralen Versorgungsbereich Nellingen bestehend, i.d.R. zumindest saisonal mit angeboten. Zudem steht es in enger Verbindung mit dem Sortiment Sportartikel einschließlich Sportgeräte, das ein klassisches innerstädtisches Leitsortiment darstellt und in Ostfildern innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzufinden ist. Somit ist das Sortiment als zentrenrelevant einzustufen.

⁷⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

⁷⁵ Die Kategorisierung in üblicherweise zentrenrelevante und üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente wird vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus Gründen der Vergleichbarkeit unabhängig der landesspezifischen Sortimentsliste vorgenommen.



Abb. 38: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZB/ ZVB = zentrale Bereiche/ zentrale Versorgungsbereiche

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Sortimente **Computer, Kommunikationselektronik** und **Elektrokleingeräte** werden in Ostfildern ebenfalls überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten und wären rechnerisch nicht zentrenrelevant. Allerdings werden diese Sortimente, insbesondere von größeren/ großen Elektromärkten, häufig zusammen mit Unterhaltungselektronik und Tonträgern angeboten, die auch auf Grund ihrer Verteilung nach Standorttypen als zentrenrelevante Sortimente einzustufen sind. Zudem erfüllen das Sortiment Elektrokleingeräte wie auch der überwiegende Teil des Sortiments Computer, Kommunikationselektronik die allgemeinen Kriterien zentrenrelevanter Sortimente (u.a. "Handtaschensortiment") und sind in der Summe der o.g. Aspekte als zentrenrelevant einzustufen.

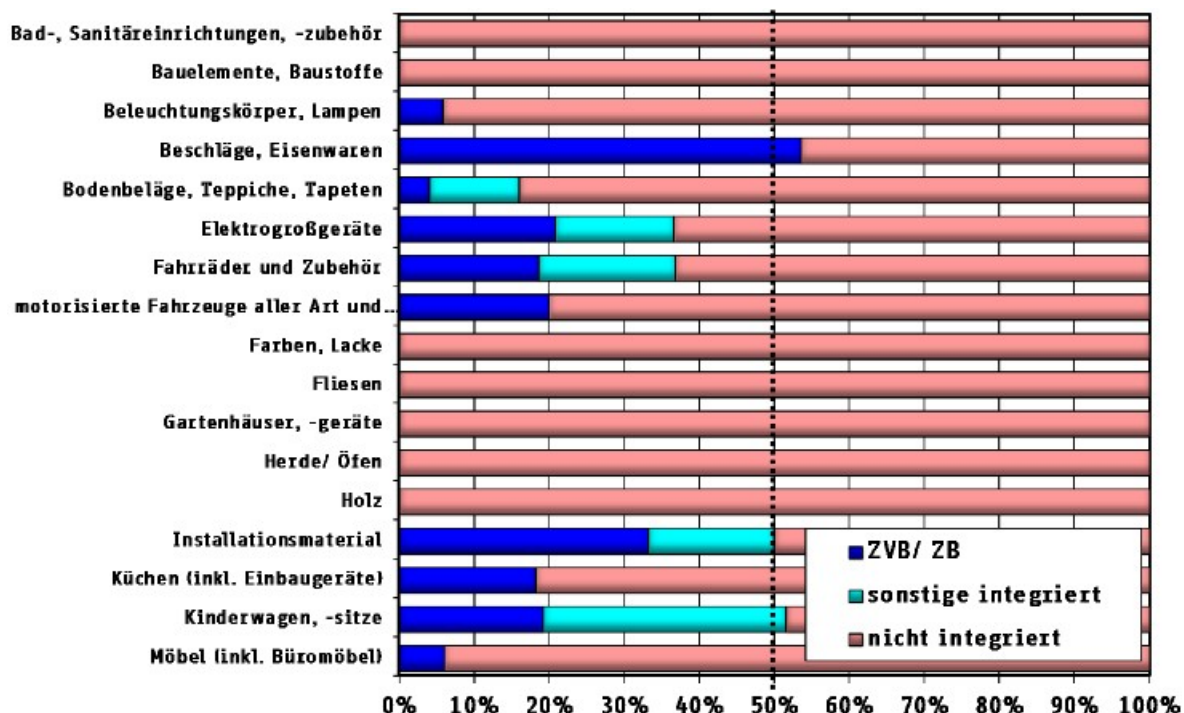
Die Sortimente **Glas/ Porzellan/ Keramik** und **Spielwaren** werden in Ostfildern überwiegend bzw. zu rd. 50% an nicht integrierten Standorten angeboten. Dabei handelt es sich jedoch um klassische innerstädtische Leitsortimente. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität eines Zentrums mit deutlich über das nähere Umfeld hinausgehender Versorgungsfunktion, wie in Ostfildern insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Nellingen, bei. Zudem können diese Sortimente von den Kunden

leicht mitgenommen werden ("Handtaschensortiment"). Sie sind trotz der momentanen räumlichen Verortung in jedem Fall als zentrenrelevant einzustufen.

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in Ostfildern mehrheitlich an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Abb. 39: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZB/ ZVB = zentrale Bereiche/ zentrale Versorgungsbereiche

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ausnahmen bilden u.a. die Sortimente **Beschläge, Eisenwaren** und **Installationsmaterial**, die überwiegend bzw. zur Hälfte an integrierten Standorten angeboten werden. Da es sich hierbei jedoch um typische Baumarktartikel handelt, werden diese als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Elektrogroßgeräte** wäre auf Grund seiner Verteilung nach Standorttypen rechnerisch nicht zentrenrelevant. Allerdings wird es von kleinen/ kleineren Fachbetrieben regelmäßig mit dem zentrenrelevanten Sortiment Elektrokleingeräte



angeboten, bei großen Elektromärkten darüber hinaus mit dem Sortimentsbereich Medien. Daher wird dieses Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Kinderwagen, -sitze** wird in Ostfildern knapp überwiegend an integrierten Standorten angeboten. Da das Sortiment hinsichtlich Größe und Gewicht zu einem hohen Anteil die Kriterien nicht zentrenrelevanter Sortimente erfüllt und zudem das Teilsortiment Kindersitze einen typischen Zubehörartikel von Kfz-Händlern und Autozubehörfachmärkten darstellt, wird es entgegen seiner räumlichen Verteilung als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Die Sortimentsgruppe **Zooartikel** wird nach **Tiernahrung und -zubehör** einerseits und **lebende Tiere und Tiermöbel** andererseits unterteilt, wenngleich beide Teilsortimente deutlich überwiegend an integrierten Standorten angesiedelt sind. Das Sortiment Tiernahrung und -zubehör wird jedoch - unter dem Aspekt des demographischen Wandels - als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft: Haustieren kommt auf die zunehmende Zahl älterer Menschen und der Single-Haushalte häufig eine soziale Funktion als "Ansprechpartner" zu. Demgegenüber wird das Teilsortiment Tiermöbel und lebende Tiere wegen des hohen Flächenbedarfs (u.a. durch Auflagen für artgerechte Haltung) und der i.d.R. geringen Flächenleistung als nicht zentrenrelevant eingestuft.

6.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird ein gutachterlicher Vorschlag für die "Ostfilderner Liste" dargestellt. Die Sortimentsliste stellt einen gutachterlichen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrats der Stadt Ostfildern. Eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevanter Sortimente tendenziell unproblematisch.



Tab. 21: Vorschlag für die "Ostfilderner Sortimentsliste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken, Münzen • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikinstrumente und -zubehör • Nähmaschinen • Optik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf • 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine und Kaminöfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar/ Februar 2011

6.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist insbesondere unter Berücksichtigung des in Kap. 4.1 formulierten Ziels "Erhaltung des polyzentralen Versorgungssystems von wesentlicher Bedeutung. Um dieses und die weiteren in Kap. 4 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden - als Strategie zur langfristigen Sicherung bzw. zum Erreichen der in den Zielen enthaltenen Versorgungsstrukturen

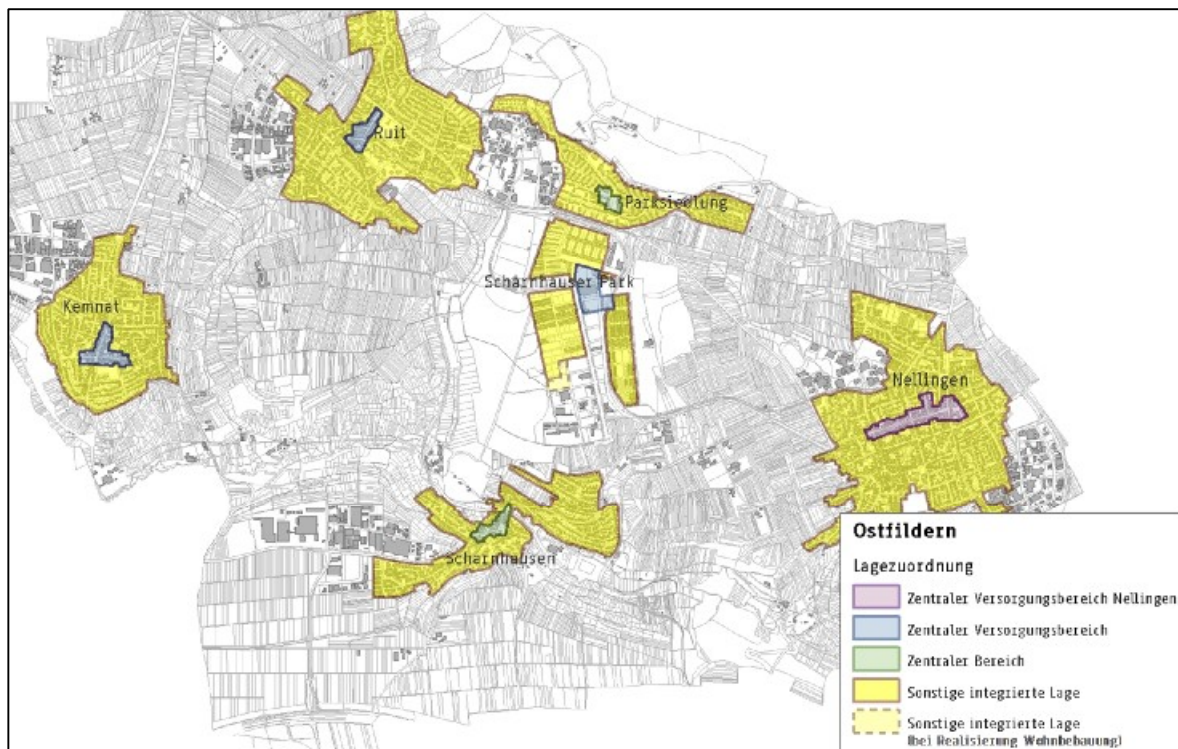


- für künftige Einzelhandelsansiedlungen die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

Bei den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung wird nach Standorttypen differenziert. Karte 23 zeigt die integrierten Bereiche innerhalb Ostfilderns, differenziert nach

- dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen (unterzentrale Versorgungsfunktion),
- sonstigen zentralen Versorgungsbereichen,
- sonstigen zentralen Bereichen,
- sonstigen integrierten Standorten (faktisch, perspektivisch).

Karte 23: Differenzierte Darstellung der integrierten Bereiche Ostfilderns



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011



6.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen

- **ZVB Nellingen:** Einzelhandelsbetriebe - auch großflächig - mit nahversorgungs-/ sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten regelmäßig zulässig.
- **sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche:**
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb Großflächigkeit zulässig,
 - Lebensmittelbetriebe auch großflächig zulässig,
 - jeweils standortgerechte, auf Stadtteil bezogene Dimensionierung.
- **Ausnahme für sonstige integrierte Standorte:**
 - Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb Großflächigkeit ausnahmsweise zulässig,
 - standortgerechte, auf unmittelbares Wohnumfeld bezogene Dimensionierung,
 - keine Beeinträchtigung zentraler (Versorgungs-)Bereiche.
- **Ausnahme für nicht integrierte Standorte:**
 - Zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise als Randsortimente in einer Größenordnung von maximal 10% der Verkaufsfläche,
 - absolut jedoch maximal 800 qm zulässig,
 - direkter Bezug zum Hauptsortiment erforderlich (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt).

Zentrenrelevante Sortimente, d.h. nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente, (vgl. Kap. 6.1.3, Tab. 21) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im **zentralen Versorgungsbereich Nellingen** - auch großflächig - angesiedelt werden. Dies wird auch für Betriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment unterhalb der Großflächigkeit⁷⁶ vorgeschlagen, wengleich derartige Betriebe in den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen zur Angebotsabrundung beitragen und daher nachgeordnet auch dort vorhanden bzw. angesiedelt werden sollten. Damit wird der besonderen zentralörtlichen Ver-

⁷⁶ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm 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 24.11.05.



sorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereichs, die auch Bestandteil des Zielkatalogs ist, entsprochen. Diese besondere Versorgungsfunktion ist zum einen seitens der Regionalplanung festgelegt (vgl. Kap. 4.2), zum anderen zeigt sie sich faktisch durch die Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (vgl. z.B. Kap. 3.3.2).

In den **sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen** sollen vorrangig Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden. Damit sollen entsprechend dem Zielkatalog die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Nahversorgungsfunktion für die jeweilige Stadtteilbevölkerung gestärkt und Ansiedlungen insbesondere an nicht integrierten Standorten verhindert werden.

Eine Ausnahme kann für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe in den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen gemacht werden, sofern der Betrieb vor dem Hintergrund der im Stadtteil lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist. Diese Ausnahmeregelung gilt zudem für die Erweiterung innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche bestehender Lebensmittelbetriebe: Auch diese können zu großflächigen Betrieben entwickelt werden bzw. können bereits großflächige Betriebe erweitert werden - jeweils unter Beachtung einer standortgerechten Dimensionierung.

Auch wenn in Ostfildern in jedem Stadtteil ein zentraler (Versorgungs-)Bereich festgestellt werden konnte (vgl. z.B. Kap. 3.3.2), kann es im Sinn einer flächendeckenden Nahversorgung sinnvoll sein, an **sonstigen integrierten Standorten** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unterhalb der Großflächigkeit zuzulassen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Voraussetzung - neben einem sonstigen integrierten Standort - ist, dass der Betrieb bezogen auf die im unmittelbaren Nahbereich lebenden Einwohner standortgerecht dimensioniert ist. Besondere Rücksicht ist auf den jeweiligen im gleichen Stadtteil gelegenen zentralen (Versorgungs-)Bereich und dessen räumliche Versorgungsfunktion zu nehmen. Die ausnahmsweise mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs oberhalb der Großflächigkeit an einem sonstigen integrierten Standort ist im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden



ist (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung, vgl. auch Kap. 7.1.5).

In **nicht integrierten Standorten** sollen nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente im Hinblick auf den Zielkatalog grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig sein. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten muss in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in einer Größenordnung von maximal 10% der Verkaufsfläche insgesamt jedoch maximal 800 qm zulässig sein, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (vgl. Kap. 6.2.2).

6.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte)

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: Vermeidung eines "Leerstandsdominos".
- Vorhaltung von Gewerbegebieten/ gewerblich geprägten Flächen (ausschließlich) für Handwerk/ Gewerbe.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, in dem Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen 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. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang die Stadt Ostfildern es sich leisten kann/ will, gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.

In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre Zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden. Gleichzeitig



sollten Neuansiedlungen von Einzelhandel vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zu einem zentralen (Versorgungs-)Bereich auf Grund möglicher positiver Kopplungseffekte - soweit diese zwischen nicht zentrenrelevantem Einzelhandel an nicht integrierten Standorten und Einzelhandel in zentralen (Versorgungs-)Bereichen überhaupt zu erwarten sind - vorzuziehen.

Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler (Versorgungs-)Bereiche - z.B. an nicht integrierten Standorten - ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in derartigen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzepts auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist die Festlegung einer absoluten Obergrenze zu empfehlen; für die Stadt Ostfildern werden 800 qm Verkaufsfläche (als Grenze zur Großflächigkeit) als Obergrenze vorgeschlagen.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., es sollte zusätzlich angegeben werden, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.



Ausnahme "Leerstandsdomino"

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren (vgl. Kap. 5.2) und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen. Auch wenn grundsätzlich die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position bestehender/ traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten geschwächt wird.

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 Leerstand in gewerblich genutzten Gebieten. Auf derartigen Flächen entsteht häufig ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, denen zwar planerisch begegnet werden kann, die aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen können.

6.3 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte

- zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Kap. 3.4ff)
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 6.1),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 7) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 5.2)

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



6.3.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. 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 in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandelskonzepts* (vgl. Kap. 6.3.2 und Kap. 6.3.3) sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden 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 einem Abwägungsvorgang, vergleichbar mit § 1 (7) BauGB, eingehen.

Unabhängig davon ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

6.3.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 6.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der ebenfalls der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten - 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 solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Ostfildern, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich Nellingen und in den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen angesiedelt werden soll.



Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Die 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.

6.3.3 Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt Ostfildern welche Art von Einzelhandel künftig zulässig sein wird. Dafür wird im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Ostfildern unterbreitet. Diese entsprechen dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁷⁷.

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. für gewerblich geprägte Standorte Vorschläge unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung, 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 bewertet werden: grundsätzlich zulässige Anträge zur Ansiedlung von Einzelhandel 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. 6.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzel-

⁷⁷ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



handelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standorts 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, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) 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 Randsortimente⁷⁸ bis 10% der Fläche zulässig. Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, 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 qm zulässig (Handwerkerprivileg)⁷⁹. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vor-*

⁷⁸ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁷⁹ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



handener 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 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 die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die jedoch u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Ostfildern erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/oder die Entwicklung des im gleichen Stadtteils gelegenen zentralen (Versorgungs-)Bereichs - oder gar zentraler (Versorgungs-)Bereiche anderer Stadtteile - beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats 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 des § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

6.3.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Ostfildern durch die bisherigen bauleitplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzun-



gen des Zentrenkonzepts gefährdet sind. Die entsprechenden 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 zu steuernde Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs 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 Zentrenkonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.



7. RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Ostfildern wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten - zentralen Versorgungsbereiche und zentrale Bereiche - eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab für die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente bis zum Jahr 2020 ein Potenzial von bis zu rd. 7.400 qm. Bezogen auf die sonstigen zentrenrelevanten, d.h. nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente, beträgt der Spielraum bis zum Jahr 2020 bis zu rd. 3.775 qm (vgl. Kap. 5.2.2).

Damit sind wettbewerbsneutrale quantitative Entwicklungsspielräume nur in einem relativ geringen Maße vorhanden. Auf Grund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen (vgl. Kap. 4) und unter Berücksichtigung der Grundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels (vgl. Kap. 6.2) sollte sich die räumliche Einzelhandelsentwicklung bezogen auf

- nahversorgungsrelevante Sortimente im Wesentlichen auf die zentralen (Versorgungs-)Bereiche und
- sonstige zentrenrelevante Sortimente vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen

konzentrieren.

Nachfolgend wird dargestellt, an welchen Standorten/ Standorttypen eine räumliche Entwicklung aus gutachterlicher Sicht zukünftig stattfinden soll.

7.1 ZENTRALE (VERSORGUNGS-)BEREICHE - PERSPEKTIVISCHE ABGRENZUNGEN

7.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Nellingen

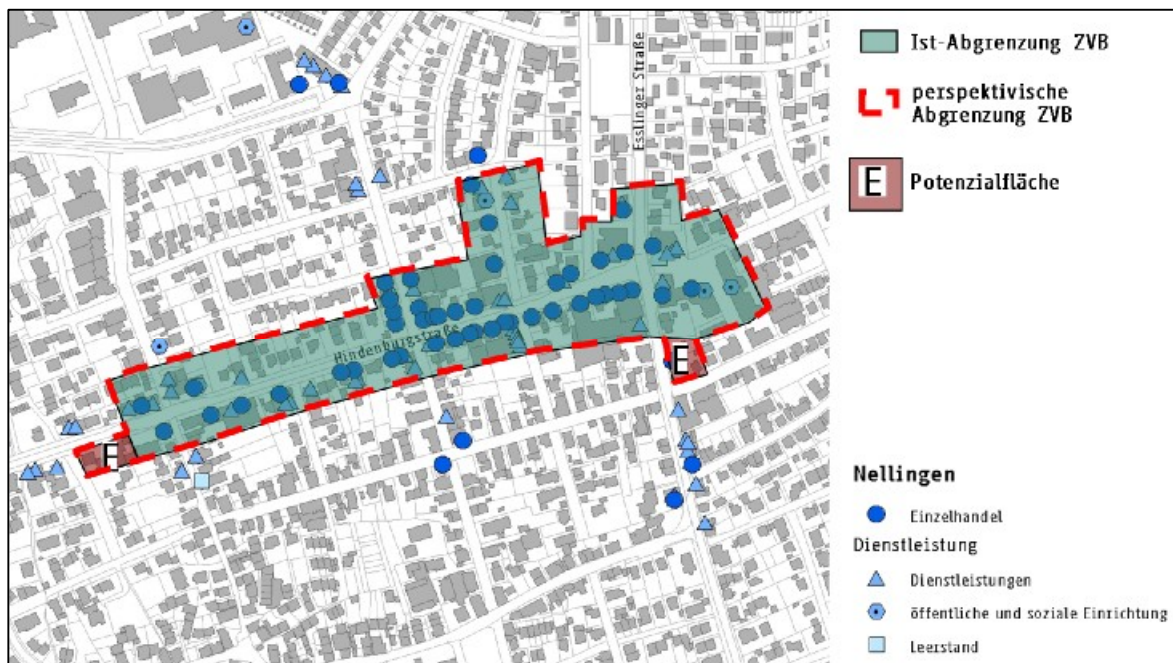
Bei der Abgrenzung und Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen anhand der derzeitigen Angebots- und städtebaulichen Situation wurde festgestellt, dass die Ost-West-Ausdehnung entlang der Hindenburgstraße mit rd. 600 Metern - auch auf Grund der linearen Struktur grenzwertig ist (vgl. Kap. 3.5.2). Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Ist-Abgrenzung gibt es jedoch keine (grö-



ßeren) Potenzialflächen. Lediglich unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich existieren zwei Flächen mit geringer Nutzungsintensität, die auf Grund bestehender Nutzungen jedoch nur - wenn überhaupt - mittel- bis langfristig entwickelt werden können.

Eine räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung der Stadtbahnhaltestelle - entlang der Otto-Schuster-Straße - ist auf Grund der zahlreichen dazwischen liegenden reinen Wohnnutzungen nicht absehbar. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst damit neben dem zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung lediglich die beiden unmittelbar daran angrenzenden, o.g. Potenzialflächen.

Karte 24: Zentraler Versorgungsbereich Nellingen - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

Erfahrungsgemäß ergeben sich in einem zentralen (Versorgungs-)Bereich immer wieder Umstrukturierungen, sodass auch innerhalb des Bestandes eine räumliche Einzelhandelsentwicklung stattfinden kann, z.B. durch

- Sanierung bzw. Abriss und Neubau von Gebäuden (wie innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen während der Gutachtenerstellung geschehen),
- Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen (z.B. Aufstockung),



- Erweiterung von Betrieben, z.B. durch Zusammenlegung von Flächen oder Nutzung angrenzender, auch kleiner und/ oder rückversetzter Potenzialflächen,
- Nutzung von Leerständen,
- Umnutzung von bisherigen Dienstleistungsbetrieben.

Zur Umsetzung des Zielkatalogs, insbesondere der in Kap. 4.2, Kap. 4.5 und Kap. 4.6 beschriebenen Ziele, sollte auf Grund der bestehenden und der perspektivisch realisierbaren Strukturen (s.o.) beim zentralen Versorgungsbereich Nellingen eine Innen- vor einer Außenentwicklung erfolgen. Erforderlich ist hierfür

- eine Politik der "Vorratshaltung", d.h. der (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken bzw. die Sicherung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Ostfildern.
- eine langfristige, stete und nachhaltige Entwicklung,
- ein konsequentes und stringentes konzeptionelles Handeln an Stelle von Einzelfallentscheidungen.

Insbesondere die beiden letzten Punkte sollten zur Umsetzung des Ziels "Erhaltung des polyzentralen Versorgungssystems" (vgl. Kap. 4.1) sowie der in den Kap. 4.3, Kap. 4.4 und Kap. 4.7 beschriebenen Ziele auch in den weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns angewendet werden.

7.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Kemnat

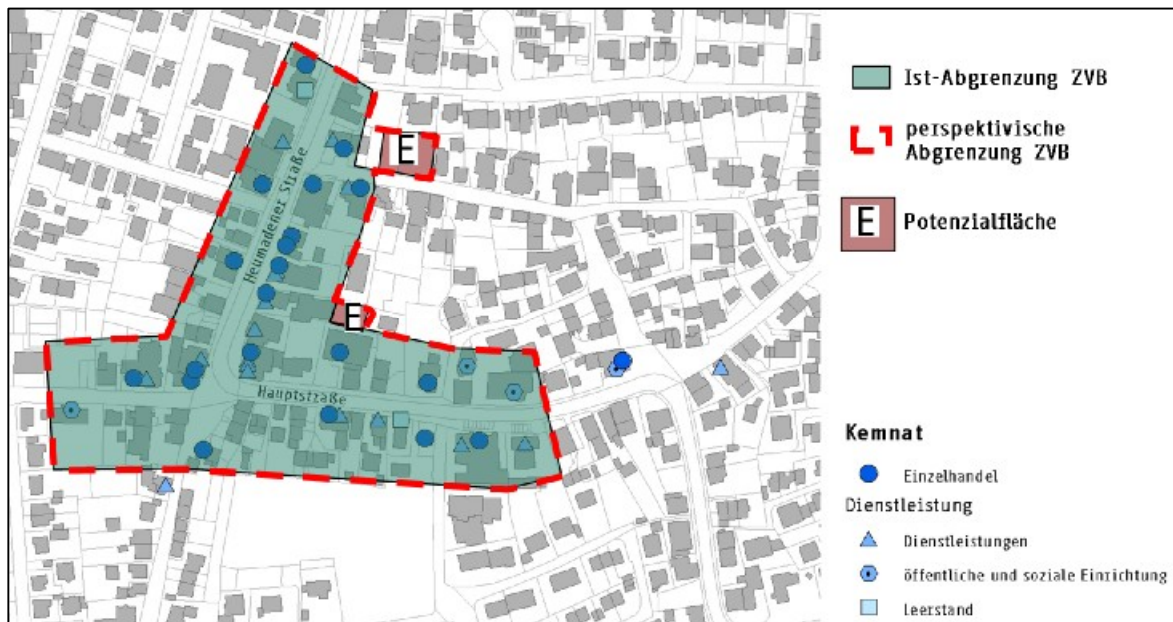
Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weist mehrere funktionale Brüche, bedingt jeweils durch mehrere aneinandergrenzende reine Wohnnutzungen, auf (vgl. Kap. 3.4.2). Räumliche Entwicklungspotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung in Form von nicht oder deutlich untergenutzten Flächen sind nicht festzustellen, ein Entwicklungspotenzial ist hier vor allem durch die (Wieder-)Nutzung von Leerständen gegeben.

An den zentralen Versorgungsbereich schließen jedoch zwei Potenzialflächen unmittelbar an, wobei eine dieser beiden Flächen eine Erweiterung des im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Lebensmittelbetriebs ermöglichen würde. Der Fortbestand dieses Betriebs ist im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs sowie wegen seiner Frequenzbringer - und Magnetbetriebsfunktion - von sehr hoher Bedeutung. In der perspektivischen Abgrenzung



werden die beiden Potenzialflächen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Karte 25: Zentraler Versorgungsbereich Kemnat - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ruit

Der zentrale Versorgungsbereich Ruit weist eine relativ hohe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf; deutliche funktionale Brüche sind hier nicht zu verzeichnen (vgl. Kap. 3.7.2). Das Hauptaugenmerk ist bei der räumlichen Entwicklung auf den Kronenplatz zu richten, dem als zentralen Platz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine wichtige Funktion sowohl hinsichtlich des Angebots als auch bezüglich der Aufenthaltsqualität zukommt. Beide Funktionen werden jedoch nur in geringem Maße wahrgenommen und sollten daher gestärkt werden. Darüber hinaus ist innerhalb der Abgrenzung auf Grund des Bestands und der städtebaulichen Situation (Ist-Abgrenzung) lediglich eine kleine Potenzialfläche (Stellplatzfläche) im Norden des zentralen Versorgungsbereichs an der Hedelfinger Straße festzustellen.

Weiterhin schließen zwei Potenzialflächen an den zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung an. Davon liegt eine nördlich des zentralen Versorgungsbereichs jenseits der Brücke über der Stadtbahnlinie. Auch wenn die räumliche Trennwirkung dieser Brücke relativ gering ist, wird diese Potenzialfläche dennoch

nicht mit in die perspektivische Abgrenzung einbezogen: Wesentlich für den Fortbestand des zentralen Versorgungsbereichs ist ein vielfältiges und dichtes Angebot am Kronenplatz und in den anschließenden Teilbereichen der Hedelfinger Straße und der Kronenstraße. Demgegenüber wird die östlich an den zentralen Versorgungsbereich anschließende Potenzialfläche der perspektivischen Abgrenzung, auf Grund ihrer geringen Entfernung zum Kronenplatz, zugeordnet.

Karte 26: Zentraler Versorgungsbereich Ruit - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

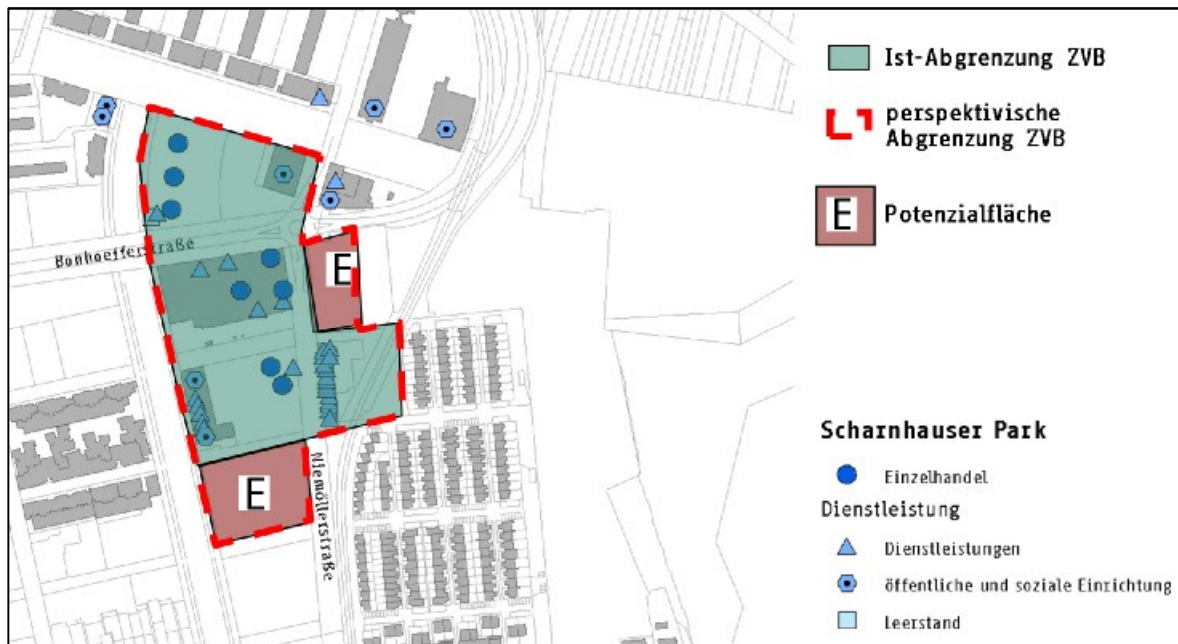
Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park wird durch mehrere großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt geprägt; Ergänzende, kleinere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkt, die dieses Angebot abrunden, sind nicht zu verzeichnen (vgl. Kap. 3.9.2).

Der zentrale Versorgungsbereich weist hierfür in seiner Ist-Abgrenzung keine Potenzialflächen auf. Jedoch schließen zwei Potenzialflächen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an, wobei insbesondere die östlich der Niemöllerstraße



gelegene Fläche zu einer kompakten Struktur und zur funktionalen Stärkung der Verknüpfung zentraler Versorgungsbereich - Stadtbahnhaltestelle beitragen kann. In der perspektivischen Abgrenzung werden beide Potenzialflächen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Karte 27: Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.5 Zentraler Bereich Parksiedlung

Der zentrale Bereich Parksiedlung weist ein geringes Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebot auf (vgl. Kap. 3.6.2). Hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten ist die geringe Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park zu berücksichtigen; dieser übernimmt faktisch den überwiegenden Teil der Nahversorgung für den Stadtteil Parksiedlung. Dennoch sollte die Nahversorgungsfunktion des zentralen Bereichs Parksiedlung erhalten und - wenn möglich - gestärkt werden.

Eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit besteht hierfür innerhalb des zentralen Bereichs selbst: Die westliche, der Wohnbebauung vorgelagerte Ladenzeile stellt zusammen mit der Straße Herzog-Philipp-Platz, die beidseitig einen Parkstreifen aufweist, eine vergleichsweise große Potenzialfläche dar. Eine räumliche Erweiterung

zung des zentralen Bereichs ist damit weder erforderlich noch - im Hinblick auf kompakte Strukturen und hohe Angebotsdichte - sinnvoll. Eine von der Ist-Abgrenzung abweichende perspektivische Abgrenzung ist damit nicht gegeben.

Karte 28: Zentraler Bereich Parksiedlung - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.1.6 Zentraler Bereich Scharnhausen

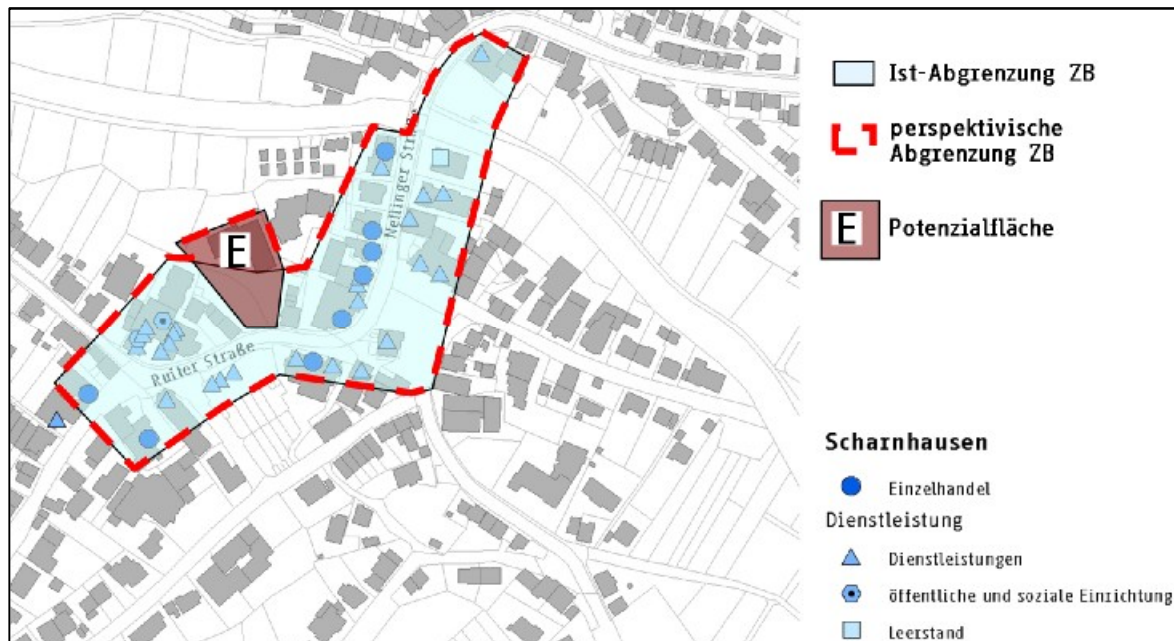
Der zentrale Bereich Scharnhausen weist ein geringes Einzelhandels- und auch ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot auf. Dieses wird zudem durch eine größere funktionale Lücke östlich der Einmündung der Raiffeisenstraße in die Rüter Straße sowie auf Grund deutlicher topographischer Unterschiede und des geschwungenen Verlauf der Rüter Straße) nicht als Einheit wahrgenommen (vgl. Kap. 3.8.2). Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Bereichs ist die geringe Entfernung zum Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße Park zu berücksichtigen. Dieser Standort übernimmt faktisch die (Grund-)Versorgung für den Stadtteil Scharnhausen. Dennoch sollte die Nahversorgungsfunktion des zentralen Bereichs Scharnhausen erhalten und - wenn möglich - gestärkt werden.

Eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit besteht hierfür innerhalb des zentralen Bereichs selbst: Im Bereich der o.g. funktionalen Lücke befinden sich nördlich der Rüter Straße ein Parkplatz und daran unmittelbar angrenzend - außerhalb des zentralen Bereichs in seiner Ist-Abgrenzung - das Gebäude der freiwilligen Feuer-



wehr. Vorbehaltlich einer Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort wäre eine vergleichsweise große Potenzialfläche zu verzeichnen. Die perspektivische Abgrenzung umfasst zusätzlich zur Ist-Abgrenzung das Gebäude der Feuerwehr und weicht somit nur geringfügig von dieser ab.

Karte 29: Zentraler Bereich Scharnhausen - perspektivische Abgrenzung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011 und der Begehung März 2011, Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

7.2 MAßNAHMENVORSCHLÄGE ZUR NAHVERSORGUNG

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung sowie mit steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizinischen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft i.d.R. oftmals einwohnerarme Siedlungsbereiche/ Stadtteile.

In Ostfildern besteht im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit einer Bindungsquote von rd. 100% per Saldo insgesamt eine rechnerische Eigenversorgung der Einwohner (vgl. Kap. 3.3.1). Dabei sind zwischen den einzelnen Stadtteilen deutliche Unterschiede festzustellen: Während die beiden Stadtteile Scharnhausen und Scharnhauser Park Werte von deutlich mehr als 100% und damit per Saldo einen



deutlichen Kaufkraftzufluss aufweisen, ist insbesondere bei den Stadtteilen Kemnat und Parksiedlung ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen (wobei letztgenannter Stadtteil faktisch durch das Angebot des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park mit nahversorgt wird).

Der sortimentsbezogene Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2020 beträgt - je nach Prognoseannahmen - 0 qm bis rd. 1.400 qm (vgl. Kap. 5.2.2). Dies würde in etwa der Ansiedlung von höchstens ein bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben entsprechen.

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung konnte festgestellt werden, dass in nahezu allen Stadtteilen auf Grund der in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen gelegenen Lebensmittelbetriebe der deutlich überwiegende Teil der Wohnsiedlungsbereiche nahversorgt ist (vgl. Kap. 3.4.4ff). Keine fußläufige Nahversorgung ist hier i.d.R. für vergleichsweise kleine Wohnsiedlungsrandbereiche zu verzeichnen. Ein großer nicht nahversorgter Bereich ist im Stadtteil Scharnhäuser zu verzeichnen: Im zentralen Bereich Scharnhäuser existiert kein Lebensmittelbetrieb, der Nahversorgungsumkreis des am Standort Liststraße/ Siemensstraße angesiedelten SB-Warenhauses deckt nur etwa die westliche Hälfte des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils ab (wobei die fußläufige Nahversorgung hier durch die topographischen Verhältnisse in hohem Maße erschwert wird).

Wesentlich für eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung in Ostfildern ist der (Fort-)Bestand von Lebensmittelbetrieben in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen, zumal diese dort wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion wahrnehmen. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben (Lebensmittel-SB-Märkte, Supermärkte, Discounter etc.) sollten ausschließlich innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche erfolgen, da auf Grund der relativ geringen Einwohnerzahlen der Stadtteile Ostfilderns bei Neuansiedlungen außerhalb dieser Bereiche i.d.R. ein Verdrängungswettbewerb entgegen mehrerer in Kap. 4 enthaltener Ziele zu erwarten ist⁸⁰.

⁸⁰ Zwar ist die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten Standorten nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ausnahmsweise zulässig (vgl. Kap. 6.2.1), bei Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs an einem derartigen Standort wäre jedoch die standortgerechte Dimensionierung nicht gegeben.



Eine Ausnahme stellt diesbezüglich der Stadtteil Scharnhagen dar: Wie dargestellt existiert innerhalb des zentralen Bereichs Scharnhagen kein Lebensmittelbetrieb, der einzige im Stadtteil ansässige Lebensmittelbetrieb - ein SB-Warenhaus - befindet sich in Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen am Standort Liststraße/ Siemensstraße. Auf Grund dieses großen Lebensmittelbetriebs (und der durch die weiteren dort ansässigen Betriebe hohen Standortattraktivität) ist eine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs innerhalb des zentralen Bereichs Scharnhagen kaum plausibel - zumal dort auch kein entsprechendes, kurzfristig nutzbares Flächenpotenzial besteht. Daher sollte in diesem Stadtteil ein Lebensmittelbetrieb auch außerhalb des zentralen Bereichs zugelassen werden, sofern dieser an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt wird und deutlich zur Schließung der bestehenden räumlichen Nahversorgungslücke beiträgt.

Weiterhin ist auch bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche auf Grund der relativ geringen Einwohnerzahlen der Stadtteile Ostfildern zur Vermeidung eines stadtteilübergreifenden Wettbewerbs auf eine standortgerechte, d.h. auf den Stadtteil bezogene Dimensionierung zu achten: Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm versorgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rein rechnerisch etwa 2.500 Einwohner. Die seitens der Betreiber von Supermärkten bei Neuansiedlungen geforderten Mindestverkaufsflächen betragen i.d.R. 1.500 qm, die der Betreiber von Discountern rd. 800 qm bis 1.000 qm.

Einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und langfristigen Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen leistet letztendlich die Umsetzung des Zielkatalogs (vgl. Kap. 4) und die Einhaltung der Grundsätze zur räumlichen Entwicklung (vgl. Kap. 6.2) und damit letztlich die stringente und strikte Umsetzung der wesentlichen Inhalte des vorliegenden Gutachtens.

7.3 GEWERBEGEBIETE

Neben den bereits bestehenden, mit Einzelhandel stellen-/ teilweise durchsetzten Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchen-



üblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 6.2.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte das Baurecht - soweit nicht bereits erfolgt bzw. berücksichtigt - dahingehend geändert werden, dass auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden⁸¹.

Auf Grund der Einzelhandelsvorprägung kann es - bei entsprechender Flächenverfügbarkeit - sinnvoll sein, an den bestehenden nicht integrierten Einzelhandelsstandorten "Vorrangflächen" für nicht zentrenrelevante Sortimente auszuweisen um weiterhin eine - wenn auch eingeschränkte - Entwicklung zu ermöglichen. Vorrangflächen sollten dabei vorzugsweise am (etablierten) Einzelhandelsstandort Liststraße/ Siemensstraße ausgewiesen werden.

In den Gewerbegebieten Ruit - Senefelderstraße/ Brunnwiesenstraße und Kemnat - Zeppelinstraße sollten demgegenüber allenfalls nachrangig nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden (können): Beide Standorte sind derzeit nur in geringem Maße bzw. in kleinen Teilbereichen von Einzelhandel geprägt, deutlich überwiegend befinden sich hier - baurechtlich gesehen - gewerbegebietstypische Nutzungen. Zukünftige Fehlentwicklungen sind durch planerisches Handeln auszuschließen. Sofern am Standort Liststraße/ Siemensstraße hinreichend Flächen - auch durch intensivierete oder Wiedernutzungen - für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bestehen, wird aus Gutachtersicht vor dem Hintergrund der ressourcenschonenden Flächenbereitstellung und der Zielsetzung, Gewerbegebiete für traditionelle gewerbliche Betriebe zu sichern (vgl. Kap. 4.8), empfohlen, Einzelhandel zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

⁸¹ "Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in Ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten." Vgl. (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.



8. STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE

8.1 STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHE MAßNAHMENVORSCHLÄGE

Nachfolgend sind für alle zentralen (Versorgungs-)Bereiche städtebauliche Handlungsempfehlungen - abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse - dargestellt. Sofern hierfür seitens der Stadt Ostfildern schon Planungen bestehen, sind die gutachterlichen Vorschläge unterstützend bzw. ergänzend zu verstehen.

Umbau, Abriss und Neubau

Innerhalb der meisten zentralen (Versorgungs-)bereiche Ostfilderns sind deutliche funktionale Brüche, i.d.R. bedingt durch mehrere aneinandergrenzende Wohnnutzungen, aber auch durch unterschiedliche Geschosshöhen, zu verzeichnen. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nellingen, der die unterzentrale Versorgungsfunktion wahrnimmt (und diese zukünftig noch weiter verstärkt wahrnehmen soll) sind in Teilbereichen für eine gleichsam innerstädtische Dichte mit einem hohen funktionalen Besatz entlang der Hindenburgstraße bauliche Maßnahmen erforderlich. (Dies gilt in gleichem Maße für die Otto-Schuster-Straße, sofern zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und der Stadtbahnhaltestelle perspektivisch eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung geschaffen werden soll.) Langfristig sollte eine Umnutzung durch Umbau oder Abriss und Neubau erfolgen. Grundsätzlich ist für die bauliche Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein städtebauliches Konzept erforderlich, das die Entwicklung der Potenzialflächen und der untergenutzten belegten Bereiche im Zusammenhang betrachtet. Die Vorschläge sind daher nur Ideen zur Verbesserung der bestehenden Situation.

Bei Neubauprojekten sollte auf hochwertige, mehrgeschossige Architektur Wert gelegt werden, da so städtebauliche Akzente gesetzt werden können. Die Erdgeschosszonen sollten so konzipiert werden, dass flexible Ladeneinheiten realisierbar sind, um auf aktuelle Nachfragen eingehen zu können, d.h. um eine Vermietbarkeit zu gewährleisten sowie wirtschaftlich stabile Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Generell sollten jedoch möglichst große Flächen für den Einzelhandel ermöglicht werden.



Schaffung von städtebaulich markanten Eingangssituationen und Verbesserung der Lesbarkeit der zentralen (Versorgungs-)Bereiche

An den Eingängen in einen zentralen (Versorgungs-)Bereich sollte ein Gefühl von "Zentrumsatmosphäre" hervorgerufen werden. Dieses entsteht durch einen weitgehend durchgängigen funktionalen Besatz sowie durch die Gestaltung des öffentlichen Raums. In Bezug auf Ostfildern gilt auch dieser Aspekt insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Nellingen: Um den Passanten das Gefühl einer Zentrumsatmosphäre zu vermitteln, sollte insbesondere der westliche Zugangsbereich städtebaulich-gestalterisch deutlicher gekennzeichnet werden.

Die Lesbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs könnte an dieser Stelle durch den Einsatz von im gesamten Bereich wiederkehrenden Gestaltungselementen, welche die Aufmerksamkeit der Kunden lenken - z.B. durch einen veränderten, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einheitlichen Bodenbelag, Kunstobjekte oder Beleuchtung - verbessert werden und den Zusammenhang deutlicher als derzeit erkennbar machen.

Die Verbesserung der Lesbarkeit sollte jedoch auch in anderen zentralen (Versorgungs-)Bereichen erfolgen. So weist beispielsweise der zentrale Versorgungsbereich Kemnat hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raums deutliche gestalterisch-qualitative Unterschiede auf.

Erneuerung des Mobiliars, Sauberkeit

Analog zu den Qualitätsansprüchen an Einzelhändler bzw. Gastronomen und andere Dienstleister sowie auch Gebäudeeigentümer (vgl. Kap. 8.2) sollten diese auch auf die Gestaltung des öffentlichen Raums übertragen werden. Auch hier gilt es auf einen qualitätvollen und angemessenen Umgang mit Stadtmöblierung wie beispielsweise nichtkommerzielle Sitzmöglichkeiten, Fahrradständer, Mülleimer, Schaukästen, Infotafeln etc. zu achten: Insbesondere in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen Nellingen, Parksiedlung und Ruit sind die öffentlichen Sitzmöglichkeiten sehr veraltet und zu ersetzen; im zentralen Versorgungsbereich sollten auf dem Platzbereich vor dem Stadthaus mehr öffentliche Sitzmöglichkeiten installiert werden. Dabei ist neben einer Auswahl hochwertiger Materialien auch eine angemessene und sinnvolle Platzierung der Elemente zu berücksichtigen. Der Einsatz der Stadtmöbel sollte nach funktionalen, aber auch gestalterischen Gesichtspunkten geschehen.



Ein ansprechendes Mobiliar wirkt sich auf den öffentlichen Raum und dessen Erscheinungsbild besonders positiv aus. Ein veraltetes Mobiliar erweckt schnell den Eindruck, dass die Stadt weder mit der Zeit geht noch zu Investitionen bereit ist, was für die Entwicklung und Stärkung eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs wenig förderlich wäre.

Kontraproduktiv zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs wirkt sich auch eine mangelnde Sauberkeit aus, wie sie in Ostfildern im Rahmen der Begehungen in einigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen festzustellen war. Unterstützend zu einer regelmäßigen Reinigung durch die entsprechenden Stellen der Stadt Ostfildern können sich diesbezüglich an neuralgischen Stellen moderne, ansprechend gestaltete Müllbehälter und Hinweisschilder auswirken.

Schaffung von Aufenthaltsqualität

Im zentralen Versorgungsbereich Nellingen gibt es bislang keine Bereiche, die zum Verweilen einladen und als Treffpunkte dienen. Gerade diese Orte sind es aber, die ein lebendiges Zentrum ausmachen und zu positiven Synergieeffekten für die angrenzenden Nutzungen führen. Außerdem können attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche mit einem entsprechenden Nutzungsbesatz zu einem abwechslungsreichen Zentrum mit höherer Identifikationsfunktion beitragen.

Der einzige innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen bestehende größere Platzbereich - vor der Volkshoch- und Musikschule - bedarf einer Neugestaltung (Bodenbelag, Möblierung). Das gleiche gilt in besonderem Maße auch für den im zentralen Versorgungsbereich Ruit gelegenen Kronenplatz, der - als zentrales Kernstück - nur in einem sehr geringen Maße Aufenthaltsqualität (durch die dort ansässige Außengastronomie) bietet.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen sollten weiterhin die kleinen Platzbereiche, die sich entlang der Hindenburgstraße befinden, neu gestaltet werden: Häufig wird der - auf Grund der geringen Größe in jedem Fall eingeschränkte - Platzcharakter durch zu viele Möblierungsgegenstände (öffentliche Sitzmöglichkeiten, Schilder-, Beleuchtungsmasten, Schaukästen, Überdachung vor Bushaltestellen, Mülleimer) und/ oder durch Parkplätze weiter verringert.



8.2 MAßNAHMENVORSCHLÄGE FÜR HÄNDLER UND WEITERE AKTEURE

Zusätzlich zu den städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen sowie den unterschiedlichen Maßnahmenvorschlägen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gibt es innerhalb eines Entwicklungsprozesses der Stadt zahlreiche weiche Faktoren, die für eine positive Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen und der sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereiche von großer Bedeutung sind.

Das Erleben eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs (insbesondere mit überörtlicher Versorgungsfunktion) in all seinen Facetten durch die Kunden ist bedeutend für die Entscheidung für einen Einkauf in den Stadtteilen Ostfilderns und macht den Unterschied zu Standorten auf der "grünen Wiese" aus. Ein attraktiver lebendiger zentraler Versorgungsbereich lebt in hohem Maße von seinem ansprechenden Einzelhandelsangebot, denn das Einkaufen ist - wie verschiedene Untersuchungen belegen - nach wie vor das Leitmotiv für den Besuch eines Stadtzentrums bzw. Ortszentrums. Diese Funktion gilt es in Zukunft weiter zu stärken und möglichst auszubauen.

Die Stadt Ostfildern kann durch ein Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Einzelhandelssituation schaffen. Für die Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen sind jedoch die ortsansässigen Akteure selbst - Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Immobilieneigentümer - verantwortlich, die durch ihr Handeln und ihre Außendarstellung eine wichtige Position innerhalb eines funktionierenden, lebendigen Stadtteils einnehmen.

Grundsätzlich bieten sich die folgenden **Maßnahmen** an:

- Klare Zielkundendefinition → Eigenversorgung,
- Überprüfung von Kopplungspotenzialen,
- Bewerbung und Anpassung der (Kern-)Öffnungszeiten,
- attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung sowie
- (verstärkte) gemeinsame Werbung/ Vermarktung der Geschäfte und Unternehmen in Ostfildern insgesamt bzw. in den Stadtteilen.

Im Folgenden werden beispielhaft einige Maßnahmenvorschläge näher erläutert, die u.a. von den Händlern zukünftig berücksichtigt werden sollten. Dabei stehen nicht



einzelne Maßnahmen im Vordergrund, sondern es kommt auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen an.

Klare Zielkundendefinition: Wie in Kap. 3.3.1 festgestellt wurde, fließt per Saldo ein erheblicher Anteil der in Ostfildern vorhandenen Kaufkraft nach Außen ab. Das größte, in der Relation von Aufwand und Ertrag am einfachsten zu nutzende Potenzial für den Einzelhandel in Ostfildern liegt in einer verbesserten Bindung der örtlichen Kaufkraft. Das Ziel sollte daher sein, den Anteil der Kunden aus Ostfildern zu erhöhen. Entsprechend sollten Angebot und Vielfalt auf die Bedürfnisse der Bürger des jeweiligen Stadtteils bzw. - insbesondere bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Nellingen - Ostfilderns insgesamt abgestimmt sein.

Um das Fortbestehen einzelner Betriebe gewährleisten zu können, gilt es generell diese auf Kopplungspotenziale hin zu untersuchen. Einzelne Betriebe könnten sich zusammenschließen, um die Fixkosten möglichst gering zu halten.

Wie bei der Begehung festgestellt wurde, weisen die Geschäfte in den einzelnen zentralen (Versorgungs-)Bereichen teilweise deutlich voneinander abweichende Öffnungszeiten auf. Zu einem guten Kundenservice und zu einer Attraktivitätssteigerung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere bei einer überörtlichen Versorgungsfunktion, gehört auch die **Systematisierung der Ladenöffnungszeiten**. Dabei sollte es vorrangig um das Erreichen von Kernöffnungszeiten gehen, in denen der Kunde sicher davon ausgehen kann, alle Geschäfte sowie öffentliche und private Dienstleistungsangebote geöffnet vorzufinden. Über diese Kernöffnungszeiten sollten die Kunden in regelmäßigen Abständen informiert, d.h. diese beworben werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass dies positiv formuliert wird. Bei kleineren, zumeist inhabergeführten Betrieben, bei denen ein Ladenbesitzer das Geschäft häufig alleine führt, müssen ggf. individuelle Lösungen gefunden werden (beispielsweise Aufteilung eines Ladenlokals durch zwei Fachgeschäfte).

Gestalterische und funktionale Modernisierungen sind wesentliche Grundlagen für einen dauerhaften Fortbestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig betrifft dies jedoch auch die **Warenpräsentation** sowie die Gestaltung

der Schaufenster bzw. bei Gastronomiebetrieben die Bestuhlung und Dekoration sowohl im Gastraum als auch ggf. im Freien. Eine attraktive Gesamtpräsentation des eigenen Ladens und dessen Umfeldes ist insbesondere für die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe unverzichtbar, um diesen Bereich durch ein individuelles Erscheinungsbild auch gegenüber den Betrieben in anderen Städten und Gemeinden zu qualifizieren. Daher kommt der Warenpräsentation eine steigende Bedeutung zu; sie sollte dabei modernen Ansprüchen genügen, sich in ihre architektonische und städtebauliche Umgebung einfügen und regelmäßig erneuert werden. Dabei ist die Beibehaltung der Präsentationsart - zumindest über einen gewissen Zeitraum - für die Wiedererkennung der Geschäfte von Bedeutung. Jeder einzelne Betrieb sollte seine eigene, spezifische und zielgruppenorientierte Präsentation entwickeln, um sich dadurch von seinen Nachbarn und Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig dem Kunden die bestehende Angebotsvielfalt stärker zu vermitteln. Dies gilt sowohl für die Gestaltung der Schaufenster als auch für den Eingangsbereich und die gesamte den Kunden einsehbare Fläche. Dabei ist auch auf die Übersichtlichkeit der Warenpräsentation zu achten, damit die Kunden sich nicht in dem Geschäft "verlieren". Durch die Ausgestaltung eines speziellen, möglichst individuellen Angebots bieten sich auch kleinen und kleinsten Einzelhandelsbetrieben Chancen, sich im Wettbewerb zu profilieren.

Foto 44: Warenpräsentation Kemnat



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 45: Warenpräsentation Nellingen



Quelle: eigenes Foto Mai 2011



Foto 46: Warenpräsentation Ruit



Quelle: eigenes Foto Mai 2011

Foto 47: Außenbestuhlung Scharnhausen



Quelle: eigenes Foto März 2011

Eine attraktive Fassadengestaltung und eine regelmäßige Sanierung bzw. Instandsetzung der Gebäude zieht eine erhebliche Aufwertung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und damit auch eines gesamten Straßenzugs bzw. Quartiers nach sich. In diesem Punkt sind die Einzelhändler allerdings in hohem Maße auf die Immobilieneigentümer angewiesen, wenn es sich um angemietete Ladenlokale handelt.

Dies verdeutlicht die Verantwortlichkeit der Immobilieneigentümer, die mit ihrem Verhalten einen erheblichen Einfluss auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität eines Standorts haben. So ist deren Einverständnis und finanzielles Engagement notwendig, um mögliche **Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen** vornehmen zu können. Gleichzeitig ist auch hier auf die indirekte Wirkungsweise einer konsequenten Einhaltung des Einzelhandelskonzepts hinzuweisen: Wenn dem Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen keine zusätzlichen Wettbewerbsnachteile entstehen - indem zentrenrelevanter Einzelhandel zu wesentlich günstigeren Konditionen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden kann - können auch die Mieten - insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen mit überörtlicher Versorgungsfunktion und entsprechender Frequenz - auf einem bestimmten Niveau gehalten werden. Dementsprechend sind derartige Investitionen bei striktem Verfolgen des Einzelhandelskonzepts eher refinanzierbar.



Glossar

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

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

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Im vorliegenden Gutachten wurden jedoch auch das Lebensmittelhandwerk sowie 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.

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 Haushaltwarenfachmarkt 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. Drogeriemärkten, werden häufig integrierte Standorte gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedie-



nung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum/ Zentrum** ist das Gebiet einer Stadt/ Gemeinde bzw. eines Stadtteils zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte 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 wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung von Innenstadt/ Ortszentrum/ Zentrum heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

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 zentrale (Versorgungs-)Bereiche 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 (Versorgungs-)Bereiche.

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 IBH Retail Consultants GmbH (ehem. BBE 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 Gebiets 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 in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse 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 der 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 (s.a. Kaufkraft).

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und höchstens 2.500 qm ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. **Große Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe mit in etwa gleicher Sortimentsstruktur



(i.d.R. etwas höherer Anteil anderer Branchen) mit einer Verkaufsfläche von 2.500 und 5.000 qm.

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt/ Ortszentrum/ Zentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, 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 in entsprechendem Maße 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 begründen⁸².

⁸² Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Anhang

Fragenbogen (Beispiel Stadtteil Kemnat)

Einzelhändlerbefragung in Ostfildern-Kemnat/ Februar 2011

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

.....
Erheber

.....
Nr.

Stadtteil: Kemnat	LM-NV-Betrieb:	EH Konzentration:	
zentraler Versorgungsbereich		sonst. integr.:	nicht integr.:

Straße:	Haus-Nr.:	Name:
----------------	------------------	--------------

Eigentum:	Miete:	Miethöhe (pro qm/ kalt):
------------------	---------------	---------------------------------

Anzahl Beschäftigte:	Anzahl Vollzeitbeschäftigte:
-----------------------------	-------------------------------------

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

	Sortimente	VKF in qm
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
....		
Summe	Verkaufsfläche (VK)	

Angaben des befragten Händlers: eigene Erhebung:

Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100)					
Kemnat	Nellingen	Parksiedlung	Ruit	Scharnhäuser Park	Scharnhäuser Park
Ostfildern gesamt	Stuttgart -Birkach, -Plieningen	Stuttgart -Heumaden, -Sillenbuch	Filderstadt	sonst. Stuttgart, LK Esslingen	sonstige



Brutto-Umsatz 2010 (Euro):					
Entwicklung letzte 3 Jahre		mehr als + 15%		0 bis + 15%	
unverändert		0 bis -15%		mehr als - 15%	

Änderungsabsichten	Jahr	Sortiment	Fläche

Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation im Stadtteil Kemnat bzw. in Ostfildern insgesamt?

Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation im Stadtteil Kemnat in Ostfildern?



Liste zur Kundenherkunftserfassung (Vorder- und Rückseite)

Sehr geehrte Damen und Herren,
 die Stadt Ostfildern hat die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes
 beschlossen. Die Kundenherkunftserfassung soll der Ermittlung des
 Einzugsgebietes des Einzelhandels in der Stadt dienen.
 Aus diesem Grund bitten wir Sie, Ihren Wohnort in der Tabelle mit einem
 Strich zu markieren oder auf der Rückseite einzutragen.
 Vielen Dank

.....
 FB-Nr.

Geschäftsname:	Straße:	Haus-Nr.:
----------------	---------	-----------

Wohnort (Stadtteil von Ostfildern)	
Kemnat	
Nellingen	
Parksiedlung	
Ruit	
Scharnhausen	
Scharnhauser Park	
andere Stadt/ Gemeinde	
Denkendorf	
Filderstadt	
Neuhausen auf den Fildern	
Esslingen	
73728	
73730	
73732	
73733	
73734	
Stuttgart:	
70185	
70186	
70327	
70329	
70565	
70567	
70597	
70599	
70619	
Sonstige (bitte tragen Sie den Namen Ihrer Stadt/ Gemeinde wie angegeben ein):	
Musterstadt	

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!!

Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!



Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Ostfildern: Anzahl und Verkaufsfläche

Verkaufsfläche in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm ¹⁾	Anteil
bis 50 qm	59	35%	1.975	5%
51 bis 100 qm	52	31%	4.050	9%
101 bis 200 qm	25	15%	3.650	9%
201 bis 400 qm	17	10%	5.625	13%
401 bis 800 qm	7	4%	3.975	9%
über 800 qm	8	5%	23.450	55%
Gesamt	168	100%	42.700	100%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Anzahl

Verkaufsfläche in qm	zentrale (Versorgungs-) Bereiche		sonstige integrierte Standorte		nicht integrierte Standorte	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 50 qm	40	36%	13	45%	6	21%
51 bis 100 qm	36	32%	9	31%	7	25%
101 bis 200 qm	16	14%	5	17%	4	14%
201 bis 400 qm	12	11%	2	7%	3	11%
401 bis 800 qm	2	2%	0	0%	5	18%
über 800 qm	5	5%	0	0%	3	11%
Gesamt	111	100%	29	100%	28	100%

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Betriebe nach Größenklassen und Standorttypen: Verkaufsflächen (VKF)

Verkaufsfläche in qm	zentrale (Versorgungs-) Bereiche		sonstige integrierte Standorte		nicht integrierte Standorte	
	VKF ¹⁾	Anteil	VKF ¹⁾	Anteil	VKF ¹⁾	Anteil
bis 50 qm	1.350	7%	475	18%	175	1%
51 bis 100 qm	2.775	14%	700	27%	550	3%
101 bis 200 qm	2.225	11%	775	30%	650	3%
201 bis 400 qm	3.825	20%	650	25%	1.150	6%
401 bis 800 qm	1.025	5%	0	0%	2.950	14%
über 800 qm	8.400	43%	0	0%	15.050	73%
Gesamt	19.575	100%	2.600	100%	20.525	100%

¹⁾: Werte in qm und auf 25 qm gerundet, durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen: Verkaufsflächen

Sortimente	zentrale (Versorgungs-) Bereiche	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	7.325	1.000	5.850	14.175
Lebensmittelhandwerk	675	300	50	1.025
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	2.000	***	***	2.875
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	525	***	***	850
Blumen/ Zoo	925	***	***	1.200
kurzfristiger Bedarf	11.450	1.550	7.100	20.125
Bekleidung und Zubehör	2.075	***	***	3.350
Schuhe, Lederwaren	1.000	***	***	1.675
Sport/ Freizeit	525	***	***	1.225
Spielwaren, Babyausstattung	500	***	***	975
Bücher	150	***	***	375
GPK/ Geschenke, Hausrat	1.125	200	825	2.150
Haus-/ Heimtextilien	550	***	***	950
mittelfristiger Bedarf	5.925	700	4.050	10.675
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik und Zubehör	350	***	***	575
Medien; Elektro/ Leuchten	775	***	***	2.025
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	300	***	***	6.225
Möbel/ Antiquitäten; Teppiche, Bodenbeläge	150	***	***	1.900
Sonstiges	600	***	***	1.175
langfristiger Bedarf	2.200	325	9.375	11.900
Summe	19.575	2.600	20.525	42.700

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

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar, zudem wurden aus Datenschutzgründen einzelne Sortimente zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial Ostfildern nach Sortimenten 2015 und 2020

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		75,4	77,9	78	83
Drogerie/ Parfümerie		11,0	11,4	11	12
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		4,0	4,1	4	4
Blumen/ Zoo		4,3	4,4	4	5
kurzfristiger Bedarf		94,7	97,8	97	104
Bekleidung und Zubehör		22,6	23,4	23	25
Schuhe, Lederwaren		5,0	5,1	5	5
Sport/ Freizeit		3,8	4,0	4	4
Spielwaren		5,1	5,2	5	6
Bücher		4,8	4,9	5	5
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		3,1	3,2	3	3
Haus-/ Heimtextilien		3,0	3,1	3	3
mittelfristiger Bedarf		47,4	48,9	49	52
Uhren/ Schmuck		2,4	2,5	3	3
Foto/ Optik und Zubehör		4,1	4,2	4	4
Medien		12,8	13,3	13	14
Elektro/ Leuchten		6,1	6,3	6	7
Teppiche/ Bodenbeläge		1,4	1,5	1	2
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		15,0	15,5	15	16
Möbel/ Antiquitäten		13,2	13,7	14	15
Sonstiges		7,8	8,1	8	9
langfristiger Bedarf		63,0	65,0	65	69
Gesamt		205,1	211,7	211	225

Werte in Mio. €

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Status-quo-Prognose

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		375	700	775	1.400
Drogerie/ Parfümerie		100	175	175	275
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		25	50	50	100
Blumen/ Zoo		25	50	75	125
kurzfristiger Bedarf		525	975	1.075	1.900
Bekleidung und Zubehör		150	225	250	400
Schuhe, Lederwaren		50	75	100	175
Sport/ Freizeit		75	100	100	150
Spielwaren		50	75	75	125
Bücher		25	25	25	50
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		25	75	100	175
Haus-/ Heimtextilien		25	50	50	100
mittelfristiger Bedarf		400	625	700	1.175
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	25	50
Medien		25	50	50	100
Elektro/ Leuchten		25	50	75	100
Teppiche/ Bodenbeläge		25	25	25	75
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		225	375	400	675
Möbel/ Antiquitäten		75	100	125	175
Sonstiges		50	75	75	125
langfristiger Bedarf		450	700	775	1.325
Gesamt		1.375	2.300	2.550	4.400

Werte in qm, auf 25 qm gerundet; ---: rechnerisch negativer Bedarf

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Entwicklungsprognose

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		375	700	775	1.400
Drogerie/ Parfümerie		275	625	500	1.225
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		150	300	300	600
Blumen/ Zoo		50	200	75	400
kurzfristiger Bedarf		850	1.825	1.650	3.625
Bekleidung und Zubehör		275	950	525	1.875
Schuhe, Lederwaren		50	75	100	175
Sport/ Freizeit		100	175	150	300
Spielwaren		100	175	200	350
Bücher		25	75	50	150
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		25	75	100	175
Haus-/ Heimtextilien		25	150	75	300
mittelfristiger Bedarf		600	1.675	1.200	3.325
Uhren/ Schmuck		25	25	25	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	75	75	125
Medien		50	150	125	300
Elektro/ Leuchten		50	100	75	225
Teppiche/ Bodenbeläge		25	75	75	175
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		375	500	700	975
Möbel/ Antiquitäten		150	675	275	1.350
Sonstiges		50	75	100	150
langfristiger Bedarf		750	1.675	1.450	3.325
Gesamt		2.200	5.175	4.300	10.275

Werte in qm, auf 25 qm gerundet; ---: rechnerisch negativer Bedarf

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 bei Wettbewerbsprognose

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		125	450	225	875
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften		100	225	200	450
Blumen/ Zoo		---	125	---	225
kurzfristiger Bedarf		225	800	425	1.550
Bekleidung und Zubehör		100	700	125	1.350
Schuhe, Lederwaren		---	0	---	---
Sport/ Freizeit		25	100	25	150
Spielwaren		50	125	75	200
Bücher		0	50	25	100
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	100	---	175
mittelfristiger Bedarf		175	1.075	250	1.975
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		25	50	25	75
Medien		0	75	0	175
Elektro/ Leuchten		0	50	---	100
Teppiche/ Bodenbeläge		---	25	---	75
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		25	175	0	250
Möbel/ Antiquitäten		100	575	125	1.125
Sonstiges		0	25	---	25
langfristiger Bedarf		150	975	150	1.850
Gesamt		550	2.850	825	5.375

Werte in qm, auf 25 qm gerundet; ---: rechnerisch negativer Bedarf

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

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; WEEBER+PARTNER; IfH; EHI; BBE Köln; statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

18-169 Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschl. Gewerbegebiet

Geotechnischer Bericht

Auftraggeber
Stadt Ostfildern
Freiflächenmanagement
Otto-Vatter-Straße 12
73760 Ostfildern
Herr T. Andler
Tel: 0711 3404-417
E-Mail: t.andler@ostfildern.de

Ort und Datum
Verteiler
Textseiten; Anlagen
Bericht-Nr.; Zeichen
Stuttgart, 07.02.2019
Digital und 1fach in Papierform an die Beteiligten
27; 1.1 bis 5 (43 Blatt)
600249-01; Sc/FI/Ku/Lr

Projektleiter
Bearbeiter Bautechnik
Bearbeiter Baugrund und
Bearbeiter Umwelttechnik
Dipl.-Geol. Dr. Martin Brodbeck (D:-14)
Dipl.-Ing. Michael Kupka (D:-31)
Dipl.-Geol. Ralph Schleifenheimer (D:-34)



<u>Inhalt</u>	Seite
1 Bezug und Unterlagen	3
2 Lage und Bauwerksbeschreibung	3
3 Untersuchungsumfang	4
4 Baugrund	7
5 Grundwasser	9
6 Chemische Untersuchungen	9
6.1 Verwertung von Oberboden	9
6.2 Verwertung von Erdaushub	10
7 Geotechnische Bewertung und Klassifikation des Baugrunds	12
7.1 Ergebnisse der Laborversuche	13
7.2 Klassifikationen und charakteristische Rechenwerte	13
7.3 Homogenbereiche	16
8 Bautechnische Folgerungen	17
8.1 Allgemeine Hinweise zum Erdbau	17
8.2 Herstellen von Gräben und Baugruben	21
8.3 Rohraufleger	23
8.4 Aufbau von Verkehrsflächen	23
8.5 Hinweise zur Gründungsmöglichkeiten für Gebäude	25
8.6 Versickerungsfähigkeit der Böden	25
9 Mitwirkung bei der Bauplanung und Ausführung	26
 <u>Anlagen</u>	
siehe Anlagenverzeichnis	27

1 Bezug und Unterlagen

Auftrag: Durch die Stadt Ostfildern, Abteilung Freiflächenmanagement, vertreten von Herrn Thomas Andler, wurden wir mit Schreiben vom 31.10.18 auf der Grundlage unseres Leistungs- und Honorar-Vorschlags vom 08.10.18 beauftragt, für die Erschließung des geplanten Baugebiets "Unter dem Plieninger Weg" in Ostfildern-Scharnhausen eine Baugrunderkundung zu planen und durchzuführen sowie einen Geotechnischen Bericht zu erstellen.

Desweiteren umfasste der Auftrag die orientierende Untersuchung der Schadstoffsituation anhand von Proben aus der Baugrunderkundung, deren Ergebnisse in Abschnitt 6 bewertet sind.

An **Unterlagen** für die Erschließung des Gewerbegebietes "Unter dem Plieninger Weg" erhielten wir vom Auftraggeber zusammen mit der Anfrage vom 05.09.18 in Papierform:

- 1 Übersichtslageplan mit skizzierter Lage des Erschließungsgebietes, ohne weitere Angaben,

am 12.11.18 per E-Mail als dwg-Datei:

- 1 Vermesserplan, ohne weitere Angaben,

und am 16.01.19 per E-Mail als pdf-Datei:

- 1 Lageplan / Entwässerungsplan (M 1:1 000) (Plan Nr. Entw. 18 403-01), Stand 24.09.18.

Leitungspläne der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Untersuchungsgebiet: Strom, Gas, FTTX, KKS und Telefon, beschafften wir uns am 13.11.18 bei der Leitungsauskunft der Telekom, Unity Media und der Netze BW.

Außerdem standen uns zur Verfügung:

- Blatt 7221 Stuttgart Südost der Geologischen Karte (M 1:25 000) von Baden-Württemberg mit Erläuterungen, Stuttgart 1994,
- Blatt NO 19/13 der Höhenflurkarte (M 1:2 500) von Württemberg, Stand 1919,
- Blatt NO 18/13 der Höhenflurkarte (M 1:2 500) von Württemberg, Stand 1919,
- Ergebnisse unserer Baugrunderkundung "Unter dem Plieninger Weg: Maststandorte",
- Ergebnisse unserer Baugrunderkundung "Scharnhausen, Plieninger Straße 50: Festo".

2 Lage und Bauwerksbeschreibung

Großräumig gesehen liegt das geplante Gewerbegebiet im Osten der Fildern, einer Verebnungsfläche südöstlich und oberhalb des Stuttgarter Talkessels. Es liegt an der Südflanke eines flachen Geländerrückens und fällt von etwa 365 mNN im Nordwesten auf

knapp 354 mNN im Südosten hin, ein. Lokaler Vorfluter ist der, rund 300 m südlich des Erschließungsgebietes generell von West nach Ost fließende Rohrgraben, der im Ortskern von Scharnhausen in die Körsch entwässert.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im westlich und südlich eines bestehenden Gewerbegebiets, direkt westlich von Scharnhausen, einem Stadtteil von Ostfildern. Es grenzt im Norden an die Plieninger Straße (L 1192) und im Osten an die K 1269. Die Lage des Bauvorhabens ist in Anlage 1.1 dargestellt.

Die betreffenden Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Erkundung mit Ausnahme von bestehenden Strommasten der Netze BW sowie wenigen Landwirtschaftswegen unbebaut und wurden als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Die bestehenden Masten 42, 43, 53 und 54 der Netze BW sollen rückgebaut und durch neue Masten ersetzt werden. Die bestehende Freileitung zwischen den Masten 42 und 43 sowie 53 und 54 soll entfallen. Anstelle der Freileitung sind erdverlegte Kabel, teilweise entlang der westlichen sowie hauptsächlich entlang der südlichen Baugebietsgrenze vorgesehen.

Die genauen geodätischen Grundstücksdaten sind bei den Bohrprofilen in Anlage 2 angegeben.

Das etwa 12,5 ha große Erschließungsgebiet soll durch asphaltierte Straßen (Anlage 1.2), Leitungen und Kanäle erschlossen werden. Die Fahrbahnhöhen der Planstraßen sollen in etwa auf dem heutigen Niveau liegen. Die Kanalsohlen werden voraussichtlich etwa 1,5 m bis 3 m unter dem derzeitigen Gelände liegen. Des Weiteren umfasst die Erschließung den bereichsweisen Ausbau der bestehenden Straßen (Plieninger Straße (L 1192) und K 1269). Entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist zur Entwässerung des Areals ein Mulden-Rigolen-System vorgesehen, welches parallel zur vorgesehenen erdverlegten Leitungstrasse der Netze BW verläuft und in ein Regenrückhaltebecken im Abschnitt der Anbindung an die K 1269 entwässert. Eine Ausführungsplanung zur Erschließung liegt zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vor.

3 Untersuchungsumfang

Bereits für die Bearbeitung unseres Leistungs- und Honorarvorschlags haben wir die in Abschnitt 1 aufgeführten Unterlagen aus unserem Archiv über das Baugelände ausgewertet.

Am 02.11.18 wurde beim Landratsamt Esslingen gemäß § 37 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis eingereicht. Die vom Amt mit Stellungnahme vom 07.11.18 erteilten Auflagen wurden bei der Erkundung berücksichtigt.

Zur **Baugrunderkundung** wurden durch S&P am 20. und 21.11.18, entsprechend dem von uns ausgearbeiteten Erkundungskonzept

6 Kleinrammbohrungen nach DIN EN ISO 22475-1, Tabelle 2, Zeile 9, mit Tiefen von 3,9 m bis 5,7 m, insgesamt rund 28,9 Sondiermetern abgeteuft und nach Abschluss der Arbeiten mit Quellton verfüllt. Die Ergebnisse sind graphisch in Anlage 2.1 dargestellt.

Zusätzlich wurden am 04.12.18 von der E. Bayer Baustoffwerke GmbH & Co. KG, Esslingen, unter unserer fachtechnischen Aufsicht mit einem Kettenbagger

6 Baggerschürfe mit Tiefen zwischen 3,3 m und 4,9 m mit dem Tieflöffel hergestellt und nach Abschluss der Arbeiten mit dem angefallenen Aushub wieder verfüllt. Die Ergebnisse sind graphisch in Anlage 2.2 dargestellt.

Desweiteren wurden zur Baugrunderkundung der Maststandorte am 19. und 21.11.18, entsprechend dem ebenfalls von uns ausgearbeiteten Erkundungskonzept insgesamt

5 Kleinrammbohrungen nach DIN EN ISO 22475-1, Tabelle 2, Zeile 9, mit Tiefen von 3,5 m bis 6,3 m, insgesamt 24,7 Sondiermetern, davon 4 auf dem Areal des geplanten Gewerbegebietes, abgeteuft und ebenfalls nach Abschluss der Arbeiten mit Quellton verfüllt.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung für die Maststandorte wurden nachfolgend berücksichtigt; ebenso die Ergebnisse einer früheren, nahegelegenen Erkundungsmaßnahme aus dem Jahr 2012.

Die Überprüfung des Untersuchungsgebietes auf Kampfmittel erfolgte durch den Auftraggeber. Gemäß der uns mündlich mitgeteilten Luftbilddauswertung lag für das Untersuchungsgebiet eine Freigabe bezüglich Kampfmittel vor, so dass hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich waren.

Die Erkundungspunkte wurden von uns nach Lage und Höhe eingemessen und in Anlage 1.2 eingezeichnet. Als Lagebezug dienten Wege und die umliegende Bebauung, als Höhenbezug dienten die angegebenen Höhenkoten der ausgepflochten Maststandorte der Netze BW.

Die Böden und Festgesteine wurden durch S&P visuell und durch manuelle Feldversuche nach DIN EN ISO 14 688 und DIN EN ISO 14 689-1 angesprochen und ingenieurgeologisch aufgenommen.

Die Schichtenfolgen der Schürfe und Kleinbohrungen sind in Anlehnung an DIN 4023 in Anlage 2 dargestellt und beschrieben und in vier geologischen Geländeschnitten sowie einer Schichtlagerungskarte eingearbeitet (Anlage 3).

Die Signaturen, Zeichen und Bezeichnungen in den Anlagen 2 und 3 sind in Anlage 2.0 erläutert.

Den Kleinbohrungen und Schürfen wurden insgesamt

87 Bodenproben der Güteklasse 3 nach EN 1997-2, Tab. 3.1 und DIN EN ISO 22 475 entnommen.

Alle Proben werden nach Abgabe des Geotechnischen Berichts drei Monate lang aufbewahrt und danach, sofern sie der Auftraggeber nicht anfordert oder eine längere Einlagerung vereinbart, ohne Ankündigung entsorgt.

An ausgewählten Proben wurden in unserem geotechnischen Labor **bodenmechanische Versuche** durchgeführt:

- 24 Bestimmungen des natürlichen Wassergehalts nach DIN 18 121, Teil 1 (Anlage 2, rechts neben den Profilsäulen),
- 4 Bestimmungen der Fließ- und Ausrollgrenzen nach DIN 18 122, Teil 1 (Anlage 4).

Des Weiteren liegen aus den Aufschlüssen an den Maststandorten

32 Bodenproben der Güteklasse 3 nach EN 1997-2, Tab. 3.1 und DIN EN ISO 22 475 vor an denen folgende Laborversuche durchgeführt wurden:

- 14 Bestimmungen des natürlichen Wassergehalts nach DIN 18 121, Teil 1 (Anlage 2, rechts neben den Profilsäulen),
- 2 Bestimmungen der Fließ- und Ausrollgrenzen nach DIN 18 122, Teil 1 (Anlage 4).

Diese Ergebnisse werden ergänzend herangezogen.

Die Ergebnisse aller Versuche sowohl für das Gewerbegebiet als auch die Maststandorte werden in Abschnitt 7 erläutert und bewertet.

Die Ergebnisse von zwei Einzel- sowie vier Mischproben aus dem Bohrgut der Kleinbohrungen und dem Aushub der Schürfe wurden nach unseren Vorgaben bei der Analytik-Team GmbH, Fellbach-Oeffingen, akkreditiert mit D-PL-14414-01-00, auf die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung sowie den Umfang der VwV Bodenverwertung¹ untersucht und werden in Abschnitt 6 beschrieben und bewertet.

¹ Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ("VwV Bodenverwertung") vom 14. März 2007

4 Baugrund

Durch Interpolation zwischen den zwangsläufig punktuellen Aufschlüssen haben wir, unter Berücksichtigung geologischer Zusammenhänge, das nachfolgend beschriebene räumliche **Modell des Untergrundes** erarbeitet.

Durch Interpolation zwischen den zwangsläufig punktuellen Aufschlüssen haben wir, unter Berücksichtigung geologischer Zusammenhänge, ein räumliches **Modell des Untergrundes** erarbeitet, das nachfolgend beschrieben und in vier geologischen Geländeschnitten (Anlagen 3.1) und einer Schichtlagerungskarte (Anlagen 3.2) dargestellt ist.

Es zeigt stark vereinfacht einen bis zu vierschichtigen Aufbau:

- Zuoberst liegt nahezu auf dem gesamten untersuchten Gelände **Oberboden**, welcher zumeist in Form einer Ackerkrume ansteht. Er besteht aus einem humosen, feinsandigen und tonigen Schluff und ist von überwiegend brauner bis dunkelbrauner, daneben auch graubrauner Farbe. Lokal, in den Abschnitten der Erkundungspunkte BS 10 und SCH 5 sind vereinzelt Ziegelbröckchen eingemengt. Die Mächtigkeit des Oberbodens liegt in Abhängigkeit der Pflugtiefe zwischen 15 cm und bis zu 60 cm. Lediglich außerhalb landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen (z. B. Bereich BS 7 und SCH 4) ist die Mächtigkeit mit rund 10 cm deutlich geringer.
- Im Untersuchungsgebiet wurden lediglich im Schurf SCH 4 direkt unter dem Oberboden bzw. der Grasnarbe **künstliche Auffüllungen** angetroffen. Das Gelände weist hier eine kleine aber deutlich wahrnehmbare Erhebung gegenüber der Umgebung auf, was vermuten lässt, dass es sich hierbei um verbliebenes Aushubmaterial der nahegelegenen Straßenbaumaßnahme handelt. Die Auffüllungen setzen sich aus feinsandigen und tonigen Schluffen mit Beimengungen von Kalkstein- und Ziegelresten in Kieskorngöße zusammen. Die Farbe ist hellbraun und dunkelbraun-fleckig. Die Kalksteinbeimengungen sind von hellgrauer bis weißgrauer Farbe. Bei dem Material handelt es sich überwiegend um in der Gegend anstehendes Filderlehmmaterial. Die Mächtigkeit der Auffüllungen wurde mit rund 1,1 m erkundet; die Konsistenz ist halbfest.

Im Bereich von befestigten Wegen ist mit weiteren künstlichen Auffüllungen, welche in Zusammenhang mit dem Wegebau stehen, zu rechnen. Davon betroffen ist insbesondere die Kabeltrasse, die nach den uns vorliegenden Planunterlagen überwiegend entlang eines Wirtschaftsweges verläuft.

- Als oberste natürliche Schicht folgt sog. **Filderlehm**. Nachfolgend werden die auf der Filderebene weit verbreiteten Lössablagerungen und deren Verwitterungsprodukte (Lösslehm) vereinfacht als Filderlehm bezeichnet. Er besteht aus einem überwiegend hellbraunen, gelbbraunen, orangebraunen, je nach Verwitterungsgrad auch braunen

und dunkelbraunen tonigen, z. T. stark tonigen, sandigen Schluff, der häufig auch durch eingelagertes Manganhydroxid charakteristisch schwarzfleckig ist. Örtlich kann der Filderlehm durch organische Bestandteile auch graubraun bis schwarzbraun gefärbt sein. Die Konsistenz ist meist steif und halbfest, lagenweise bei höheren Wassergehalten aber auch weich.

Die Mächtigkeit des Filderlehms liegt im Allgemeinen zwischen 1,9 m und 4,4 m und beträgt im Mittel rund 3 m.

- Unter dem Filderlehm folgen die hier insgesamt rund 13 m bis 14 m mächtigen sog. **Angulatenschichten** (he2, Angulatensanstein-Formation, Schwarzjura alpha 2). Sie setzen zumeist mit einem überwiegend 2 m bis 3 m mächtigen, braunen bis graubraunen und grüngrauen, zur Tiefe auch dunkelgrauen, zu schluffigem Ton verwitterten Tonstein (Verwitterungsklasse VS 4) ein. Zuerst sind diese jedoch meist vollständig zu schluffigem Ton zersetzt (Verwitterungsklasse VS 5). Häufig sind Bröckchen in Kieskorngroße aus Kalk- und Kalksandstein eingemengt. Zur Tiefe sind bis zu 10 cm mächtige, mäßig harte, braungelbe und hellbraunorangene, oft rostfleckige Kalksandsteinbänke eingelagert. Oft sind diese steinig-blockig zerlegt. Erfahrungsgemäß gehen die Schichten rasch in eine geringe bis hohe Gesteinsqualität über. Örtlich setzen die Angulatenschichten unter dem Filderlehm direkt mit den Kalk-/Kalksandsteinbänken ein bzw. verläuft die Schichtgrenze zwischen Filderlehm und dem verwitterten Tonstein fließend, so dass hier die Schichtgrenze mit Antreffen der Kalk-/Kalksandsteinbänke festgelegt wurde.

Darunter folgt der sog. Hauptsandstein mit einer Gesamtmächtigkeit von rund 4 m. Er besteht überwiegend aus mäßig harten und harten, kompakten Feinsandstein- und Kalksandsteinbänken, deren Mächtigkeiten zwischen 10 cm und 50 cm liegen, teilweise aber auch mehr als 1 m betragen können. Setzen die Angulatenschichten unter dem Filderlehm direkt mit den Sandsteinfolgen ein, so sind diese auf den oberen rund 1 m bis 2 m überwiegend kiesig bis steinig zerlegt. Die Schichten fallen flach mit etwa 2 % bis 3 % nach Südosten ein.

Die Oberfläche der Angulatenschichten liegt im Abschnitt der geplanten Masten rund 3,4 m bis 4,5 m unter Gelände. Großräumig liegt die Oberfläche der Angulatenschichten zwischen 2,4 m und 4,5 m unter Gelände und folgt annähernd dem natürlichen Geländeeinfall (Anlage 3.2).

5 Grundwasser

Während der Erkundung wurde in keinem der Aufschlüsse, auch nicht in denen für die Maststandorte, Grundwasser angetroffen. Lediglich in der Kleinbohrung BS 3 wurde in der Spitze der Rammkernsonde eine Vernässung in einer Tiefe von 4,7 m unter Gelände (352,6 mNN) beobachtet, jedoch konnte auf Grund der zu geringen Zuflussmenge kein Wasserstand eingemessen werden. Hierbei handelt es sich vermutlich um Sicker- bzw. Schichtwasser, welches an der Basis des Filderlehms zuläuft. Die teils im Übergangsbereich des Filderlehms zu den Angulatenschichten angetroffenen weichen Konsistenzen sind auf Schicht- und Sickerwassereinflüsse zurückzuführen.

Der Filderlehm wird als Grundwassergeringleiter mit einer überwiegend sehr geringen bis fehlenden Porendurchlässigkeit sowie einer mäßigen bis sehr geringen Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten charakterisiert.

Die unterlagernden Angulatenschichten stellen einen Kluftgrundwasserleiter mit im Allgemeinen mäßiger Durchlässigkeit dar. Die Grundwasserführung ist mittel bis gering und ist auf die klüftigen Kalk- und Kalksandsteinbänke beschränkt. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter wird folglich erst in den tieferen Lagen der Festgesteinszone der Angulatenschichten erwartet.

Grundsätzlich muss mit Schicht- und Sickerwasserzutritten, besonders nach Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze, gerechnet werden.

6 Chemische Untersuchungen

6.1 Verwertung von Oberboden

Das Oberbodenmaterial wurde nach den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) (Anhang 2, Tabelle 4.1 und 4.2) untersucht und bewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% der Vorsorgewerte einzuhalten sind.

Die Beprobung erfolgte in-Situ aus den durchgeführten Kleinbohrungen und Schürfen bis in Tiefen von maximal 0,6 m. Zur Untersuchung wurde das Untersuchungsgebiet in drei Teilflächen wie folgt unterteilt und beprobt:

- Teilfläche 1 (Südost) aus dem Schurf SCH 4: "**EP 4/1**".

- Teilfläche 2 (Nord) aus den Kleinbohrungen BS 1 bis BS 4 und Schürfen SCH 1 bis SCH 3: "**MP 1**",
- Teilfläche 3 (Süd) aus den Kleinbohrungen BS 5, BS 6 und BS 8 bis BS 10 sowie den Schürfen SCH 5 und SCH 6: "**MP 2**".

Die chemischen Untersuchungen erfolgten im Labor AT Analytik-Team GmbH, Fellbach, akkreditiert mit DAkkS D-PL-14414-01-00.

Die **Einzelergebnisse der chemischen Untersuchungen** sind in den beigefügten S&P-Auswertetabellen und in den Prüfberichten des chemischen Labors dokumentiert.

Danach ergibt sich folgende **Einstufung**:

Der durch die Probe "**MP 1**" charakterisierte Oberboden der Teilfläche 2 (Nord) hält die 70% der Vorsorgewerte nach BBodSchV (Bodenart Lehm/Schluff) ein. Das humose Oberbodenmaterial kann insofern uneingeschränkt auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgebracht werden.

Der durch die Probe "**MP 2**" charakterisierte Oberboden der Teilfläche 2 (Süd) hält die 70% der Vorsorgewerte nach BBodSchV (Bodenart Lehm/Schluff) ebenfalls ein. Das humose Oberbodenmaterial kann insofern desgleichen uneingeschränkt auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgebracht werden.

Das Oberbodenmaterial der Probe "**EP 4/1**" (Bodenart Lehm/Schluff) hält aufgrund eines Quecksilber-Gehaltes von 0,57 mg/kg, die 100 % der Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht ein, weshalb eine landwirtschaftliche Verwertung nicht möglich ist. Eine Wiederholung der Untersuchung auf den Parameter Quecksilber bestätigte das erste Ergebnis.

Zur Klärung einer Wiederverwertung werden hier weitere Beprobungen und chemische Untersuchungen, zunächst auf den Umfang der VwV Bodenverwertung, erforderlich.

6.2 Verwertung von Erdaushub

Zur orientierenden Untersuchung auf möglichen Schadstoffbelastungen im Hinblick auf die Verwertung des Bodenaushubs wurden aus den Proben der künstlichen Auffüllungen sowie dem natürlich anstehenden Bodenmaterial des Filderlehms und der Verwitterungslehme der Angulatenschichten insgesamt 1 Einzelprobe und 2 Mischproben entnommen und chemisch untersucht.

Beprobt wurde die künstliche Auffüllung, in einer Tiefe von 0,1 m bis 1,1 m aus dem Schurf SCH 4: "**EP 4/2**", die Ablagerungen des Filderlehms, in einer Tiefe von 0,1 m bis 1,1 m aus den Kleinbohrungen BS 1 bis BS 6 und den Schürfen SCH 1 bis SCH 6: "**MP 3**", sowie die Verwitterungslehme der Angulatenschichten, aus den Kleinbohrungen BS 1 bis BS 10 und den Schürfen SCH 1 bis SCH 6 und Tiefen von 3,5 m bis 4,0 m: "**MP 4**".

Die Proben wurden nach unseren Vorgaben, ebenfalls im chemischen Labor AT Analytik-Team GmbH, Fellbach, akkreditiert mit DAkS D-PL-14414-01-00, auf den Umfang der VwV Bodenverwertung² untersucht.

Die Prüfberichte des chemischen Labors sind in Anlage 5.1 zusammengestellt. Die Auswertetabellen mit den jeweiligen Einstufungen sind in Anlage 5.2 ersichtlich.

Für die Verwertung von Erdaushub gilt in Baden-Württemberg die sog. VwV Bodenverwertung (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, vom 14. März 2007). Nach ihr werden die Böden in Abhängigkeit von ihren Stoffgehalten in verschiedenen Qualitätsstufen (Z-Klassen) eingeteilt.

Im Hinblick auf den Aushub für die zukünftige Neubebauung des Grundstücks ergibt sich hinsichtlich der Verwertung von Bodenaushub folgende Einstufung:

- Für die Einzelprobe **EP 4/2** aus den künstlichen Auffüllungen ergibt sich folgende Qualität: Bodenart toniger Schluff: nach VwV BW: **Z 0**,
- für die Mischprobe **MP 3** aus dem Filderlehm ergibt sich folgende Qualität: Bodenart tonig, sandiger Schluff: nach VwV BW: **Z 0** und
- für die Mischprobe **MP 4** aus dem Verwitterungslehm der Angulatenschichten ergibt sich folgende Qualität: Bodenart schluffiger Ton: nach VwV BW: **Z 1.1**.

Danach ist bei Aushubarbeiten mit Aushubmaterial zu rechnen, dass hinsichtlich seiner stofflichen Qualität in die **Qualitätsstufe Z 0 und Z 1.1** einzustufen ist. Sollte eine Verwertung aus logistischen Gründen nicht möglich sein, ist eine Entsorgung auf den Erddeponieen des Landkreises möglich. In diesem Fall sind jedoch zusätzliche Haufwerksbeprobungen und Untersuchungen nach der Deponieverordnung erforderlich.

Die Untersuchungen erfolgten an Proben, die aus zwangsläufig punktuellen Aufschlüssen entnommen wurden. Naturgemäß können, insbesondere in den künstlichen Auffüllungen, Abweichungen in der Zusammensetzung oder auch Beimengungen von höheren Anteilen

² Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ("VwV Bodenverwertung") vom 14. März 2007

an mineralischen und nichtmineralischen Fremdbestandteilen, und damit ggf. auch veränderte abfalltechnische Einstufungen nicht ausgeschlossen werden.

Wir empfehlen den Bodenaushub, der nicht innerhalb der Baumaßnahme verwertet werden kann, auf Haufwerken zwischenzulagern und baubegleitende Beprobungen, Untersuchungen und Einstufungen durchzuführen.

Wie die Untersuchungsergebnisse der Probe "MP 4" zeigen, können die Stoffgehalte im natürlichen, gewachsenen Untergrund, insbesondere im Verwitterungslehm der Angulatenschichten, geogen bedingt, also natürlich bedingt, variieren und leicht erhöht sein. Aus unseren Erfahrungen mit Bauvorhaben in vergleichbarem geologischen Untergrund empfehlen wir für die oben beschriebene Schichtenabfolge für vorgezogene Kostenschätzungen folgende prozentuale, grobe Verteilung ihrer Gesamtmenge an Aushub aus natürlichem gewachsenem Untergrund (ohne Auffüllungen) auf die verschiedenen Z-Klassen nach VwV Bodenverwertung:

VwV-Klasse Z 0/Z0*IIIA/Z0*: 70 %

VwV-Klasse Z 1.1: 20 %

VwV-Klasse Z 1.2: 5 %

VwV-Klasse Z 2 : 5 %

7 Geotechnische Bewertung und Klassifikation des Baugrunds

Zur objektiven Klassifikation und Bewertung der bautechnischen Eigenschaften des untersuchten Baugrunds wurden an den entnommenen Bodenproben Wassergehaltsbestimmungen nach DIN 18121 und Bestimmungen der Fließ- und Ausrollgrenzen nach DIN 18122-1 durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend bewertet werden.

Boden- und felsmechanische Versuche sind erforderlich, um die angetroffenen Böden und Gesteine mit Hilfe objektiver Vergleichswerte boden- und felsmechanisch klassifizieren und charakteristische Werte für erdstatische Berechnungen festlegen zu können. Im vorliegenden Fall haben wir Laborversuche zur Bestimmung des natürlichen Wassergehalts und der Fließ- und Ausrollgrenzen an ausgewählten Bodenproben bzw. Felsproben durchgeführt. Die Versuche erlauben, qualitative und quantitative Unterschiede der Baugrundeigenschaften zu erfassen.

7.1 Ergebnisse der Laborversuche

Im **Filderlehm** wurden die Zustandsgrenzen nach DIN 18 122, Teil 1, an fünf Proben bestimmt (Anlage 4). Dabei liegt die Fließgrenze bei $38,2 \% \leq w_L \leq 47,2 \%$ und die Ausrollgrenze bei $16,5 \% \leq w_p \leq 18,6 \%$. Dem entsprechend ist der Filderlehm nach DIN 18 196 als mittelplastischer Ton TM oder mittelplastischer bis ausgeprägt plastischer Ton TM/TA einzuordnen. Der natürliche Wassergehalt liegt bei 24 untersuchten Proben zwischen $w_n = 18,4 \%$ und $25,9 \%$, im Mittel bei $w_n = 22,2 \%$. Eine Ausnahme mit $w_n = 29,6 \%$ stellt in der Bohrung BS 4 die Probe bei 3,4 m unter Geländeoberfläche dar, was auf Schichtwassereinflüsse zurückzuführen ist. Die ermittelten natürlichen Wassergehalte liegen überwiegend in einem steif – halbfesten Konsistenzbereich ($I_c > 0,75$), an der Basis des Filderlehms auch in einem weichen Konsistenzbereich ($I_c = 0,50$ bis $0,75$). Sie bestätigen damit die Konsistenzbewertung bei der manuellen Beurteilung der Proben im Zuge der Aufnahme der Bohrprofile.

In den **Angulatenschichten** wurde in 12 Proben der Verwitterungstone ein natürlicher Wassergehalt zwischen $w_n = 18,3 \%$ und $23,6 \%$, im Mittel bei $w_n = 20,1 \%$, festgestellt. Eine Ausnahme bildet eine Probe in der Bohrung BS 7 bei der in dem halbfesten – festen Tonstein ein natürlicher Wassergehalt von $w_n = 12,3 \%$ ermittelt wurde. Entsprechend der bodenmechanischen Ansprache sind die aufgeschlossenen Verwitterungstone in die Bodengruppe TA oder TM/TA einzustufen. Die ermittelten Wassergehalte bestätigen die überwiegend halbfeste – feste, teils feste Konsistenzbewertung bei der manuellen Beurteilung der Proben im Zuge der Aufnahme der Bohrprofile.

Die in der Tabelle 1 angegebenen Steifemoduln gelten für die Erstbelastung und sind charakteristische Werte für den Spannungsbereich bis 300 kN/m^2 . Für eine Wiederbelastung können Werte in doppelter Größe angesetzt werden.

7.2 Klassifikationen und charakteristische Rechenwerte

Anhand der Ansprache im Gelände, der diskutierten Ergebnisse der Laborversuche sowie unserer Erfahrung mit geomechanisch gleichartigen Böden und Fels kann der anstehende Baugrund in Anlehnung an bautechnische Regelwerke klassifiziert und durch charakteristische Kennwerte für erdstatische Untersuchungen beschrieben werden (Tabelle 1).

Dabei unterscheiden wir in den Angulatenschichten des Schwarzjura entsprechend der Verwitterungsstufe zwischen dem zu Boden zersetzten Gefüge (VS5) und dem vollständig verwitterten noch gesteinsartigen Gefüge (mindestens VS4).

Die in der Tabelle 1 angegebenen Steifemoduln gelten für die Erstbelastung und sind charakteristische Werte für den Spannungsbereich bis 300 kN/m^2 . Für eine Wiederbelastung können Werte in doppelter Größe angesetzt werden.

Das Baugrundstück liegt nach DIN 4149:2005-04 und der entsprechenden regionalen Karte der Erdbebenzonen, hier für Baden-Württemberg, in Erdbebenzone 1. Die hier maßgebende Baugrundklasse ist "B", die Untergrundklasse ist "R". Für einen Nachweis des Lastfalls Erdbeben können für die Untergrundverhältnisse „B-R“ die entsprechenden Parameter des horizontalen und vertikalen Antwortspektrums aus DIN 4149:2005-04 entnommen werden.

geol. Bezeichnung	Auffüllungen (Wirtschafts- weg ¹⁾ . SCH 4)	Filderlehm	Angulatenschichten	
			überwiegend Ton / zersetzter Tonstein	Wechselagerung Kalkstein/ Tonstein
Konsistenz (vorherrschend)	halbfest ¹⁾	steif/ halbfest	steif/ halbfest	
Lagerungsdichte	locker ¹⁾	-	-	-
Gesteinsfestigkeit (DIN EN ISO 14 689)	-	-	-	sehr gering
Verwitterungsgrad	-	-	VS5	VS4-VS2
Klassifikationen				
Bodengruppe (DIN 18 196)	[TM,(GW,GT,X)] ¹⁾	TM, TM/TA	TM,TA (Tst)	Tst,Kst,Ksst-
Bodenklasse (DIN 18 300:2012)	3,4,5 ¹⁾	4,5	4,5	6,7
Bodenklasse (DIN 18 301:2012)	BN1/BN2, BS1 BB2-BB4 ¹⁾	BB2-BB3	BB2-BB4,BS1-BS2	FV1-FV2 / FD2-FD3
Frostempfindlichkeit	mittel- sehr	mittel-sehr	mittel	keine
Klasse nach ZTV E- StB 09	F2/F3 ¹⁾	F2/F3	F2/F3	F3
Schrumpfgefahr	mittel	mittel-groß	mittel	-
Sackungsgefahr	groß	keine	keine	keine
Rechenwerte				
Wichte γ [kN/m ³]	20	20	21	22
unter Auftrieb γ' [kN/m ³]	10	10	11	12
Reibungswinkel ϕ' [°]	25	22,5	25	> 25
Kohäsion c' [kN/m ²]	5	15	20	> 20
Steifemodul E_s [MN/m ²] für Setzungsberechnun- gen	5	15	20	> 20

¹⁾ Wirtschaftswege nicht direkt aufgeschlossen, daher Annahmen getroffen.

Tabelle 1: Klassifikationen und charakteristische Kennwerte

7.3 Homogenbereiche

Nach den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) der VOB/C, Ausgabe 2016, ist der Baugrund in Homogenbereiche einzuteilen. Bei der Definition der Homogenbereiche sind die verfahrens- und gerätespezifischen Besonderheiten für jedes Gewerk zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird für das vorliegende Bauvorhaben mit Homogenbereiche folgender Gewerke des Tiefbaus entsprechend den ATVs gerechnet:

- DIN 18 300, Erdarbeiten.

Die Homogenbereiche sind in nachfolgender Tabelle anhand der Bandbreite ihrer Kennwerte definiert dargestellt. Der Homogenbereich für die Angulatschichten B1 unterhalb der erkundeten Tiefe wurde von uns auf Basis von Erfahrungswerten beschrieben. Die Auffüllungen im Bereich SCH 4 sind dem Homogenbereich A1 zuzuordnen. Aufgrund des Planungsstandes und der in diesem Bereich vermutlich eher geringen zu erwartenden Auffüllungsmengen wird auf einen gesonderten Homogenbereich für die Auffüllungen verzichtet.

Die Homogenbereiche gelten für das Lösen, Laden, Fördern, Einbauen und Verdichten von Boden, Fels und sonstigen Stoffen. Die in nachstehender Tabelle 2 genannten Homogenbereiche sind im Zusammenhang mit der DIN 18 300 zu verwenden.

Der Oberboden ist nach ATV DIN 18 320, Landschaftsbauarbeiten, unabhängig von seinem Zustand vor dem Lösen ein eigener **Homogenbereich "0"**.

Homogenbereich	A1	B1
geol. Bezeichnung	Filderlehm	Angulaten- schichten
<u>Boden</u>		
Bodengruppe (DIN 18 196)	TM, TM/TA	TM/TA, TA (Tst)
Stein- und Blockanteile (DIN EN ISO 14 688-1)	-	-
Lagerungsdichte (DIN 18 126)	-	-
Plastizitätszahl I_p (DIN 18 122-1)	15 bis 50	15 bis 60
Konsistenzzahl I_c (DIN 18 122-1)	$\geq 0,5$	$\geq 0,75$
Wassergehalte [%]	15 bis 40	10 bis 30
undrainierte Kohäsion c_u [kN/m ²]	25 bis 200	50 bis 400
Dichte ρ [t/m ³]	18 bis 21	20 bis 24
organische Anteile, Glühverlust [%] (DIN 18 128)	< 3	< 3
<u>Fels</u>		
Beschreibung (DIN EN ISO 14 689-1)		
siehe auch Abschnitt 4		
- Benennung	-	Tst
- Verwitterung	-	VS2 bis VS5
- Veränderung	-	zerfallen bis zersetzt
- Veränderlichkeit	-	stark veränderlich
- Trennflächenabstand	-	sehr engständig
- Gesteinskörperform	-	-
- Einaxiale Druckfestigkeit [N/mm ²] (DGGT-Empfehlung Nr. 1)	-	< 1,25

Tabelle 2: Homogenbereiche nach DIN 18 300 – Erdarbeiten

8 Bautechnische Folgerungen

8.1 Allgemeine Hinweise zum Erdbau

Im Zuge der Erschließung werden Einschnitte ins bestehende Gelände mit geringer Tiefe und Auftragsarbeiten erforderlich, die jeweils bis etwa 1 m Höhe bzw. Tiefe erreichen. Im Bereich der Leitungsgräben kommt entsprechend den vorliegenden Planunterlagen die Kanalsole maximal ca. 3 m unter Gelände zu liegen. Im Zuge der Aushubarbeiten fallen dementsprechend weitestgehend Filderlehme steifer, steif-halbfester oder halbfester

Konsistenz an. Bei tieferen Einschnitten können örtlich auch weiche Schichten angeschnitten werden.

Grundsätzlich empfehlen wir für die Ausführung aller Erdarbeiten die ZTV E-StB³ als Vertragsgrundlage zu vereinbaren. Bei der Herstellung der Einschnitte, Baugruben und Gräben ist die Einstufung der Böden nach DIN 18300 und Ihre Verwertbarkeit von besonderer Bedeutung.

Die Bodenklassen der zu lösenden Böden sind Tabelle 1 des Abschnitts 7 aufgeführt, die Angaben zu den Homogenbereichen sind in Abschnitt 7.3 zusammengestellt.

Der beim Aushub anfallende Filderlehm ist prinzipiell für den **Wiedereinbau** geeignet und nach DIN 18300:2012 den Bodenklassen 4 und 5 zuzuordnen. Insbesondere aufgeweichte Böden, wie sie infolge Sicker- und Schichtwassereinflüssen lokal im Übergangsbereich zu den Angulatschichten anstehen, werden jedoch erst nach einer Bindemittelbehandlung erdbautechnisch verwertbar sein. Um die Regelanforderungen an die Verdichtung nach den ZTV E-StB in Bereichen mit Tragfähigkeitsanforderungen erreichen zu können, wird i.d.R. ebenfalls eine Bindemittelbehandlung des Bodens erforderlich werden.

Die Zwischenlagerung der zum Wiedereinbau vorgesehenen Aushubböden muss so erfolgen, dass die vorhandene Einbaufähigkeit nicht verschlechtert wird. Insbesondere sind die Böden vor Regen zu schützen. Da ein Abdecken mit Folien in der Regel weniger geeignet ist, empfehlen wir die Oberflächen des Zwischenlagers stets glatt abzuwalzen sowie mit einem ausreichenden Gefälle von mind. 6 % auszubilden.

Die **Verdichtungsanforderungen** in den Auftragsbereichen und wiederverfüllten Leitungsgräben sind in den ZTV E-StB entsprechend der Zuordnung der gelösten Böden nach DIN 18 196 definiert. Für Böden, die im Rahmen der Baumaßnahme beim Aushub anfallen, ist nach ZTV E-StB 17 ein einheitlicher Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 97 \%$ und zusätzlich ein Luftporenanteil $n_a \leq 12 \%$ gefordert. Aufgrund der Wasserempfindlichkeit der hier anstehenden Böden empfehlen wir, die Anforderungen an den Luftporenanteil generell auf $n_a \leq 8 \%$ zu begrenzen, um Sackungen in den Grabenverfüllungen langfristig zu minimieren.

Mit Einhaltung der Verdichtungsanforderungen sind erfahrungsgemäß Eigensetzungen der verdichteten Schüttlagen in der Größenordnung von 1 % bis 2 % verbunden. Bei über 3 m tiefen Leitungsgräben können die langfristigen Eigensetzungen also eine Größenordnung von mehreren Zentimetern erreichen. Um Setzungsdifferenzen vor allem im Bereich um

³ ZTV E-StB 17: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, Hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV Nr. 599, Köln, 2017

die Kanalschächte zu minimieren, sollte bei Tiefen ≥ 3 m eine Bodenverbesserung mit Bindemitteln der wieder zu verfüllenden Aushubböden vorgesehen werden.

Für Geländeauffüllungen außerhalb von Verkehrsflächen bzw. geplanter Bebauung ist für verdichtungsfähiges feinkörniges Material eine lagenweise Verdichtung auf einen Verdichtungsgrad von $D_{Pr} \geq 95$ % der einfachen Proctordichte ausreichend. Dies ist i.d.R mit dem vorhandenen Aushubmaterial auch ohne Bindemittelbehandlung zu erreichen. In diesen Bereichen muss aber langfristig mit Sackungen von mehreren Zentimetern (rund 3 % der Verfüllhöhe) gerechnet werden.

Die auszuhebenden Böden sind **witterungsempfindlich**. Der mittel- bis ausgeprägt plastische Filderlehm ist in der Regel stark Wasseraufnahmefähig. Die Wasseraufnahme, insbesondere in aufgelockerten Zustand, z. B. aus Niederschlägen, oder durch die dynamische Belastung des Baustellenverkehrs verursacht einen raschen, föhigkeitsmindernden Übergang in weiche und breiige Konsistenz, womit die Böden nicht mehr befahrbar und einbaufähig sind, auch wenn die Böden in erdfeuchtem Zustand eine relativ hohe Kurzzeitstandfestigkeit aufweisen. Daher werden bei ungünstiger Witterung in steigendem Maße Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich.

Um das Aufweichen der Schüttlagen und das Eindringen von Wasser in einen teilgeschütteten Damm zu vermeiden, ist nach Abschluss der Tagesleistung oder wenn Niederschläge zu erwarten sind, durch Abwalzen mit Glattmantelwalzen stets ein geschlossenes Planum herzustellen (vgl. ZTV E-StB 17, Abs. 4.3.1.7). Durch entsprechende Quergefälle und eine planmäßige Vorflut – auch während der Bauzeit – ist für ein rasches Abführen von Oberflächenwasser zu sorgen.

Dies gilt ebenfalls für das fertiggestellte Planum der Verkehrsflächen, insbesondere während niederschlagsreichen Perioden.

Generell wird für die hier vorhandenen feinkörnigen Böden eine kombinierte Verdichtung mit Stampffuß-Vibrationswalzen und Glattmantelwalzen empfohlen, um eine möglichst porenarme Verdichtung zu erreichen und gleichzeitig eine geschlossene Oberfläche der Einbaulagen zu erreichen.

Die Schüttlagen sind so zu begrenzen, dass die oben genannten Verdichtungsanforderungen sicher erreicht werden.

Für die **Bodenverbesserung** zur Verbesserung der Einbaufähigkeit und zur Erhöhung der Tragfähigkeit wird bei bindigen, feinkörnigen Böden der Boden durch Fräsen zerkleinert und belüftet und nach Einfräsen von Bindemitteln verdichtet. Als Bindemittel für die Bodenverbesserung kann hier Mischbindemittel eingesetzt werden. Für Mischbindemittel

sind die Anforderungen der ZTV E-StB und im Merkblatt Nr. 564⁴ der FGSV zu berücksichtigen.

Die Konsistenz der zu einer möglichen Verbesserung anfallenden Filderlehme der Boden-Gruppe TM ist überwiegend steif – halbfest oder halbfest. Bereichsweise sind Übergänge zu einer halbfest - festen Konsistenz sowie im Übergangsbereich zu den Angulatschichten auch weichen Konsistenz feststellbar. Für eine ordnungsgemäße Durchmischung der Filderlehme sind insbesondere bei einem Übergang zu den Bodengruppen TM/TA und TA erhöhte Aufwendungen für die Homogenisierung und Durchmischung des Boden-Bindemittel-Gemenges einzuplanen. Desgleichen können bei einem Übergang zu einer halbfest – festen Konsistenz Erschwernisse beim Homogenisieren und Zerkleinern des Boden-Bindemittelgemenges auftreten. Schichtenwasserbedingte weiche Konsistenzen erhöhen den erforderlichen Bindemittelbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass die oberen etwa 2 m bis 3 m deutlichen jahreszeitlichen Schwankungen des natürlichen Wassergehalts unterworfen sind, so dass je nach Termin der Bauarbeiten in den oberflächennahen Schichten auch ungünstigere Konsistenzen auftreten können.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ist davon auszugehen, dass für die o.g. Verdichtungsanforderungen von $D_{Pr} \geq 97\%$ zur Verbesserung der Einbaufähigkeit die gesamten Aushubmassen mit einem durchschnittlichen Bindemittelbedarf von etwa 1,5 % bis 3 % bezogen auf die Trockenmasse verbessert werden muss, also etwa 25 kg/m^3 bis 50 kg/m^3 . Bei ungünstiger Witterung wird jedoch ein erhöhter Bindemittelbedarf und deutlich zunehmender Aufwand für eine Bodenverbesserung erforderlich.

Eine direkte Wiederverwendung von Filderlehmen weicher und weicher – steifer Konsistenz ohne Bodenverbesserung ist lediglich im Bereich von Geländemodellierungen und Grünflächen ohne Anforderungen an die Verdichtung, Tragfähigkeit und an die Beschränkung von Setzungen möglich.

Auf dem im Baugebiet größtenteils zu erwartenden **(Erd-)Planum** wird erfahrungsgemäß der in der RStO zugrundegelegte Verformungsmodul $E_{V2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nicht erreicht. Ausnahme werden lediglich die bereichsweise anstehenden halbfesten – festen Filderlehme bilden, wo auch ohne zusätzliche Maßnahmen Verformungsmodul von $E_{V2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ zu erwarten sind. Daher wird zusätzlich zu den oben genannten Bodenverbesserungsmaßnahmen im Planum eine Bodenverbesserung auch zur Erhöhung der Tragfähigkeit erforderlich. Die Bodenverbesserung dient außerdem dazu, das Erdplanum in den Einschnitten

⁴ Merkblatt zur Herstellung, Wirkungsweise und Anwendung von Mischbindemitteln, Hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV Nr. 564, Ausgabe 2012, FGSV-Verlag, Köln

und Auftragsbereichen während der Bauzeit vor Witterungseinflüssen zu schützen und die Tragfähigkeit für den Baustellenverkehr und das endgültige Planum der Verkehrsflächen zu erhöhen.

Das fertiggestellte Planum sollte daher grundsätzlich durch Einfräsen von Feinkalk oder ggf. Mischbindemitteln stabilisiert werden, soweit dies nicht zu Konflikten mit bereits verlegten Versorgungsleitungen führt. Für die Stabilisierung des Planums ist voraussichtlich eine Bodenverbesserung mit 1,5 % bis 3 % Bindemittel auf eine Tiefe von 0,3 m erforderlich, um den geforderten Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ zu erreichen. Diese Tiefe ist mit gängigen Erdbaufräsen in einem Fräsgang herzustellen. Einer Bodenverbesserung des Planums durch Bindemittel bis zu 30 cm Tiefe steht alternativ eine notwendige **Verstärkung der Tragschicht** zwischen 20 cm und 60 cm gegenüber, siehe dazu Tabelle 3 in Abschnitt 8.4. Im direkten Vergleich zusätzlicher Tragschichtstärke zur Bindemittelstabilisierung dürfte die Bindemittelstabilisierung die günstigere Lösung darstellen, sofern sich eine Bodenverbesserung des Planums mit dem Leitungsbau koordinieren lässt und die Bodenverbesserung in ausreichend großen Teilflächen ausgeführt werden kann. Falls Versorgungsleitungen nach dem Herstellen einer Bodenverbesserung im Planum verlegt werden sollen, ist darauf zu achten, dass die Gräben auch wieder mit bindemittelverbessertem Boden aufgefüllt werden. Sonst entstehen Schwachstellen im Planum und im späteren Straßenaufbau. Außerdem ist bei der Bindemittelbehandlung auf möglichst **staubarme Bauverfahren** zu achten, um die Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Bebauung zu vermeiden.

Bei Beginn der Erdarbeiten sollte in Probefeldern und mit begleitenden Eignungsprüfungen die Eignung der gewählten Erdbauverfahren im Hinblick auf die Anforderungen an die Verdichtung, die Einbaufähigkeit des im Aushub gewonnenen Materials, die erforderliche Bindemittelmenge und die Dicke der im Planum notwendigen Bodenverbesserung überprüft werden. Das endgültige Vorgehen beim Einbau und die Wahl von effektiven und angebrachten Prüfmethoden bei Eigenüberwachung und Kontrollprüfungen sollte dabei gemeinsam mit dem Erdbauunternehmer abgestimmt werden. Die Leistungen für die Eigenüberwachung des Auftragnehmers sollten dabei aber entsprechend dem Umfang der ZTV E-StB gefordert werden.

8.2 Herstellen von Gräben und Baugruben

Die Leitungsräben binden bis ca. 3 m ins vorhandene Gelände bzw. unter die geplante Fahrbahn ein.

Im Bereich der wenigstens steifen Filderlehme sind für bis zu 3 m tiefe Gräben oberhalb des Grundwassers hier die Voraussetzungen für die Ausbildung von Regelböschungen nach DIN 4124 gegeben. Demnach kann in steifen bindigen Böden eine Böschungsneigung von $\beta \leq 60^\circ$ angewandt werden. Lokal stehen jedoch insbesondere im Übergangsbereich zu den Angulatschichten weiche oder weiche – steife Filderlehme an. Hier wären die Böschungen auf $\leq 45^\circ$ abzuflachen oder gesonderte Standsicherheitsnachweise zu führen. In diesem Fall wäre der Einsatz von Verbaugeräten meist wirtschaftlicher. Grundwasser wurde im Rahmen der Erkundung nicht angetroffen.

Die Gräben können mit Gleitschienen-Verbausystemen, einem sog. Linearverbau, gesichert werden. Die Einsatzbedingungen der DIN 4124 und der jeweiligen Hersteller sind zu berücksichtigen. In der Grabensohle ist bei Wasserandrang (Schichtenwasser) ein Sohleintrieb durch den sofortigen Einbau eines Sohlfilters Grabensohle zu vermeiden. Ein Eintrieb von Feinteilen des Bodens über die Verbauwände ist dagegen nur schwierig zu beherrschen, so dass diese Systeme nur bei geringem Wasserandrang oder mit punktuellen, zusätzlichen Wasserhaltungsmaßnahmen einsetzbar sind.

Der Aushub und das Absenken des Verbaus müssen schonend, in möglichst kleinen Aushubschritten erfolgen, um Nachbrüche des Bodens hinter dem Verbau und Auflockerungen zu vermeiden. Dies ist insbesondere in Auffüllungen, die im Anschluss an den Bestandskanal zu erwarten sind, zu beachten.

Bei den Böschungen muss stets ein lastfreier Streifen von mindestens 1 m an der Böschungsschulter freigehalten werden. Falls Aushubmaterial zwischengelagert wird, ist ein Mindestabstand von 2 m zwischen Böschungsschulter und Zwischendeponie einzuhalten. Ferner ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser über die Randböschungen fließt und eventuell anfallendes Schichtenwasser gefasst und gezielt abgeführt wird.

Für eine offene Wasserhaltung in der Grabensohle ist eine Sickerschicht in der Grabensohle einzubauen, die aus einem sandfreien, möglichst enggestuften Kies- oder Schottermaterial besteht, das vom Untergrund, z. B. durch ein Geotextilvlies filterstabil zu trennen ist. Insbesondere beim Einsatz von Verbaugeräten muss die Sickerschicht abschnittsweise, sofort nach Erreichen der Grabensohle eingebaut werden, um einen Sohleintrieb durch zuströmendes Wasser zu verhindern.

Um eine unkontrollierte Dränwirkung der Kanal- und Leitungsgräben zu verhindern, sind in regelmäßigen Abständen Grundwassersperren in den Gräben einzubauen. Diese sollten als Betonwände oder mit verdichtungsfähigen bindigen Böden hergestellt werden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass auch die für die bauzeitliche Wasserhaltung eingebauten Sohlfilter und Sickerschichten durchtrennt werden.

8.3 Rohraflager

Bei den voraussichtlichen Kanaltiefen von 1 m bis 3 m liegen die Grabensohlen im Baugebiet innerhalb des Filderlehms. Eine tiefere Einbindung wird nicht empfohlen, da im Tiefenbereich ab ca. 3,5 m – 4,5 m unter GOK ein Übergang zu den sehr mürben – mürben Festgesteinen (Angulatenschichten) stattfindet. Innerhalb der Angulatenschichten ist mit deutlichen Erschwernissen beim Lösen des Festgesteins zu rechnen.

Im überwiegenden Bereich des Baufeldes wird die Rohrsohle innerhalb wenigstens steifer Filderlehme zu liegen kommen, wodurch eine direkte **Auflagerung der Rohre** möglich ist. Sofern die Rohrsohle im Bereich der weichen Filderlehme zu liegen kommt, ist eine direkte Auflagerung der Rohre nicht möglich, da hier die Grabensohle weder als Rohraflager noch für einen geordneten Baubetrieb ausreichen tragfähig ist. Je nach gewähltem Rohrmaterial und abgestimmt auf die Ergebnisse der statischen Berechnungen für die Kanalrohre, kann es erforderlich werden, die Rohraflager als Betonaflager auszuführen. Es wäre grundsätzlich auch möglich innerhalb der weichen Filderlehme einen Bodenaustausch bis zu den Angulatenschichten vorzunehmen, um möglichst gleichmäßige Betungsbedingungen für das Rohraflager zu schaffen. Der Bodenaustausch sollte aus wirtschaftlichen Gründen jedoch auf maximal etwa 0,5 m begrenzt werden, da der Effekt eines tief reichenden Bodenaustausches vergleichsweise gering ist. In diesem Fall sollte in der Grabensohle eine Schotterlage aus einer natürlichen Gesteinskörnung z.B. der Körnung 0/45 mm eingebaut werden. Die für eine offene Wasserhaltung erforderliche Sickerschicht ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Für Rohrleitungen erforderliche Trag- und Verformungsnachweise sind anhand der in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgeführten charakteristischen Kennwerte zu führen.

Auf dem Baufeld werden an verschiedenen Standorten Mastfundamente errichtet. Die Kanäle mit den Ver- und Entsorgungsleitungen sind zur Vermeidung von Schäden außerhalb des Druckausbreitungsbereiches der Mastfundamente anzuordnen.

8.4 Aufbau von Verkehrsflächen

Der Aufbau von Verkehrsflächen orientiert sich an den "Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen", Ausgabe 2012 (RStO 12). Entsprechend der Belastungsklassen und der gewählten Bauweise (Asphalt oder Pflaster) ist auf der Oberfläche einer Frostschutzschicht bzw. Schottertragschicht (STS) ein Verformungsmodul

$E_{V2} = 100 \text{ MN/m}^2$ bis 150 MN/m^2 gefordert. Zusätzlich ist die Verdichtung der STS über einen Verhältniswert $E_{V2}/E_{V1} \leq 2,2$ im Plattendruckversuch nachzuweisen.

Für Pflasterflächen gelten in jedem Fall höhere Anforderungen an die Tragfähigkeit mit bis zu $E_{V2} \geq 180 \text{ MN/m}^2$.

Erfahrungsgemäß kann auf den hier anstehenden Filderlehmen ein Verformungsmodul von etwa $E_{V2} = 15 \text{ MN/m}^2$ bis günstigstenfalls 45 MN/m^2 erreicht werden, so dass die Standard-Tragschichtdicken der RStO nicht ausreichen, um eine Tragschicht entsprechend den o.g. Anforderungen herzustellen. In diesem Fall ist entweder die Tragschicht dicker zu bemessen als in der RStO angegeben, oder das Erdplanum ist durch das Einfräsen von Feinkalk oder Mischbindemitteln so zu stabilisieren, dass die gestellten Tragfähigkeitsanforderungen erreicht werden können.

Je nach vorhandener Tragfähigkeit des Untergrunds oder Unterbaus können die in Tabelle 3 angegebenen Schichtdicken der ungebundenen Frostschutz- und Tragschicht zur Vorbeurteilung zugrundegelegt werden.

erreichbarer Verformungsmodul auf dem Untergrund	erforderliche Schichtdicke d (cm) der Schottertragschicht für $E_{V2,STS} =$		
	100 MN/m^2	120 MN/m^2	150 MN/m^2
$E_{V2,U} \text{ (MN/m}^2\text{)}$			
15 ¹⁾	50 cm	60 cm	70 cm
25	45 cm	50 cm	60 cm
35	35 cm	40 cm	50 cm
45 ²⁾	25 cm	30 cm	40 cm

¹⁾ Regelfall bei einer Bindemittelverbesserung des Erdplanums

²⁾ Untergrundverbesserung durch eine Lage aus Grobschotter

Tabelle 3: Abschätzung der Tragschichtdicken unter Verkehrsflächen

Die Tragfähigkeit (Verformungsmodul) des Planums und der Tragschichtoberfläche ist in der Bauausführung durch Plattendruckversuche nach DIN 18 134 zu überprüfen.

Für die Bestimmung des Ausgangswertes der Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus gemäß RStO 12 ist die Lage des Standortes in Frosteinwirkungszone II zu berücksichtigen. Der Untergrund ist als sehr frostempfindlich (F3) einzustufen. Je nach Bauklasse der geplanten Straßen wird eine Erhöhung der in Tabelle 3 genannten Tragschichtdicken erforderlich, um die nach den RStO 12 geforderte Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus zu erreichen.

8.5 Hinweise zur Gründungsmöglichkeiten für Gebäude

Einfache Gewerbebauten, wie Leichtbauhallen oder mehrgeschossige Bürogebäude mit und ohne Unterkellerung, können innerhalb der wenigstens steifen Filderlehme mit einer Flachgründung, z.B. auf Streifen- und Einzelfundamenten, gegründet werden. Da im Übergangsbereich der Filderlehme zu den Angulatenschichten teils weiche Konsistenzen festgestellt wurden, die als nicht tragfähig einzuschätzen sind, wäre bei einer Einbindung der Fundamente in diese Horizonte eine Tieferführung der Bauwerklasten mittels Gründungspfeilern aus unbewehrtem Beton auf die tragfähigen Angulatenschichten erforderlich. Gewerbebauten mit hohen Lasten und Setzungsanforderungen (z. B. Hochregallager) können voraussichtlich oberflächennah auf Plattengründungen in Verbindung mit einer ausreichend dicken Schottertragschicht (Gründungspolster) gegründet werden. Bei sehr hohen Anforderungen wäre wiederum eine Tieferführung auf die Angulatenschichten erforderlich. Grundsätzlich sind in jedem Fall weitere, bauwerksbezogene geotechnische Untersuchungen erforderlich.

Sowohl für die nicht unterkellerten als auch unterkellerten Bauwerke, liegt in Verbindung mit einer dauerhaft funktionsfähigen Dränung nach DIN 4095 nach DIN 18 533-1 die Wassereinwirkungsklasse **W1.2-E** vor. Aufgrund der erfahrungsgemäß geringen Durchlässigkeit ($k_f < 10^{-6}$ m/s) der bindigen Böden empfehlen wir die Bauwerke mit einer Dränanlage mit Anschluss an eine Vorflut auszubilden, so dass die Gebäude vor dem möglichen Aufstau von Sickerwasser geschützt sind. Sofern keine Dränung nach DIN 4095 vorgesehen wird, liegt die Wassereinwirkungsklasse **W2.1-E** vor: mäßige Einwirkung von drückendem Wasser, ≤ 3 m Eintauchtiefe. Es erfordert dann eine Abdichtung nach Abschnitt 8.6.1 der Norm.

Um eine sichere und wirtschaftliche Gründung für die jeweiligen Gebäude planen zu können, empfehlen wir, zur Planungssicherheit, für die jeweiligen Grundstückseigentümer eine objektbezogene Baugrunderkundung durchzuführen und einen bauwerksbezogenen Bericht erstellen zu lassen.

8.6 Versickerungsfähigkeit der Böden

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 werden Böden mit Durchlässigkeiten zwischen 5×10^{-3} m/s und 5×10^{-6} m/s als zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ansehen. Sowohl der im Baugebiet anstehende Filderlehm als auch die unterlagernden Angulatenschichten weisen erfahrungsgemäß durch den hohen Feinkornanteil eine überwiegend geringere Durchlässigkeit in der Größenordnung von weniger als 10^{-7} m/s auf und sind daher für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet.

9 Mitwirkung bei der Bauplanung und Ausführung

Das **geologische Modell des Baugrunds**, das Grundlage unserer bautechnischen Empfehlungen ist, resultiert aus punktuellen Aufschlüssen. Es kann den Baugrund daher nicht exakt beschreiben, und Abweichungen - vor allem hinsichtlich der Schichtgrenzen - zwischen den Erkundungspunkten sind möglich. Eine **Baugrundüberprüfung** während der Erdarbeiten ist daher zwingend erforderlich. Desweiteren empfehlen wir, für die jeweiligen Grundstückseigentümer eine objektbezogene Baugrunderkundung durchzuführen und einen bauwerksbezogenen Bericht erstellen zu lassen.

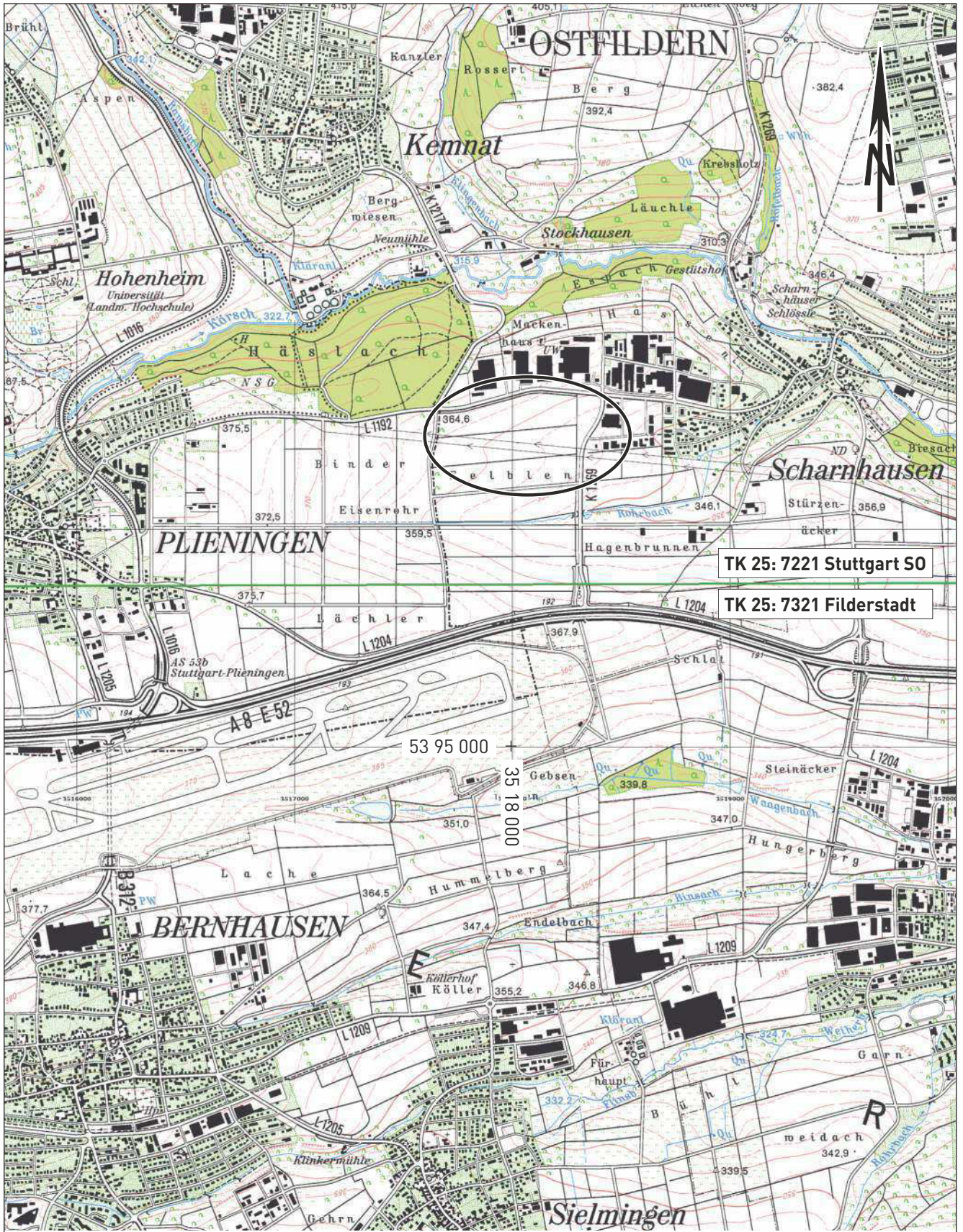
Wir empfehlen weiterhin:

- Abweichungen von der beschriebenen Schichtung und Beschaffenheit des Untergrundes oder das Antreffen von Grundwasser sind uns sofort mitzuteilen.
- Beim Aushub der Leitungsgräben und dem Freilegen des Planums der Verkehrsflächen ist es zweckmäßig, uns zur Beurteilung des Baugrundes hinzuzuziehen.

Wir bitten, uns rechtzeitig zu benachrichtigen.

Die geotechnische Bewertung beruht auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Planerische Änderungen und konstruktive Detailplanungen, die auf unsere Aussagen Einfluss haben könnten, sind mit uns abzustimmen.

<u>Anlagen</u>	Anlage
Lagepläne der geplanten Lagerhalle	
▪ Übersichtslageplan (M 1:25 000)	1.1
▪ Lageplan (M 1:750) der Erkundungspunkte und Verlauf der geologischen Schnitte (Anlage 3)	1.2
Gelände-Erkundung (M 1:100)	
▪ Kurzzeichen und Abkürzungen	2.0
▪ Schichtenfolgen der Kleinbohrungen	
- BS 1 und BS 2	2.1.1
- BS 3 und BS 4	2.1.2
- BS 5 und BS 6	2.1.3
- BS 7 und BS 8	2.1.4
- BS 9	2.1.5
- BS 10	2.1.6
▪ Schichtenfolgen der Schürfe	
- SCH 1 und SCH 2	2.2.1
- SCH 3 und SCH 4	2.2.2
- SCH 5 und SCH 6	2.2.3
▪ Schichtenfolgen der Bohrung von 2012	
- BK 9	2.3.1
- BK 10	2.3.2
- BK 11	2.3.3
- BK 14	2.3.4
- BK 15	2.3.5
- BK 16	2.3.6
Baugrundmodell	
▪ Geologischer N-S Geländeschnitt (M 1:500)	3.1.1
- Anlage 0306 der Netze BW, W-O-Schnitt	3.1.2
- Anlage 9223 der Netze BW, W-O-Schnitt	3.1.3
- N-S-Schnitt	3.1.4
- N-S-Schnitt	3.1.4
▪ Schichtlagerungskarte (M 1:1000) mit Höhenlage (mNN und m u. Gel.) der Schwarzjuraschichten	3.2
Bodenmechanische Laborversuche	
▪ Zustandsgrenzen des Filderlehms und der Angulatenschichten	4.1
▪ Zustandsgrenzen des Filderlehms	4.2
Chemische Untersuchungen	
▪ Prüfberichte des chemischen Labors (10 Blatt)	5.1
▪ Auswertetabellen (6 Blatt)	5.2



TK 25: 7221 Stuttgart SO

TK 25: 7321 Filderstadt

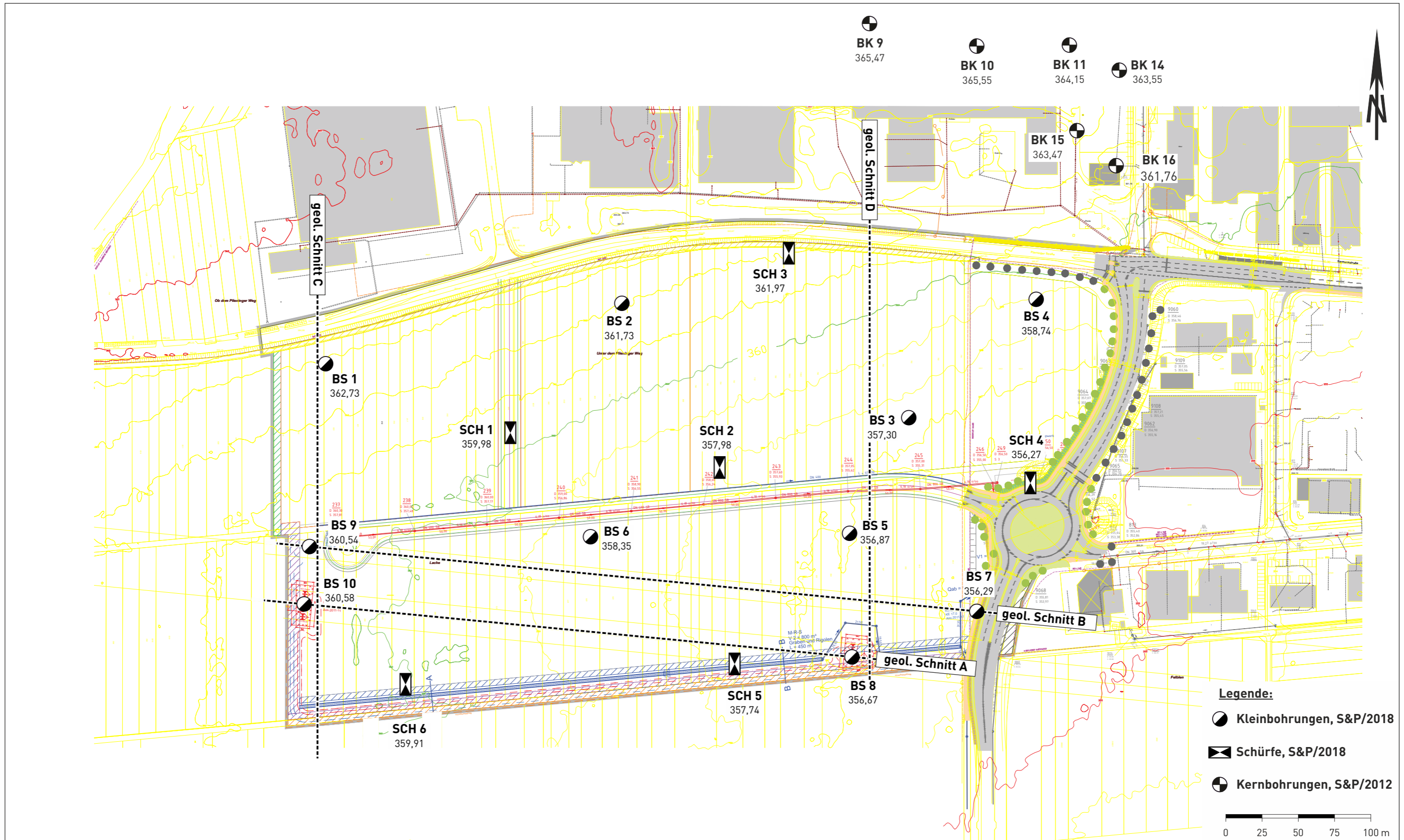
© LGL B-W (www.lgl-bw.de) 2012; thematisch ergänzt durch S&P



Übersichtslageplan mit Lage des geplanten Baugebietes

gez. me
gepr. Sc

Maßstab
1:25000

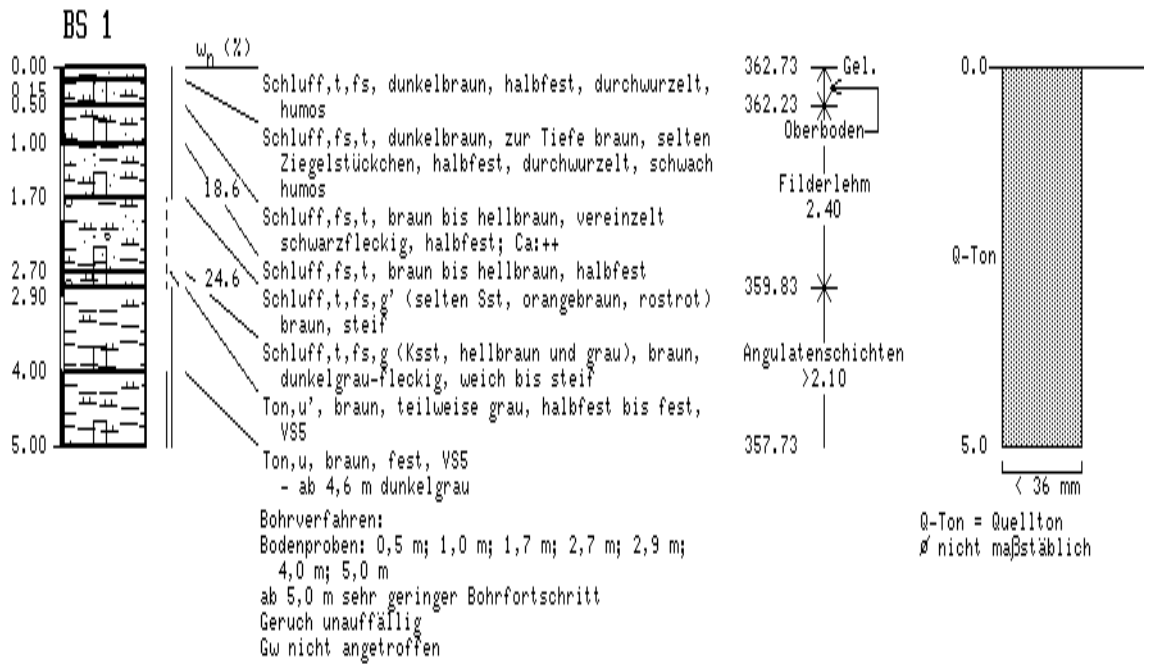


Lageplan mit Lage der Erkundungspunkte und Verlauf der geologischen Schnitte

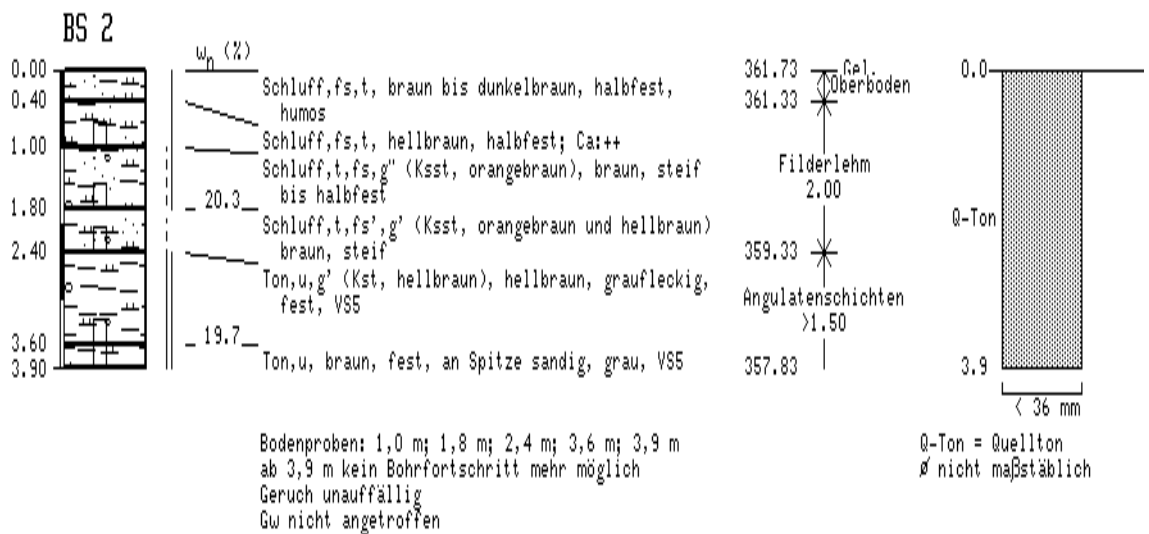
gez. me	Maßstab 1:2500
gepr. Sc	

<p>Untersuchungsstellen</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ SCH Schurf ● BK Kernbohrung ● BS Kleinbohrung 	<p>Rammsondierung (Dynamic Probing)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▼ DPL leichte Sonde (light) ▼ DPM mittelschwere Sonde (medium) ▼ DPH schwere Sonde (heavy) 	<p>Bodenproben</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Güteklasse 1 □ Güteklasse 3 ☒ Kernstück 																																																																										
<p>Bodenarten-Beschreibung</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>A</td><td>Auffüllung</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Y</td><td>Blöcke</td><td>y</td><td>mit Blöcken</td></tr> <tr><td>X</td><td>Steine</td><td>x</td><td>steinig</td></tr> <tr><td>G</td><td>Kies</td><td>g</td><td>kiesig</td></tr> <tr><td>S</td><td>Sand</td><td>s</td><td>sandig</td></tr> <tr><td>U</td><td>Schluff</td><td>u</td><td>schluffig</td></tr> <tr><td>T</td><td>Ton</td><td>t</td><td>tonig</td></tr> <tr><td>H</td><td>Humus, Torf</td><td>h</td><td>humos, torfig</td></tr> <tr><td>F</td><td>Faulschlamm</td><td>o</td><td>org. Anteile</td></tr> <tr><td>Mg</td><td>Mergel</td><td>mg</td><td>mergelig</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>dol.</td><td>dolomitisch</td></tr> </table>	A	Auffüllung			Y	Blöcke	y	mit Blöcken	X	Steine	x	steinig	G	Kies	g	kiesig	S	Sand	s	sandig	U	Schluff	u	schluffig	T	Ton	t	tonig	H	Humus, Torf	h	humos, torfig	F	Faulschlamm	o	org. Anteile	Mg	Mergel	mg	mergelig			dol.	dolomitisch	<p>Korngrößen</p> <p>f fein m mittel g grob</p> <p>grobkörnige Nebenanteile (Massenanteile Körnungslinie)</p> <p>‘ schwach (< 15 %) - stark (> 30 %)</p> <p>feinkörnige Nebenanteile (Einfluss auf Verhalten des Bodens)</p> <p>‘ schwach - stark</p>	<p>Konsistenz</p> <p>} breiig } weich : steif halbfest fest</p> <p>Kalkgehalt (Aufbraus-Test: 10 % HCl)</p> <p>Ca:0 kalkfrei Ca:+ kalkhaltig Ca:++ stark kalkhaltig</p>																														
A	Auffüllung																																																																											
Y	Blöcke	y	mit Blöcken																																																																									
X	Steine	x	steinig																																																																									
G	Kies	g	kiesig																																																																									
S	Sand	s	sandig																																																																									
U	Schluff	u	schluffig																																																																									
T	Ton	t	tonig																																																																									
H	Humus, Torf	h	humos, torfig																																																																									
F	Faulschlamm	o	org. Anteile																																																																									
Mg	Mergel	mg	mergelig																																																																									
		dol.	dolomitisch																																																																									
<p>Felsarten-Beschreibung</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Z</td><td>Fels allgemein</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Zv</td><td>Fels verwittert</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Ko, Br</td><td>Konglomerat, Brekzie</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sst</td><td>Sandstein</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Utst, Tst</td><td>Schluffstein, Tonstein</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Mst, Kst</td><td>Mergelstein, Kalkstein</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Dst</td><td>Dolomitstein</td><td>gering</td><td></td></tr> <tr><td>Gyst</td><td>Gipsstein</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Mem</td><td>Massige Metamorphite (z.B. Gneis)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Pl</td><td>Plutonite (z.B. Granit)</td><td>mäßig hoch</td><td></td></tr> <tr><td>Vu</td><td>Vulkanite (z.B. Basalt)</td><td></td><td></td></tr> </table>	Z	Fels allgemein			Zv	Fels verwittert			Ko, Br	Konglomerat, Brekzie			Sst	Sandstein			Utst, Tst	Schluffstein, Tonstein			Mst, Kst	Mergelstein, Kalkstein			Dst	Dolomitstein	gering		Gyst	Gipsstein			Mem	Massige Metamorphite (z.B. Gneis)			Pl	Plutonite (z.B. Granit)	mäßig hoch		Vu	Vulkanite (z.B. Basalt)			<p>Abschätzung der einaxialen Druckfestigkeit (Df) im Feld</p> <p><u>Bezeichnung</u> <u>Feldversuch</u></p> <p>außerordentlich gering mit Fingernagel leicht ritzbar</p> <p>sehr gering mit Messer ritzbar, durch feste Aufschläge mit Hammerspitze zu zerbröckeln</p> <p>gering mit Messer schwer ritzbar, durch feste Aufschläge mit Hammerspitze schwach einkerbar</p> <p>mäßig hoch mit Messer nicht mehr ritzbar, durch einen festen Hammerschlag zu zerbrechen</p> <p>hoch nur durch mehrere Hammerschläge zu zerbrechen</p> <p>sehr hoch nur durch sehr viele Hammerschläge zu zerbrechen</p> <p>außerordentlich hoch durch Schläge mit dem Hammer lösen sich nur Splitter</p> <p>Kalkgehalt (s. Boden)</p>	<p>Zerlegung</p> <p>⚡ klüftig</p> <p>Schichtflächenabstand</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th><u>Bezeichnung</u></th><th><u>Abstand [mm]</u></th></tr> <tr><td>sehr dick</td><td>größer als 2000</td></tr> <tr><td>dick</td><td>2000 bis 600</td></tr> <tr><td>mittel</td><td>600 bis 200</td></tr> <tr><td>dünn</td><td>200 bis 60</td></tr> <tr><td>sehr dünn</td><td>60 bis 20</td></tr> <tr><td>grob laminiert</td><td>20 bis 6</td></tr> <tr><td>fein laminiert</td><td>kleiner als 6</td></tr> </table> <p>Kluffflächenabstand</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th><u>Bezeichnung</u></th><th><u>Abstand [mm]</u></th></tr> <tr><td>sehr weitständig</td><td>größer als 2000</td></tr> <tr><td>weitständig</td><td>2000 bis 600</td></tr> <tr><td>mittelständig</td><td>600 bis 200</td></tr> <tr><td>engständig</td><td>200 bis 60</td></tr> <tr><td>sehr engständig</td><td>60 bis 20</td></tr> <tr><td>außerordentlich engständig</td><td>kleiner als 20</td></tr> </table>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Abstand [mm]</u>	sehr dick	größer als 2000	dick	2000 bis 600	mittel	600 bis 200	dünn	200 bis 60	sehr dünn	60 bis 20	grob laminiert	20 bis 6	fein laminiert	kleiner als 6	<u>Bezeichnung</u>	<u>Abstand [mm]</u>	sehr weitständig	größer als 2000	weitständig	2000 bis 600	mittelständig	600 bis 200	engständig	200 bis 60	sehr engständig	60 bis 20	außerordentlich engständig	kleiner als 20
Z	Fels allgemein																																																																											
Zv	Fels verwittert																																																																											
Ko, Br	Konglomerat, Brekzie																																																																											
Sst	Sandstein																																																																											
Utst, Tst	Schluffstein, Tonstein																																																																											
Mst, Kst	Mergelstein, Kalkstein																																																																											
Dst	Dolomitstein	gering																																																																										
Gyst	Gipsstein																																																																											
Mem	Massige Metamorphite (z.B. Gneis)																																																																											
Pl	Plutonite (z.B. Granit)	mäßig hoch																																																																										
Vu	Vulkanite (z.B. Basalt)																																																																											
<u>Bezeichnung</u>	<u>Abstand [mm]</u>																																																																											
sehr dick	größer als 2000																																																																											
dick	2000 bis 600																																																																											
mittel	600 bis 200																																																																											
dünn	200 bis 60																																																																											
sehr dünn	60 bis 20																																																																											
grob laminiert	20 bis 6																																																																											
fein laminiert	kleiner als 6																																																																											
<u>Bezeichnung</u>	<u>Abstand [mm]</u>																																																																											
sehr weitständig	größer als 2000																																																																											
weitständig	2000 bis 600																																																																											
mittelständig	600 bis 200																																																																											
engständig	200 bis 60																																																																											
sehr engständig	60 bis 20																																																																											
außerordentlich engständig	kleiner als 20																																																																											
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Verwitterungsstufen</th> <th>VS 5</th> <th>VS 4</th> <th>VS 3</th> <th>VS 2</th> <th>VS 1</th> <th>VS 0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesteinstyp</td> <td>Boden</td> <td>Boden</td> <td>Boden + Gestein</td> <td>Gestein</td> <td>Gestein</td> <td>Gestein</td> </tr> <tr> <td>Bezeichnung</td> <td>zersetzt</td> <td>vollständig verwittert</td> <td>stark verwittert</td> <td>mäßig verwittert</td> <td>schwach verwittert</td> <td>frisch</td> </tr> <tr> <td>Beschreibung</td> <td>gesamtes Gestein zu Boden umgewandelt, ohne Gefüge</td> <td>gesamtes Gestein zu Boden umgewandelt, Gefüge größtenteils unversehrt</td> <td>mehr als die Hälfte des Gesteins zersetzt oder zerfallen Gestein liegt als zusammenhängendes Steinskelett oder Steinkern vor.</td> <td>weniger als die Hälfte des Gesteins verwittert oder zersetzt</td> <td>Verfärbung</td> <td>möglicherweise leichte Verfärbung</td> </tr> </tbody> </table>							Verwitterungsstufen	VS 5	VS 4	VS 3	VS 2	VS 1	VS 0	Gesteinstyp	Boden	Boden	Boden + Gestein	Gestein	Gestein	Gestein	Bezeichnung	zersetzt	vollständig verwittert	stark verwittert	mäßig verwittert	schwach verwittert	frisch	Beschreibung	gesamtes Gestein zu Boden umgewandelt, ohne Gefüge	gesamtes Gestein zu Boden umgewandelt, Gefüge größtenteils unversehrt	mehr als die Hälfte des Gesteins zersetzt oder zerfallen Gestein liegt als zusammenhängendes Steinskelett oder Steinkern vor.	weniger als die Hälfte des Gesteins verwittert oder zersetzt	Verfärbung	möglicherweise leichte Verfärbung																																										
Verwitterungsstufen	VS 5	VS 4	VS 3	VS 2	VS 1	VS 0																																																																						
Gesteinstyp	Boden	Boden	Boden + Gestein	Gestein	Gestein	Gestein																																																																						
Bezeichnung	zersetzt	vollständig verwittert	stark verwittert	mäßig verwittert	schwach verwittert	frisch																																																																						
Beschreibung	gesamtes Gestein zu Boden umgewandelt, ohne Gefüge	gesamtes Gestein zu Boden umgewandelt, Gefüge größtenteils unversehrt	mehr als die Hälfte des Gesteins zersetzt oder zerfallen Gestein liegt als zusammenhängendes Steinskelett oder Steinkern vor.	weniger als die Hälfte des Gesteins verwittert oder zersetzt	Verfärbung	möglicherweise leichte Verfärbung																																																																						
<p>Grundwasser (Gw)</p>	<p>Gw-Spiegel / Gw-Stand</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>undefiniert oder nach Bohrende Wasserspiegel, steigend</p> <p>angebohrt Wasserspiegel, fallend</p> <p>in Ruhe im ausgebauten Bohrloch Datum</p> <p>☒ Vernässung oberhalb des Gw</p>				<p>Gw-Messstelle</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊢ Aufsatzrohr □ Ringraumzementation ⊢ Filterrohr ⊢ Sumpfrohr ⊢ Quellton ⊢ Bohrendtiefe 																																																																							
<p>Normen: DIN EN ISO 14688, DIN EN ISO 14689-1 ☒ DIN 4022, DIN 4023</p>						<p>Beschreibung der Schichtenfolgen: Kurzzzeichen und Abkürzungen</p>																																																																						
						<p>gez. me gepr. Sc</p>																																																																						

TK 25: 7221 Stuttgart-80 gebohrt von: Maier, F./S&P
 R ≈ 35 17 846,8 / H ≈ 53 96 542,7 gebohrt am: 21.11.18
 genaue Lage s. Anlage 1.2 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 Ansatzhöhe: 362.73 mNN (= Gel.) G:'S&P'AUFTR18'18169'BS01.bpr; me; 07.02.2019



R ≈ 35 18 051,1 / H ≈ 53 96 584,4 gebohrt am: 21.11.18
 Ansatzhöhe: 361.73 mNN (= Gel.) G:'S&P'AUFTR18'18169'BS02.bpr; me; 07.02.2019



Schichtenfolgen der Kleinbohrungen
 BS 1 und BS 2

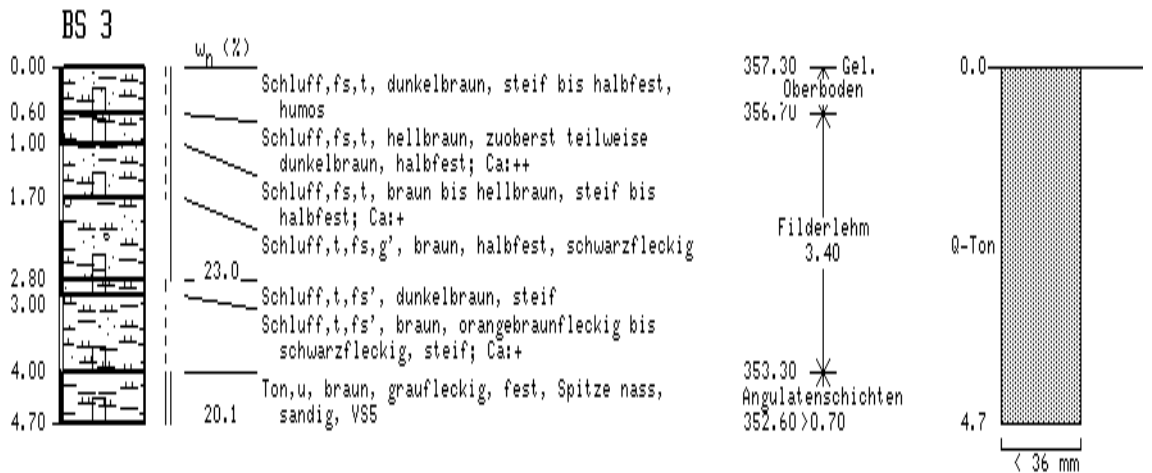
gez. me
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: 7221 Stuttgart-80
 R ≈ 35 18 249,0 / H ≈ 53 96 505,5
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 357.30 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Maier, F./S&P
 gebohrt am: 20.11.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G: S&P'AUFTR18'18169'BS03.bpr; me; 21.01.2019

Verfüllung



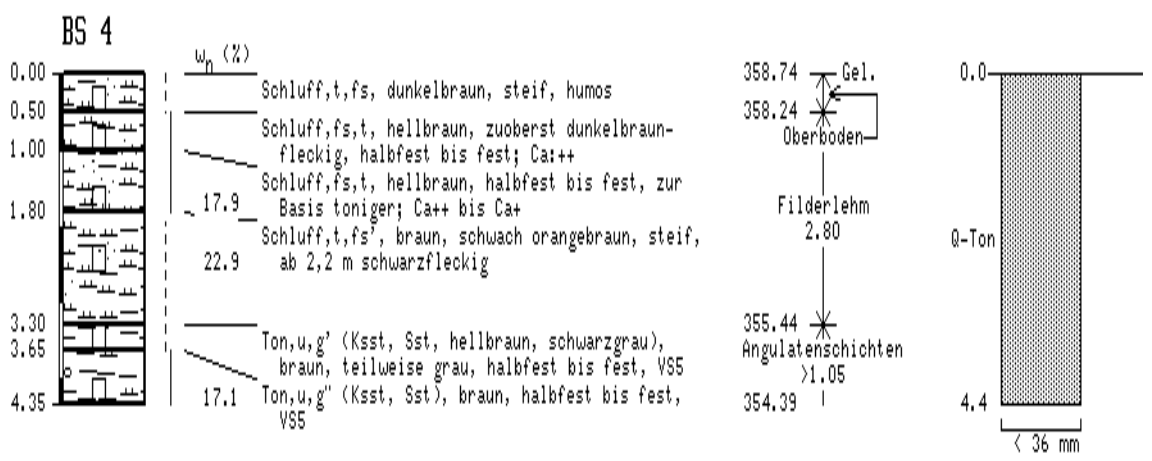
Bodenproben: 0,6 m; 1,0 m; 1,7 m; 2,8 m; 3,0 m; 4,0 m; 4,7 m
 ab 4,7 m kein Bohrfortschritt mehr möglich
 Geruch unauffällig
 Gw nicht angetroffen

Q-Ton = Quellton
 ∅ nicht maßstäblich

R ≈ 35 18 336,9 / H ≈ 53 96 587,2
 Ansatzhöhe: 358.74 mNN (= Gel.)

gebohrt am: 20.11.18
 G: S&P'AUFTR18'18169'BS04.bpr; me; 21.01.2019

Verfüllung

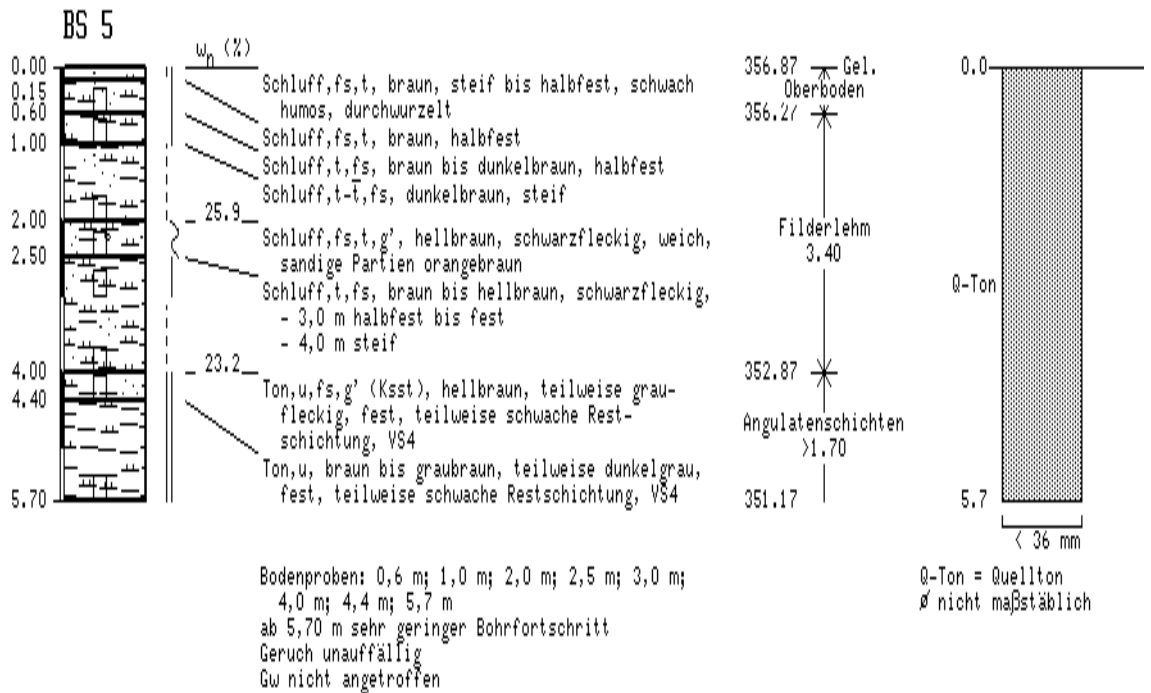


Bodenproben: 0,5 m; 1,0 m; 1,8 m; 2,6 m; 3,65 m; 4,35 m
 ab 4,35 m kein Bohrfortschritt mehr möglich
 Geruch unauffällig
 Gw nicht angetroffen

Q-Ton = Quellton
 ∅ nicht maßstäblich

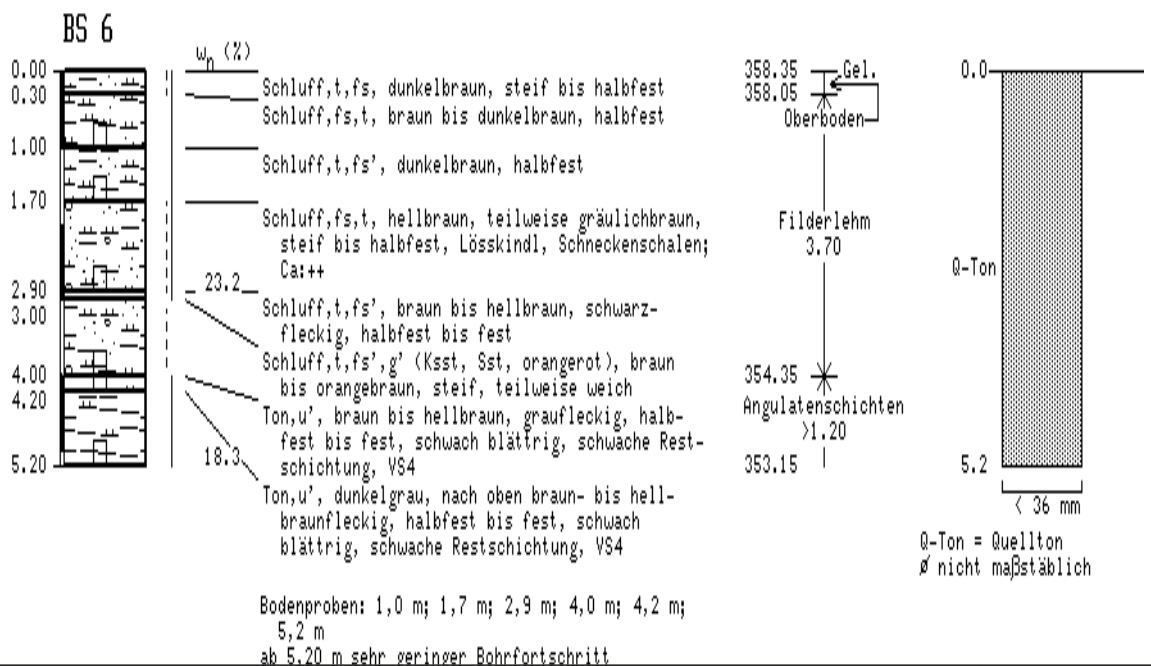
TK 25: 7221 Stuttgart-S0
 R ≈ 35 18 208,2 / H ≈ 53 96 425,7
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 356.87 mNN (= Gel.)
 gebohrt von: Maier, F./S&P
 gebohrt am: 20.11.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G: S&P\AUFTR18\18169\BS05.bpr; me; 07.02.2019

Verfüllung



R ≈ 35 18 029,5 / H ≈ 53 96 423,3
 Ansatzhöhe: 358.35 mNN (= Gel.)
 gebohrt am: 20.11.18
 G: S&P\AUFTR18\18169\BS06.bpr; me; 07.02.2019

Verfüllung



Schichtenfolgen der Kleinbohrungen
 BS 5 und BS 6

Geruch unauffällig
 Gw nicht angetroffen

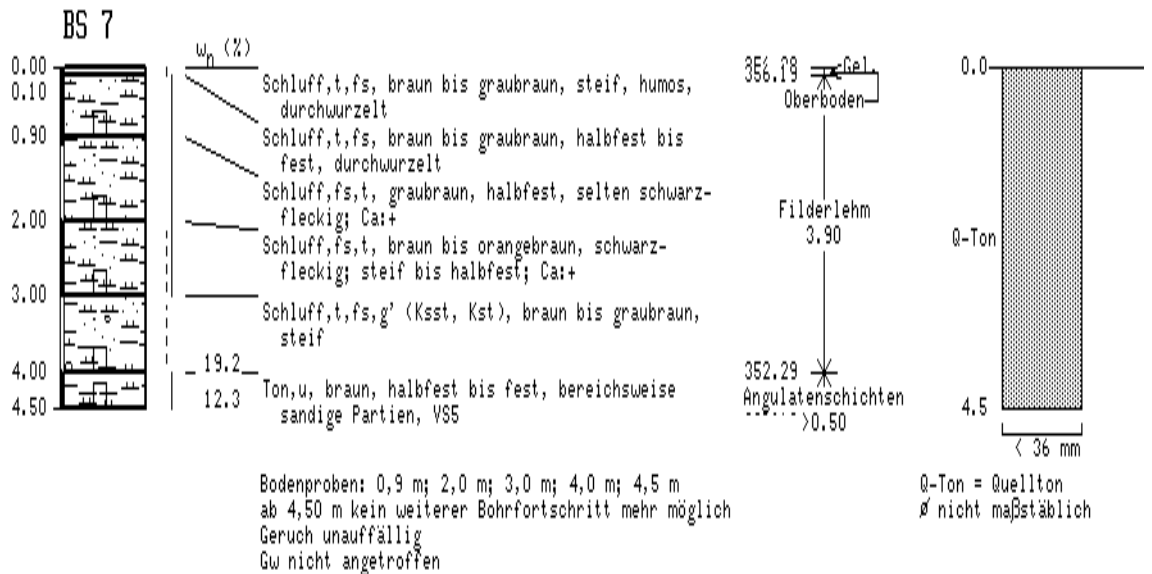
gez. me
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: 7221 Stuttgart-S0
 R ≈ 35 18 299,7 / H ≈ 53 96 374,2
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 356.29 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Maier, F./S&P
 gebohrt am: 19.11.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G: 'S&P'AUFTR18'18169'BS07.bpr; me; 06.02.2019

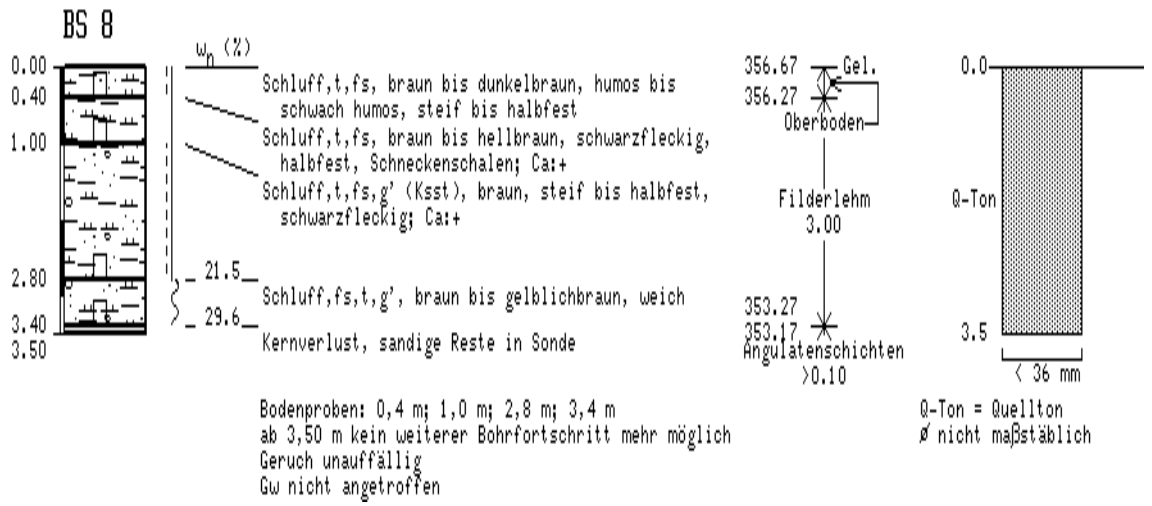
Verfüllung



R ≈ 35 18 209,8 / H ≈ 53 96 339,8
 Ansatzhöhe: 356.67 mNN (= Gel.)

gebohrt am: 19.11.18
 G: 'S&P'AUFTR18'18169'BS08.bpr; me; 06.02.2019

Verfüllung



Schichtenfolgen der Kleinbohrungen
 BS 7 und BS 8

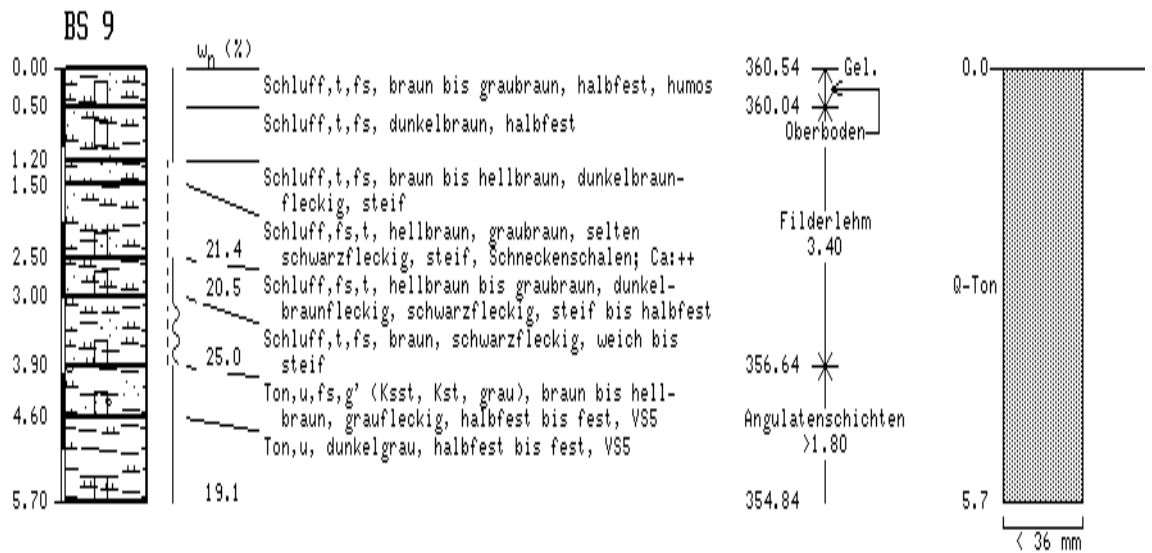
gez. me
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: 7221 Stuttgart-SO
 R ≈ 35 17 835,5 / H ≈ 53 96 416,1
 Lage siehe auch Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 360.54 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Maier, F./S&P
 am : 19.11.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G:'S&P'AUFTR18'18169'BS09.bpr; AJ; 06.02.2019

Verfüllung



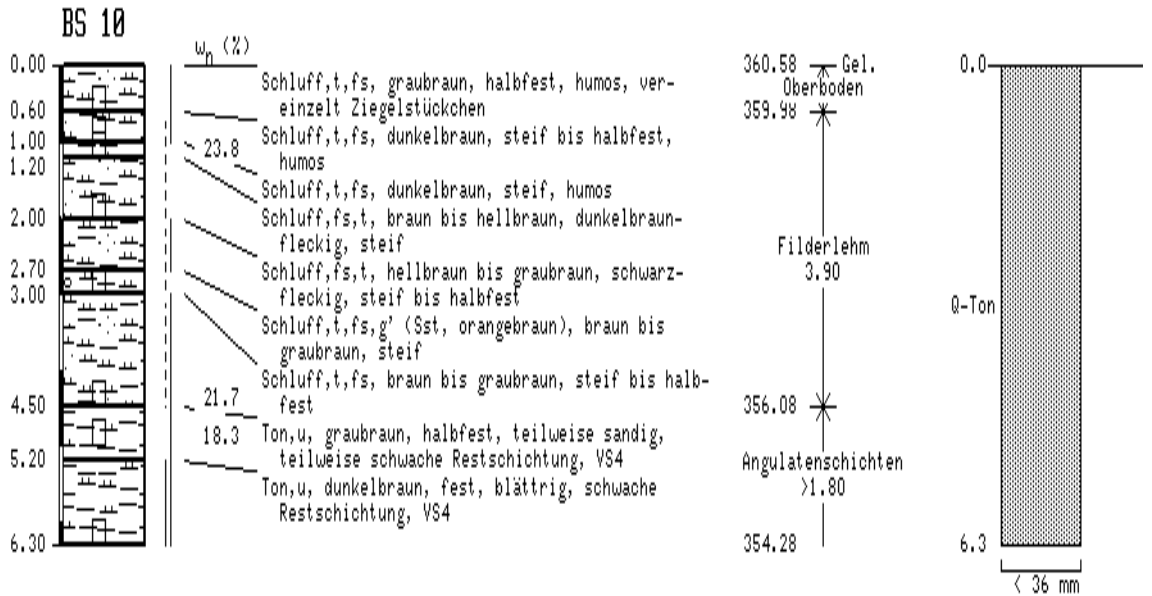
Bodenproben: 0,5 m; 1,0 m; 2,5 m; 3,0 m; 3,9 m;
 4,6 m; 5,7 m
 ab 5,7 m kein Bohrfortschritt mehr möglich
 Geruch unauffällig
 Gw nicht angetroffen

Q-Ton = Quellton
 Ø nicht maßstäblich

TK 25: 7221 Stuttgart-80
 R ≈ 35 17 831,9 / H ≈ 53 96 376,4
 Lage siehe auch Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 360.58 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Maier, F./S&P
 am: 19.11.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G:'S&P'AUFTR18'18169'BS10.bpr; AJ; 06.02.2019

Verfüllung



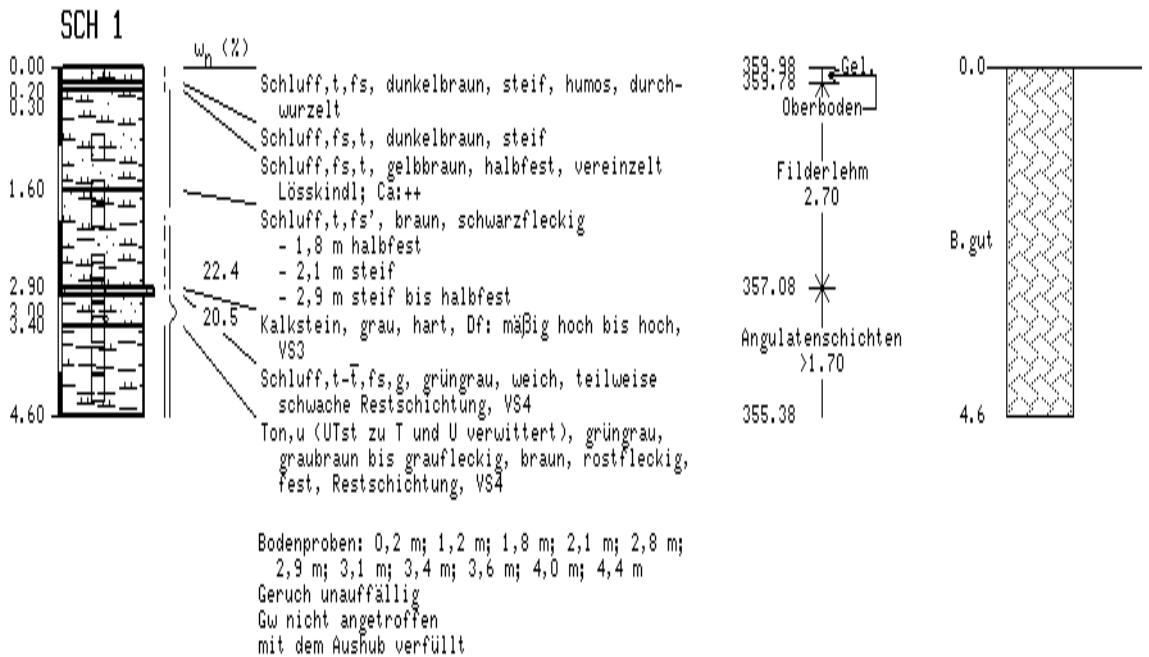
Bodenproben: 0,6 m; 1,0 m; 1,2 m; 2,0 m; 2,7-3,0 m;
 4,5 m; 5,0 m; 6,3 m
 ab 6,3 m kein weiterer Bohrfortschritt möglich
 Geruch unauffällig
 Gw nicht angetroffen

Q-Ton = Quellton
 ∅ nicht maßstäblich

TK 25: 7221 Stuttgart-80
 R ≈ 35 17 974,2 / H ≈ 53 96 495,0
 Lage siehe auch Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 359.98 mNN (= Gel.)

erstellt von: Krüger, E Bayer Baustoffwerke
 am : 04.12.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G:'S&P'AUFTR18'18169'SCH01.bpr; AJ; 07.02.2019

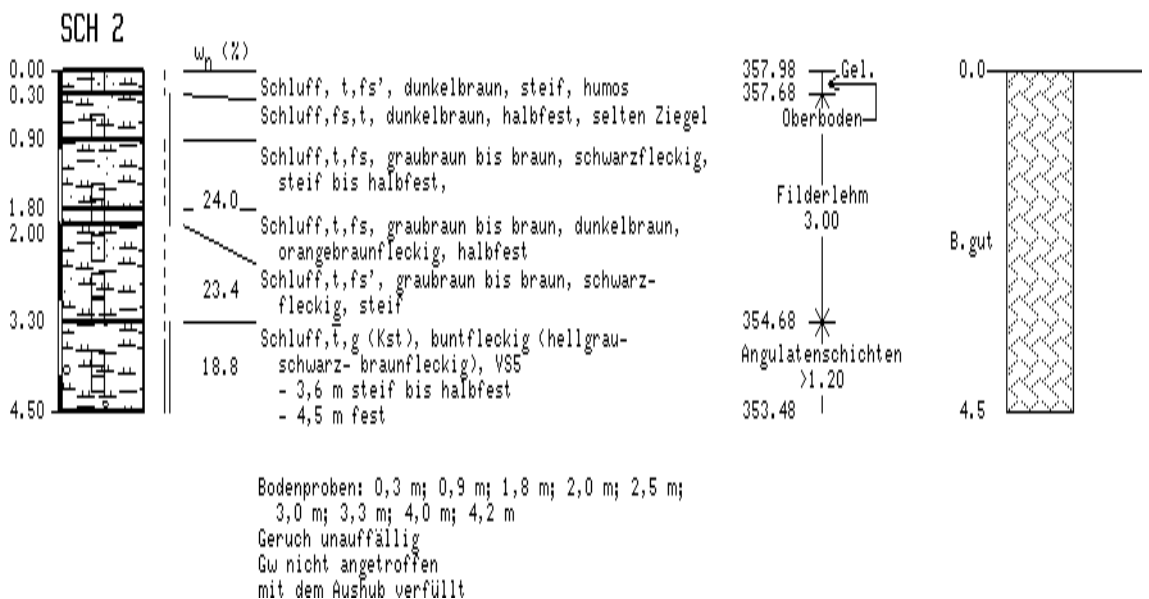
Verfüllung



R ≈ 35 18 118,3 / H ≈ 53 96 470,7
 Ansatzhöhe: 357.98 mNN (= Gel.)

erstellt am : 04.12.18
 G:'S&P'AUFTR18'18169'SCH02.bpr; AJ; 07.02.2019

Verfüllung

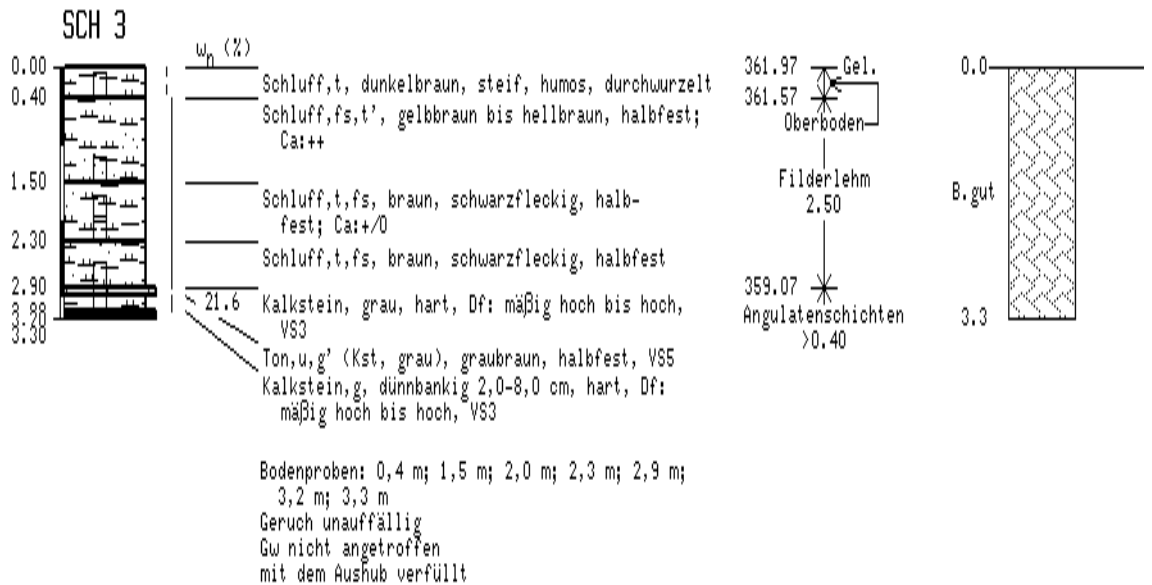


Schichtenfolgen der Schürfe
 SCH 1 und SCH 2

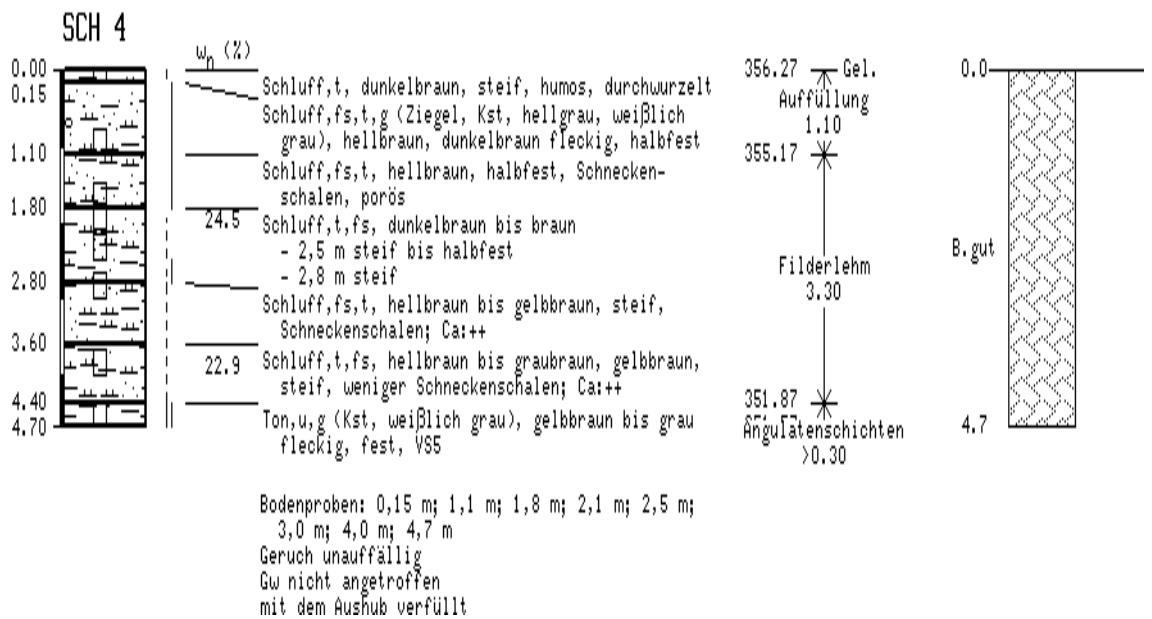
gez. me
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: 7221 Stuttgart-80
 R ≈ 35 18 166,3 / H ≈ 53 96 618,9
 Lage siehe auch Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 361.97 mNN (= Gel.)
 erstellt von: Krüger, E Bayer Baustoffwerke
 am : 04.12.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G:'S&P'AUFTR18'18169'SCH03.bpr; AJ; 07.02.2019



R ≈ 35 18 332,9 / H ≈ 53 96 460,4
 Ansatzhöhe: 356.27 mNN (= Gel.)
 erstellt am : 04.12.18
 G:'S&P'AUFTR18'18169'SCH04.bpr; AJ; 07.02.2019



Schichtenfolgen der Schürfe
 SCH 3 und SCH 4

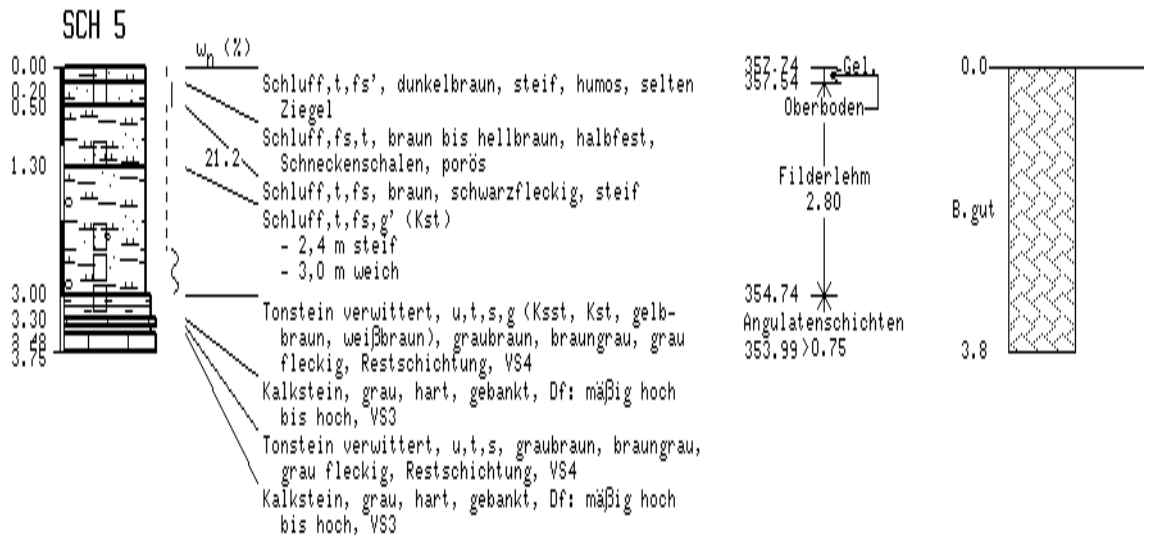
gez. me
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: 7221 Stuttgart-SO
 R ≈ 35 18 128,9 / H ≈ 53 96 335,5
 Lage siehe auch Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 357.74 mNN (= Gel.)

erstellt von: Krüger, E Bayer Baustoffwerke
 am : 04.12.18
 aufgenommen: Dipl.-Geol. R. Schleifenheimer/S&P
 G: S&P AUFTR18'18169'SCH05.bpr; AJ; 07.02.2019

Verfüllung

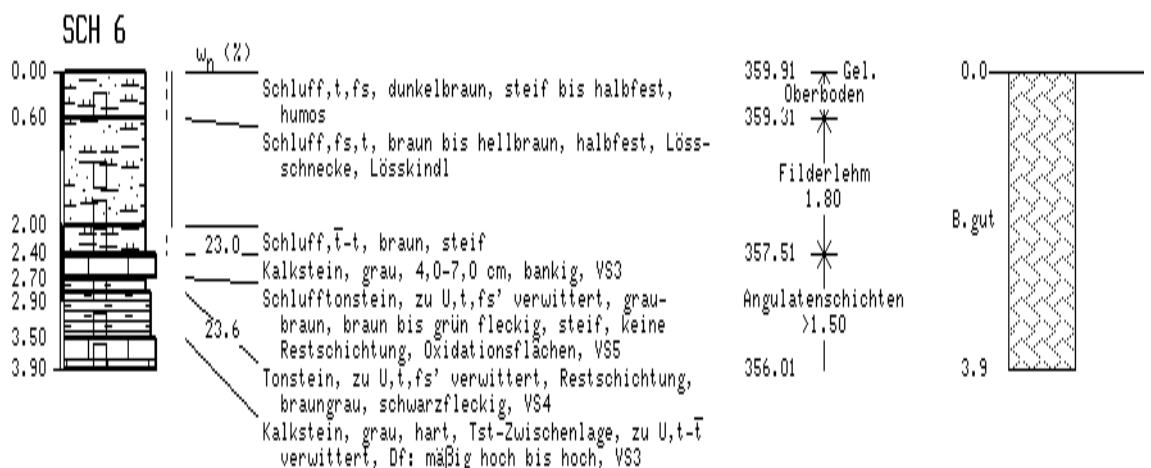


Bodenproben: 0,2 m; 0,5 m; 1,3 m; 2,4 m; 2,8 m; 3,2 m
 ab 3,6 m mit Tieflöffel nicht mehr lösbar
 Geruch unauffällig
 Gw nicht angetroffen
 mit dem Aushub verfüllt

R ≈ 35 17 901,9 / H ≈ 53 96 321,4
 Ansatzhöhe: 359.91 mNN (= Gel.)

erstellt am : 04.12.18
 G: S&P AUFTR18'18169'SCH06.bpr; AJ; 07.02.2019

Verfüllung



Bodenproben: 0,6 m; 1,5 m; 2,0 m; 2,4 m; 3,0 m; 3,5 m; 3,9 m
 ab 3,9 m mit Tieflöffel nicht mehr lösbar
 Geruch unauffällig
 Gw nicht angetroffen
 mit dem Aushub verfüllt

Schichtenfolgen der Schürfe
 SCH 5 und SCH 6

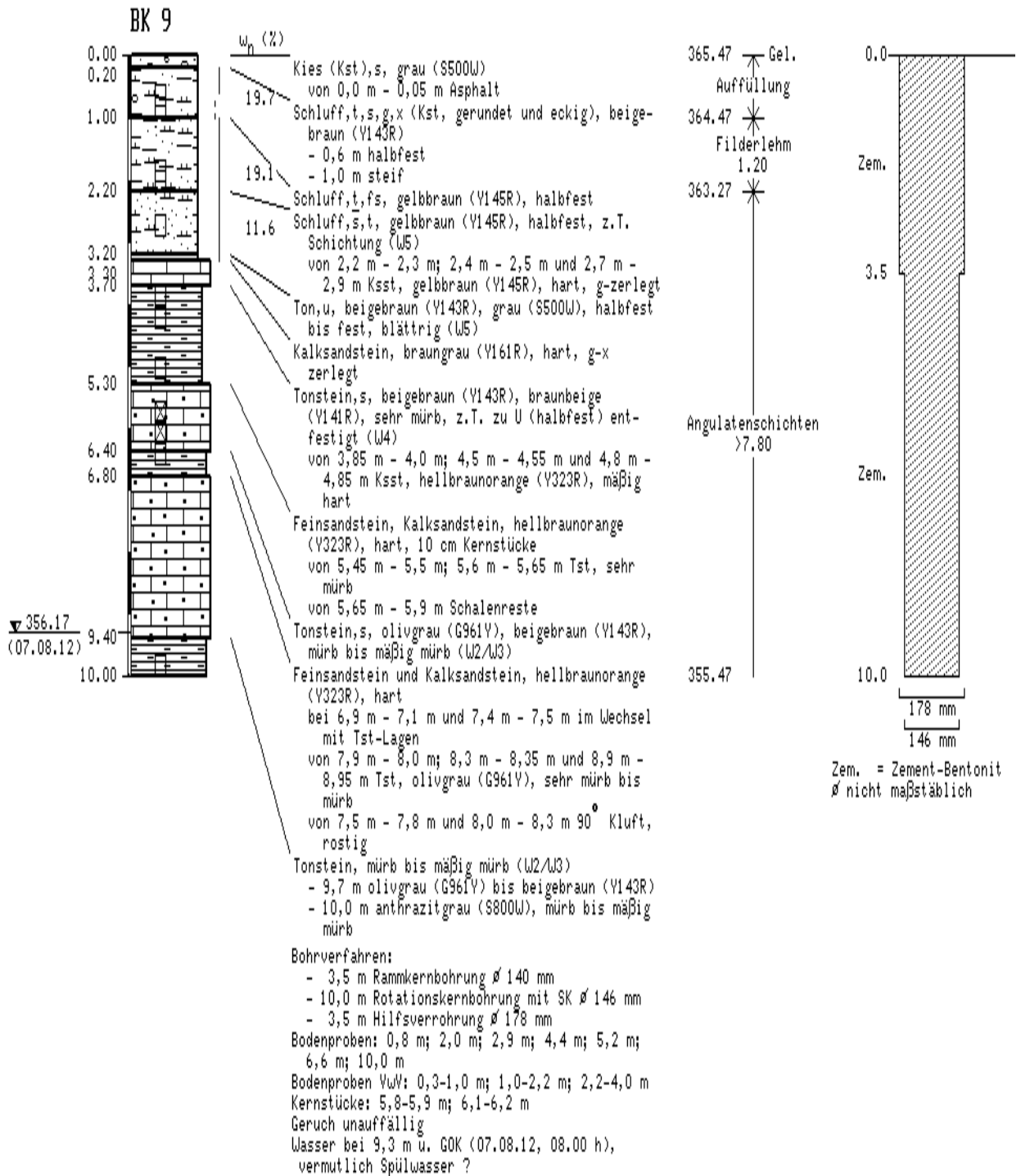
gez. me
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: Stuttgart-S0
 R = 35 18 221,90 / H = 53 96 777,51
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 365.47 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Terrasond GmbH
 am : 06.-07.08.12
 aufgenommen: Dipl.-Geol. Dieter Tronich/S&P
 G: S&P\AUFTR12\12084\BK09.bpr; ks; 01.02.2019

Verfüllung



Schichtenfolge der Kernbohrung
 BK 9

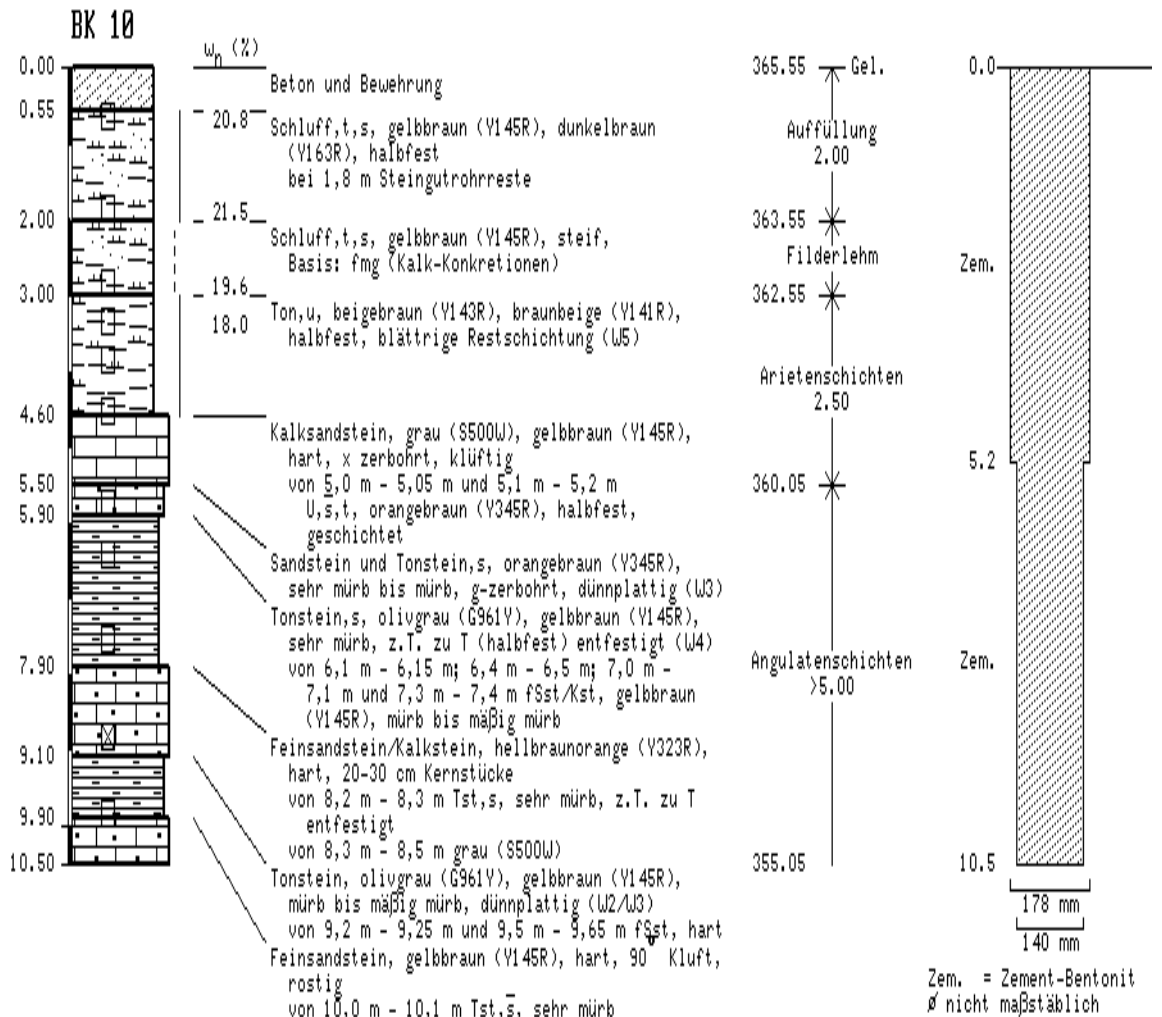
gez. ks
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: Stuttgart-S0
 R = 35 18 295,83 / H = 53 96 761,87
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 365.55 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Terrasond GmbH
 am : 02.08.12
 aufgenommen: Dipl.-Geol. Dieter Tronich/S&P
 G:'S&P'AUFTR12'12084'BK10.bpr; ks; 01.02.2019

Verfüllung



Bohrverfahren:
 - 5,2 m Rammkernbohrung ∅ 140 mm
 - 10,5 m Rotationskernbohrung mit SK ∅ 146 mm
 - 5,2 m Hilfsverrohrung ∅ 178 mm
 Bodenproben: 0,8 m; 2,0 m; 3,0 m; 3,5 m; 4,7 m;
 5,9 m; 6,6 m; 7,7 m; 10,0 m
 Bodenproben VwV: 0,6-2,0 m; 2,0-3,0 m; 3,0-4,0 m
 Kernstücke: 8,9-9,0 m
 Geruch unauffällig
 Grundwasser nicht angetroffen

Schichtenfolge der Kernbohrung
 BK 10

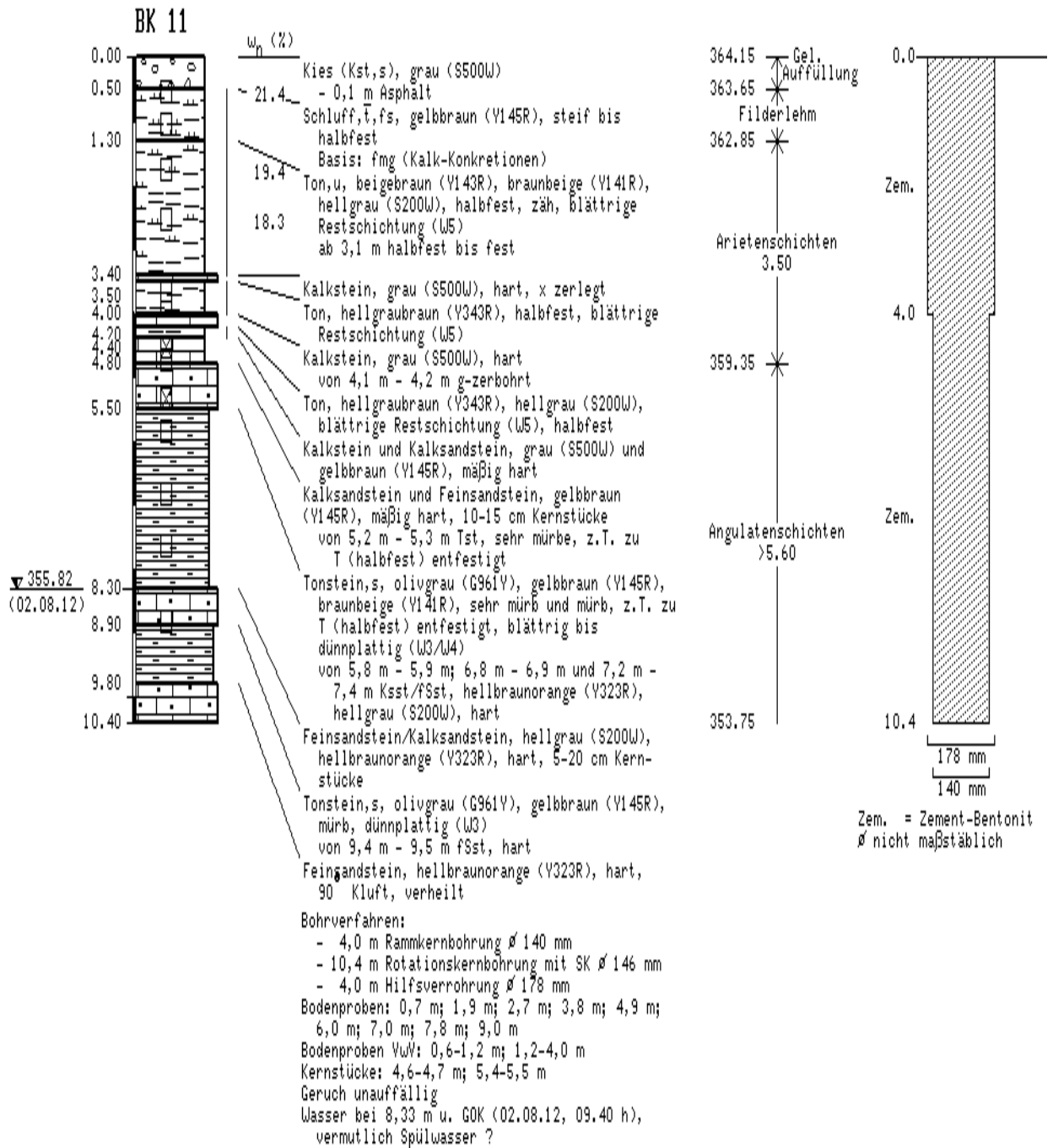
gez. ks
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: Stuttgart-S0
 R = 35 18 359,73 / H = 53 96 762,51
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 364.15 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Terrasond GmbH
 am : 01.08.12
 aufgenommen: Dipl.-Geol. Dieter Tronich/S&P
 G: S&P\AUFTR12\12084\BK11.bpr; ks; 01.02.2019

Verfüllung



Schichtenfolge der Kernbohrung BK 11

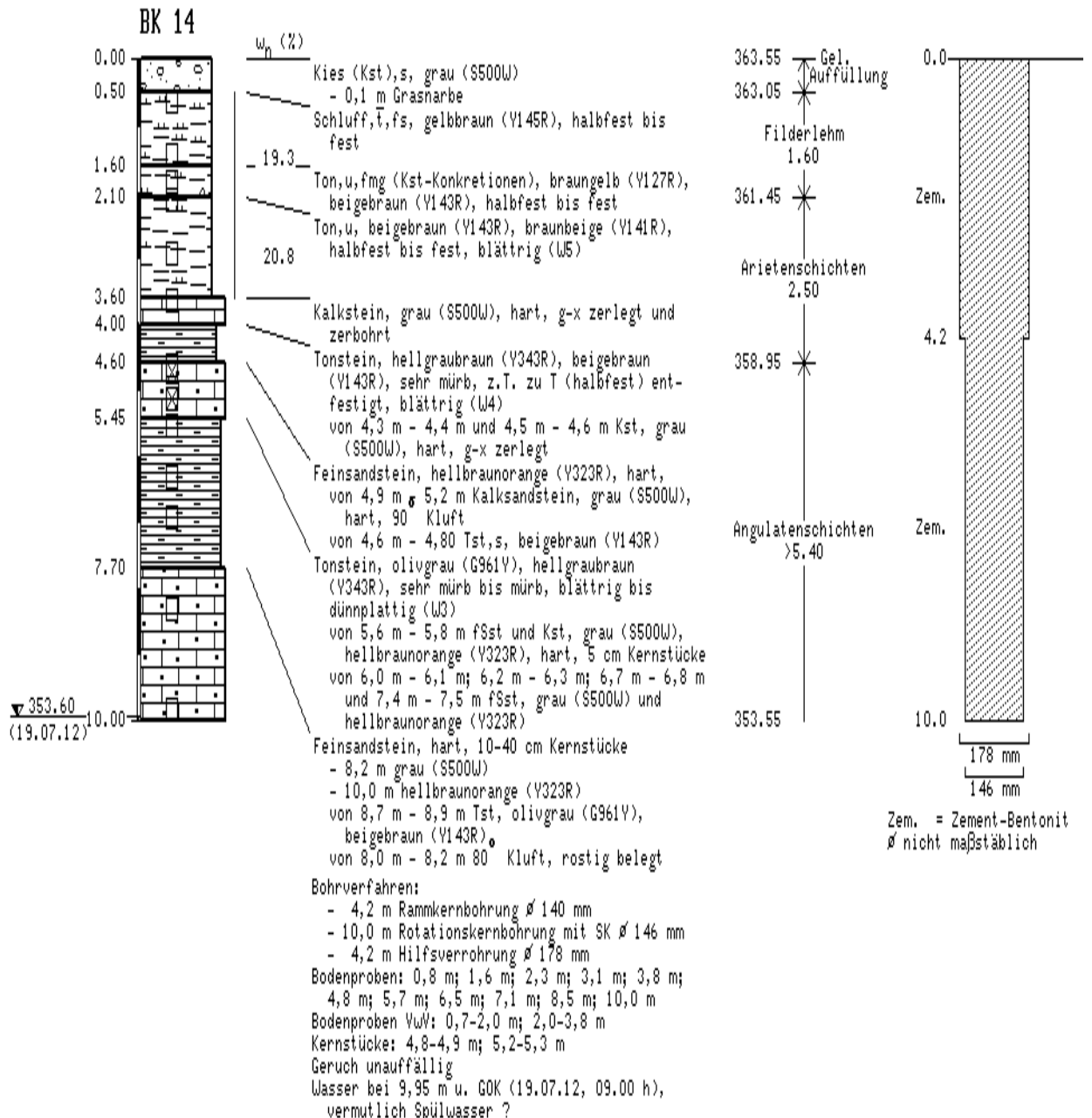
gez. ks
 gepr. Sc

Maßstab 1:100

TK 25: Stuttgart-S0
 R = 35 18 394,16 / H = 53 96 745,19
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 363.55 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Terrasond GmbH
 am : 18.-19.07.12
 aufgenommen: Dipl.-Geol. Dieter Tronich/S&P
 G: S&P\AUFTR12\12084\BK14.bpr; ks; 01.02.2019

Verfüllung



Schichtenfolge der Kernbohrung
 BK 14

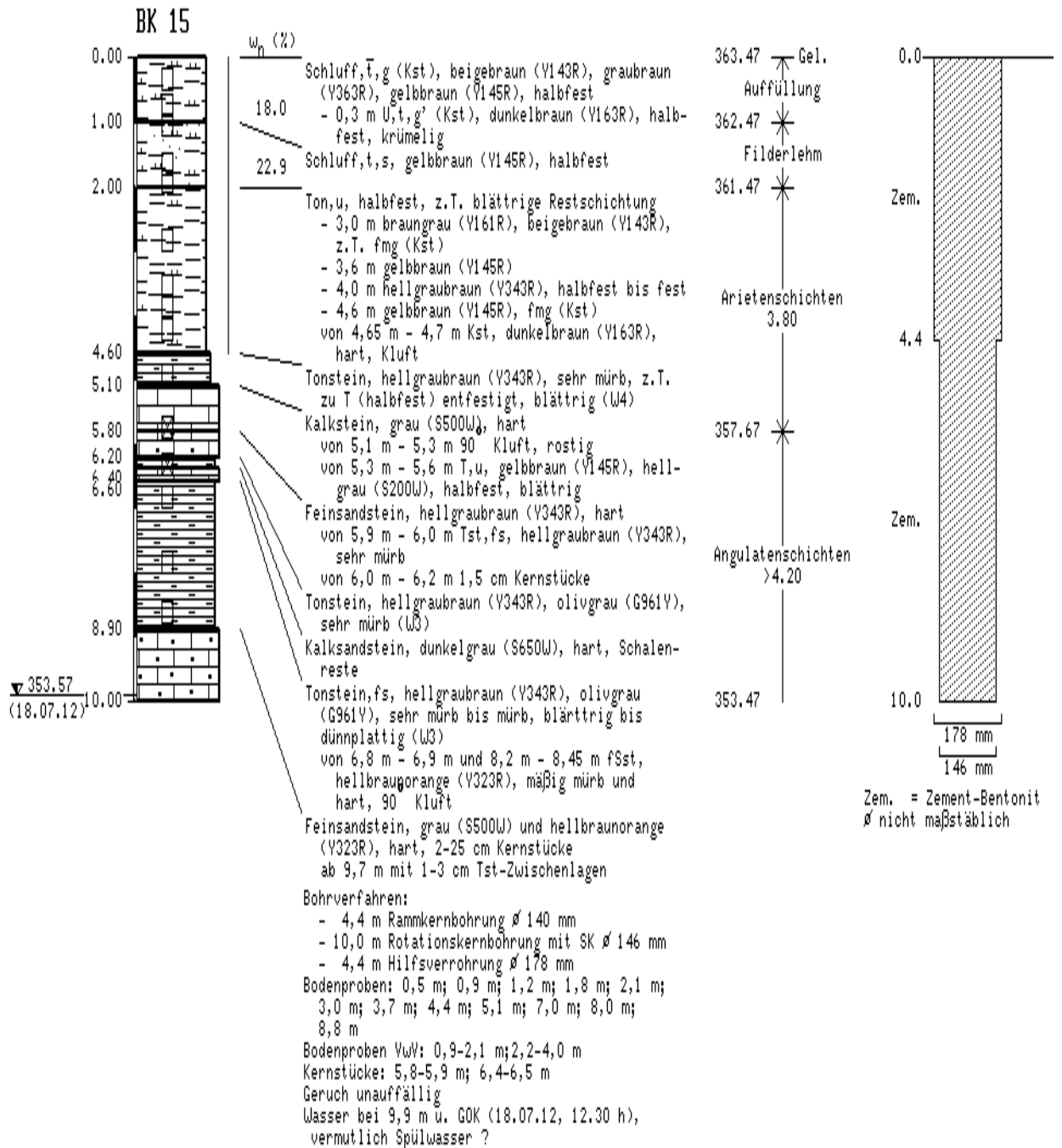
gez. ks
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: Stuttgart-S0
 R = 35 18 364,91 / H = 53 96 703,47
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 363,47 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Terrasond GmbH
 am : 17.-18.07.12
 aufgenommen: Dipl.-Geol. Dieter Tronich/S&P
 G: S&P\AUFTR12\12084\BK15.bpr; ks; 01.02.2019

Verfüllung



Schichtenfolge der Kernbohrung
 BK 15

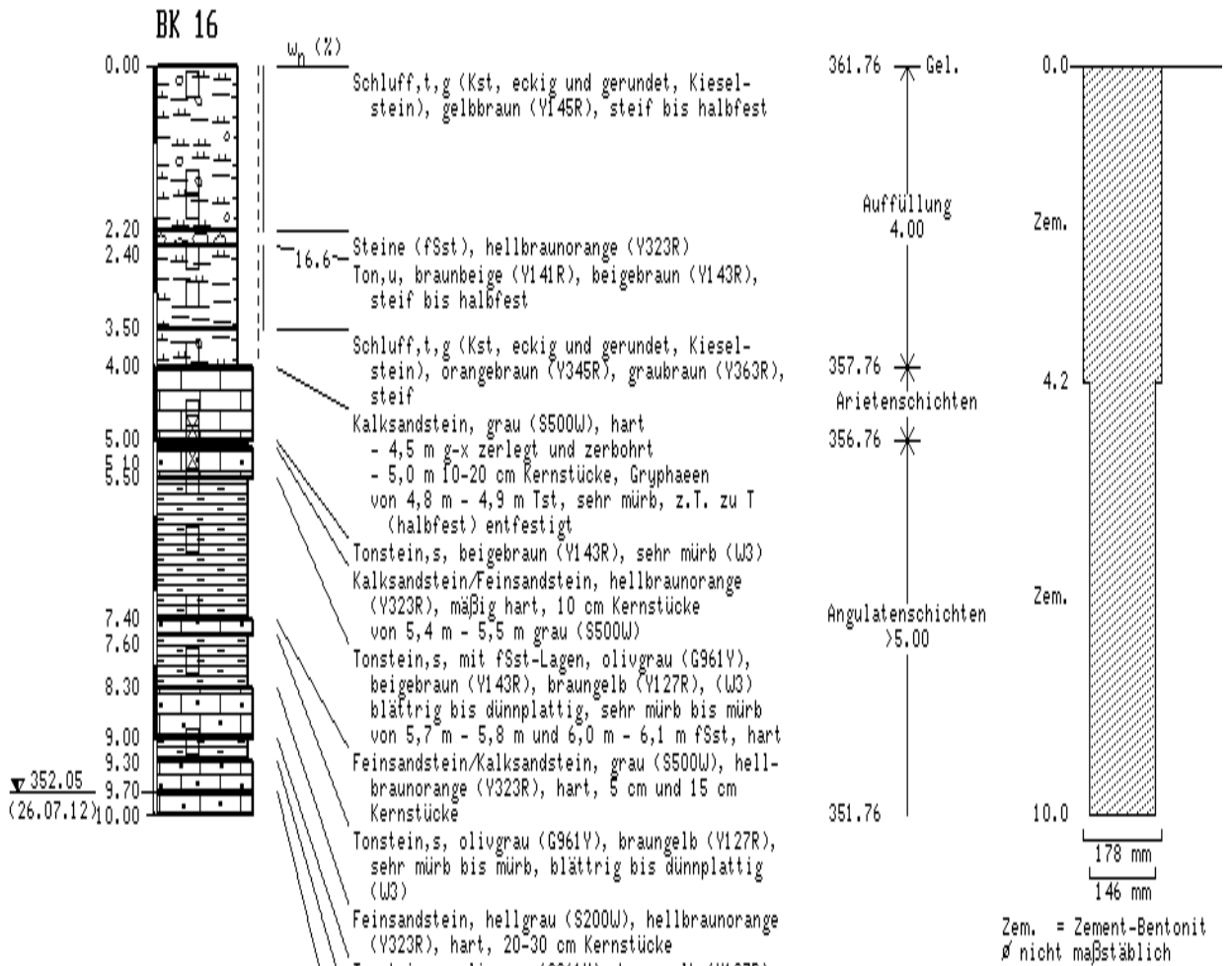
gez. ks
 gepr. Sc

Maßstab
 1:100

TK 25: Stuttgart-S0
 R = 35 18 391,95 / H = 53 96 679,17
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 361.76 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Terrasond GmbH
 am : 23.-24.07.12
 aufgenommen: Dipl.-Geol. Dieter Tronich/S&P
 G: S&P\AUFTR12\12084\BK16.bpr; ks; 01.02.2019

Verfüllung



352.05
 (26.07.12)

Bohrverfahren:

- 4,2 m Rammkernbohrung ø 140 mm
- 10,0 m Rotationskernbohrung mit SK ø 146 mm
- 4,2 m Hilfsverrohrung ø 178 mm

Bodenproben: 0,4 m; 1,7 m; 2,7 m; 3,2 m; 4,8 m; 5,7 m; 6,5 m; 7,4 m; 8,1 m; 9,2 m

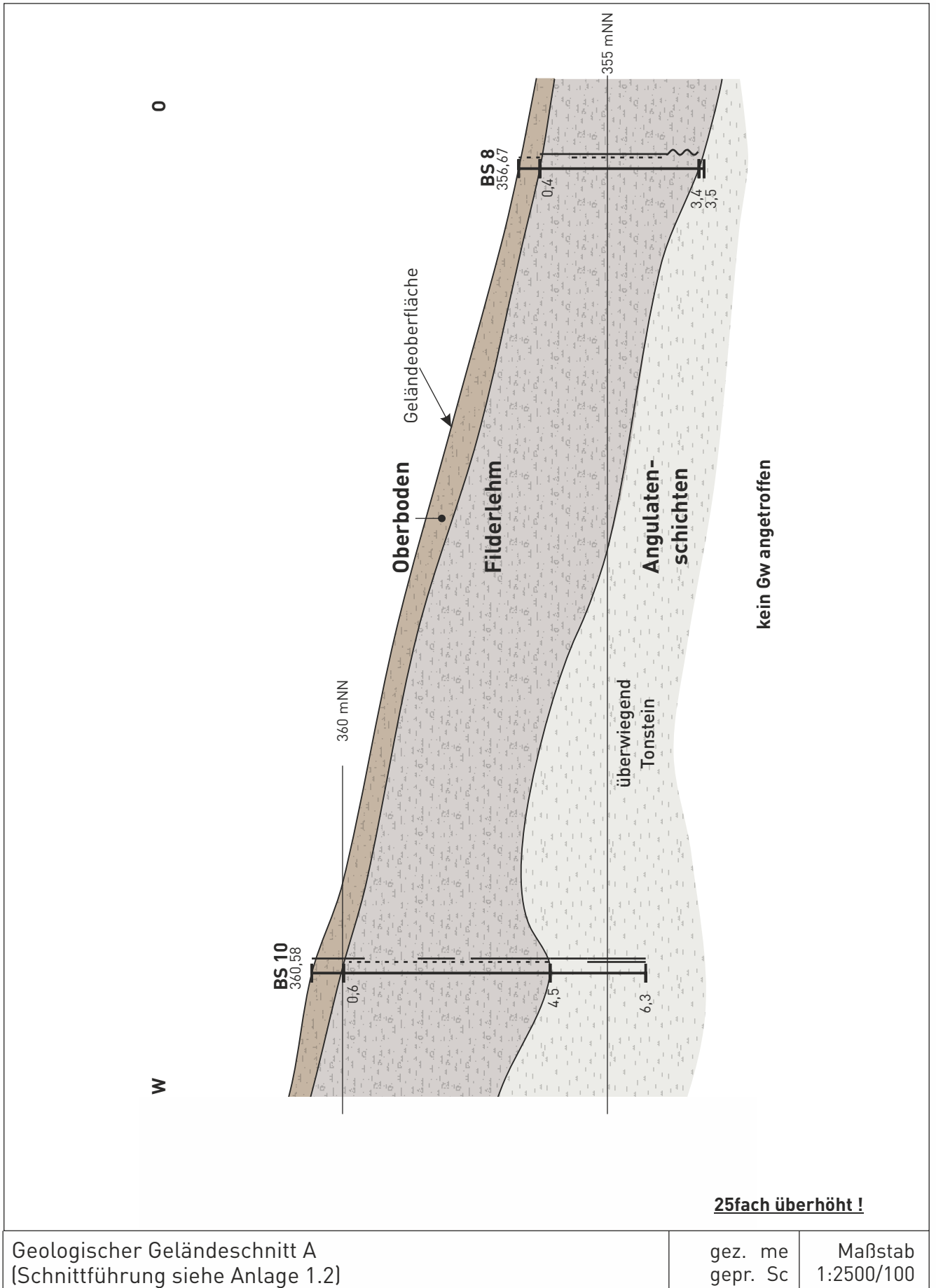
Bodenproben VwV: 0,2-2,0 m; 2,0-4,0 m

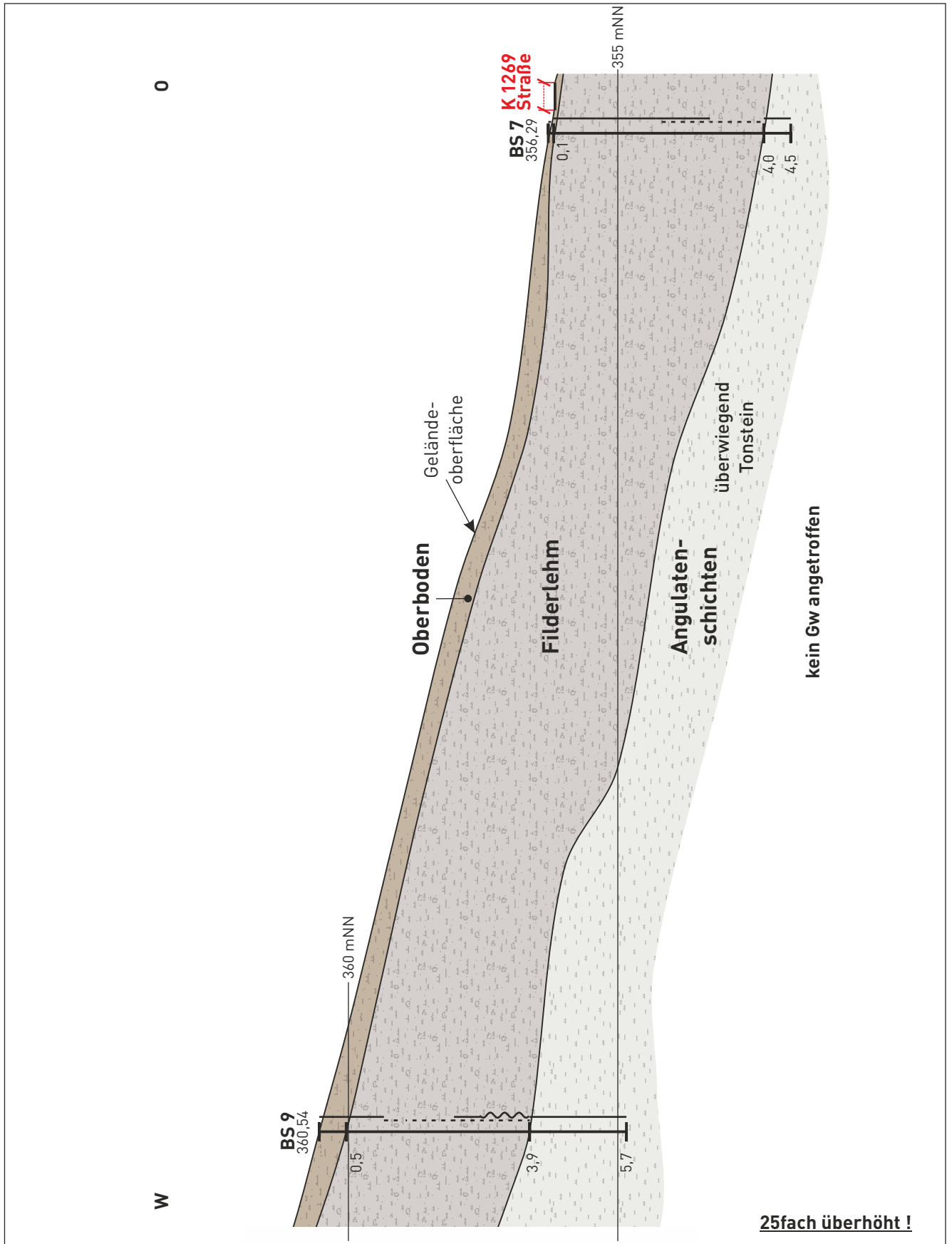
Kernstücke: 4,9-5,0 m; 5,3-5,4 m

Geruch unauffällig

Wasser bei 9,71 m u. GOK (26.07.12, 07.30 h), vermutlich Spülwasser ?

Schichtenfolge der Kernbohrung BK 16	gez. ks gepr. Sc	Maßstab 1:100
---	---------------------	------------------

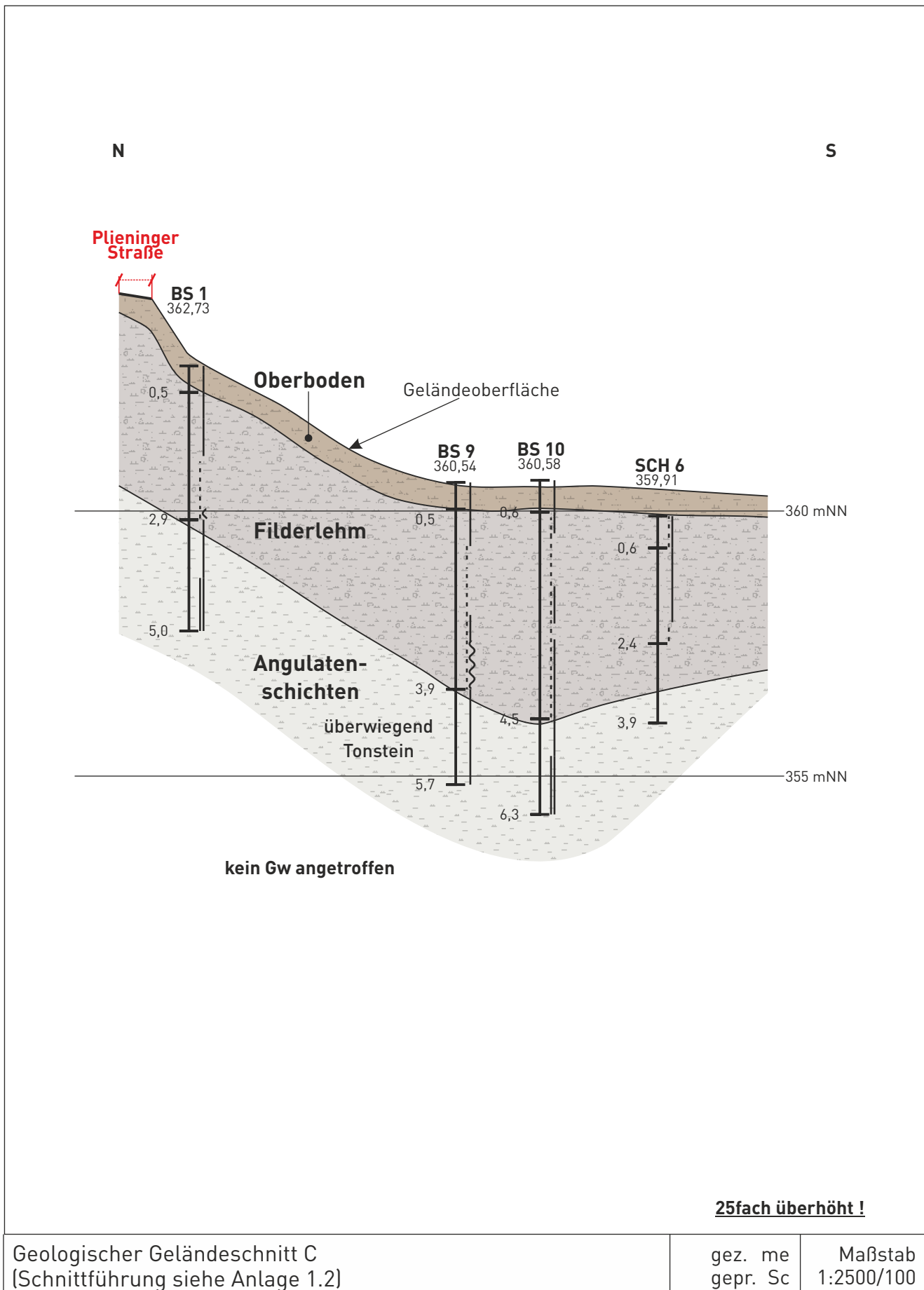


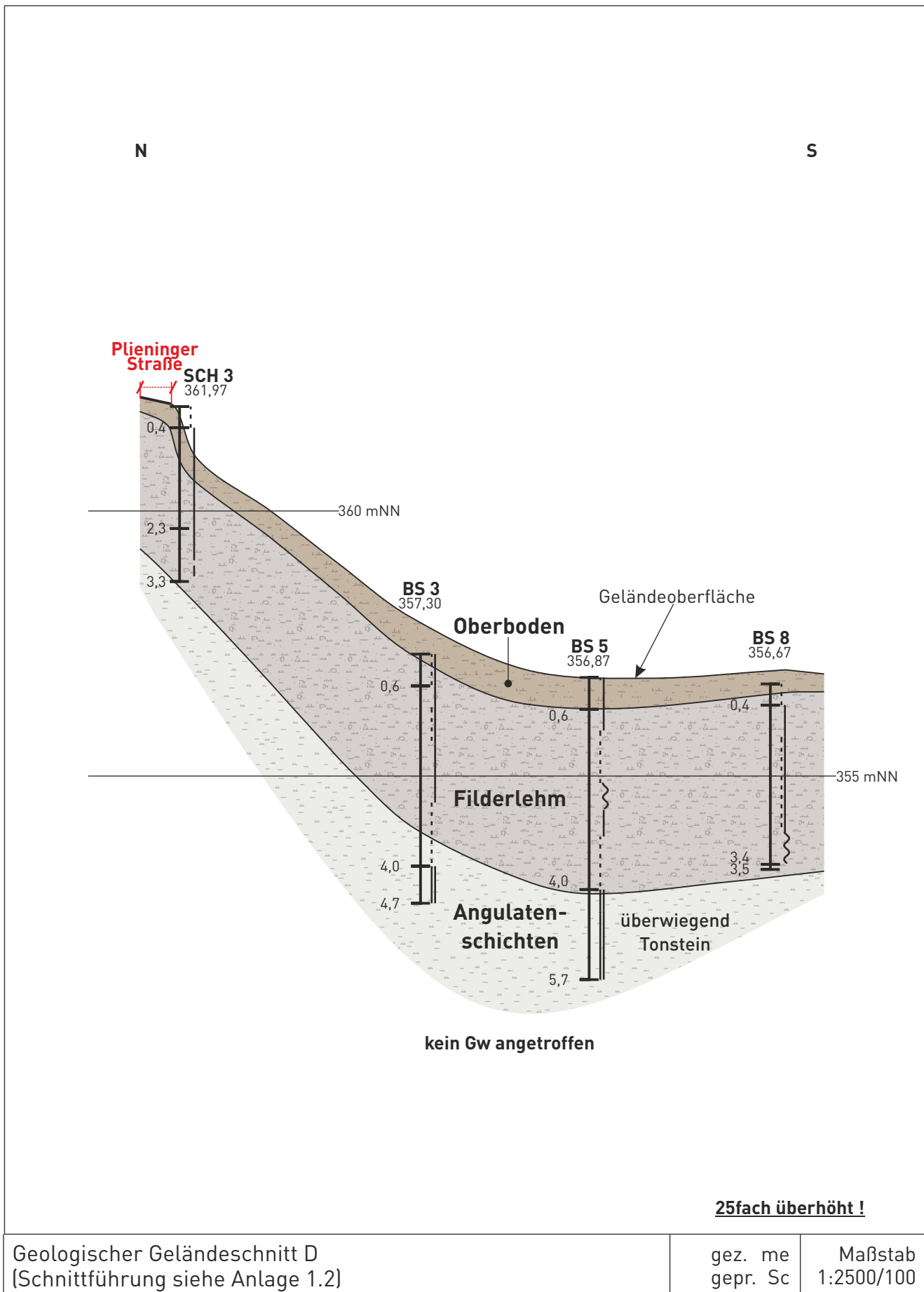


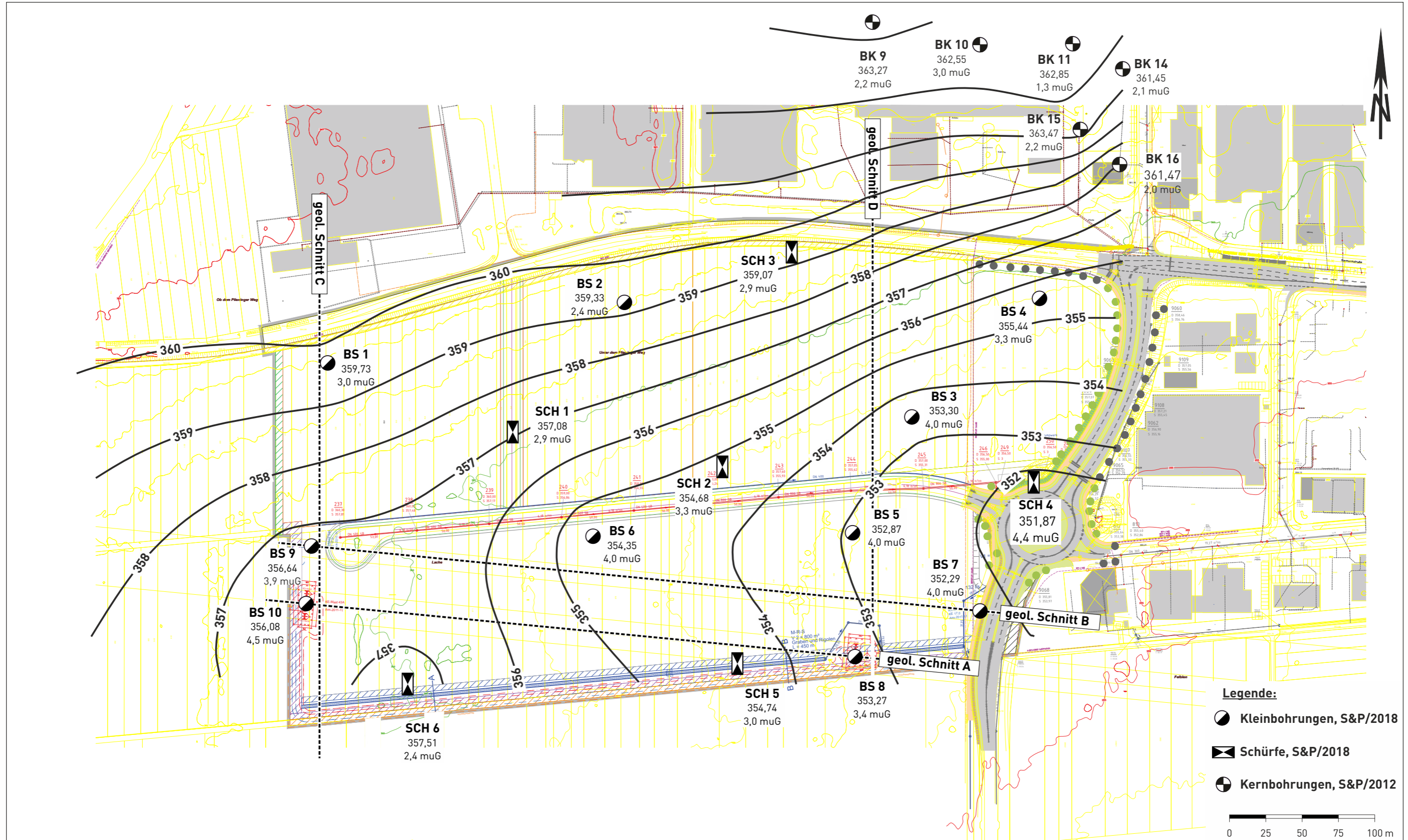
Geologischer Geländeschnitt B
 (Schnittführung siehe Anlage 1.2)

gez. me
 gepr. Sc

Maßstab
 1:2500/100



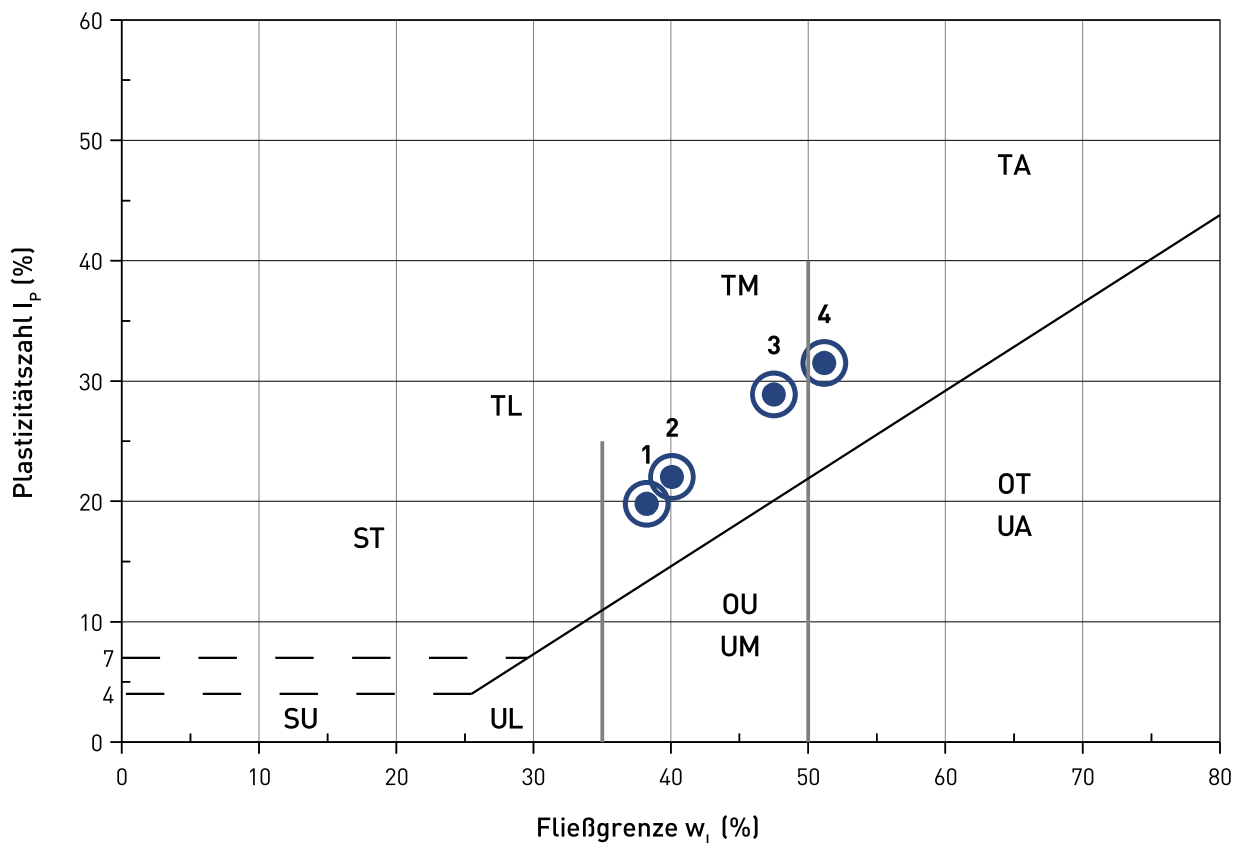




Schichtlagerungskarte mit Höhenlage (mNN und m u. Gel.) der Oberfläche der Schwarzzurasschichten

gez. me	Maßstab 1:2500
gepr. Sc	

Zustandsgrenzen nach DIN 18122-1

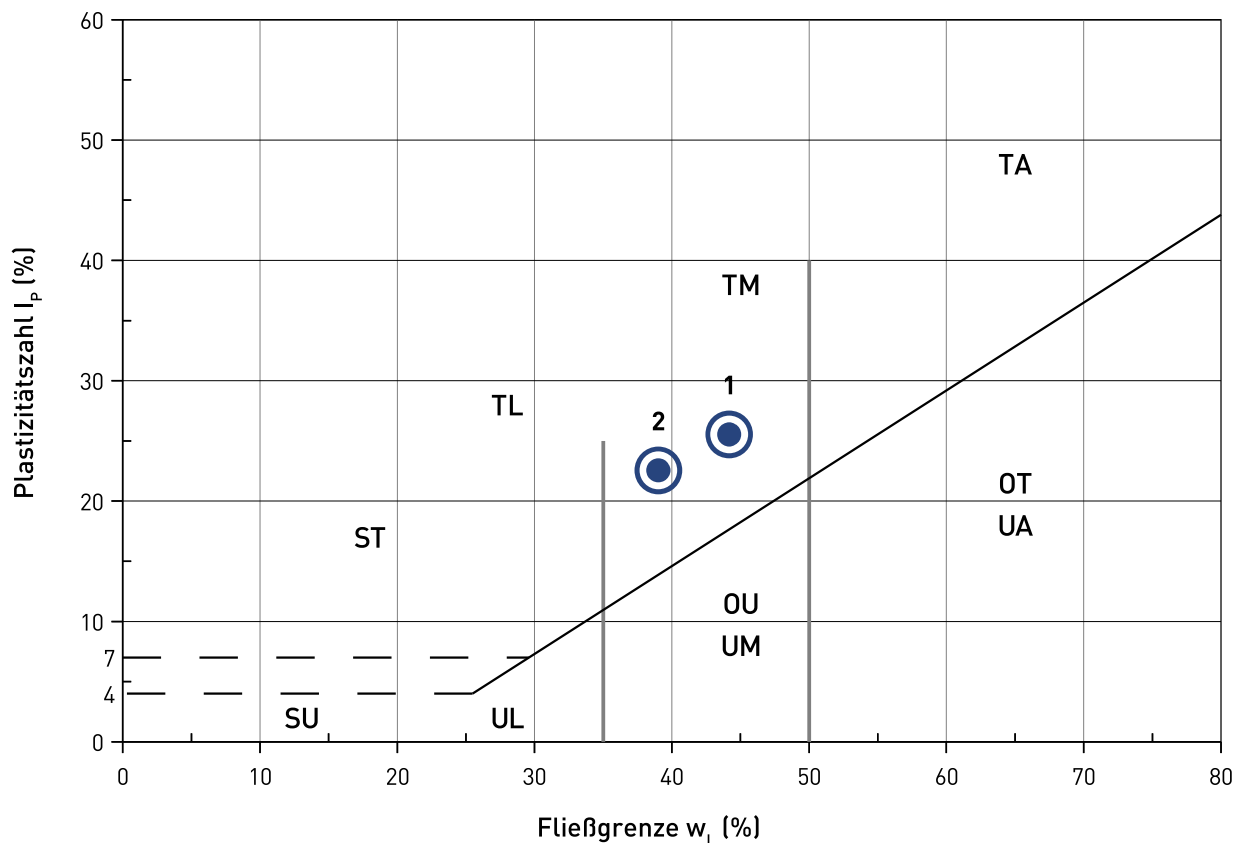


Probe Nr.		1	2	3	4
Aufschluss		Sch 2	Sch 6	BS 4	BS 6
Entnahmetiefe	(m u.Gel.)	2,5	2,4 m	2,6 m	5,2 m
Bodenart		U,t,fs'	U,t	U,t,fs'	T,u
Geologie		Filderlehm	Filderlehm	Filderlehm	Angulaten-schichten
Natürl. Wassergehalt	w_n (%)	22,1	23,0	22,9	18,3
Überkorn	\ddot{u} (%)				
Wassergehalt Matrix	$w_{<0,4}$ (%)				
Fließgrenze	w_L (%)	38,2	40,1	47,5	51,2
Ausrollgrenze	w_p (%)	18,4	18,0	18,6	19,7
Plastizitätszahl	I_p (%)	19,8	22,0	28,9	31,5
Konsistenzzahl	I_c (%)	0,82	0,78	0,85	1,05
Konsistenz		steif	steif	steif	halbfest

Bodenklassifikation nach DIN 18196:

SU Sand-Schluff-Gemisch	TL Ton, leichtplastisch	OU Schluffe mit organischen Beimengungen oder organogene Schluffe
ST Sand-Ton-Gemisch	TM Ton, mittelplastisch	OT Tone mit organischen Beimengungen oder organogene Tone
UL Schluff, leichtplastisch	TA Ton, ausgeprägt plastisch	
UM Schluff, mittelplastisch		
UA Schluff, ausgeprägt zusammendrückbar		

Zustandsgrenzen nach DIN 18122-1



Probe Nr.		1	2
Aufschluss		BS 7	BS 9
Entnahmetiefe	(m u.Gel.)	4,0 m	3,0 m
Bodenart		U,t,fs,g'	U,fs',t
Geologie		Filderlehm	Filderlehm
Natürl. Wassergehalt	w_n [%]	19,2	20,5
Überkorn	\ddot{u} [%]		
Wassergehalt Matrix	$w_{<0,4}$ [%]		
Fließgrenze	w_L [%]	44,2	39,0
Ausrollgrenze	w_p [%]	18,6	16,5
Plastizitätszahl	I_p [%]	25,5	22,6
Konsistenzzahl	I_c [%]	0,98	0,82
Konsistenz		steif	steif

Bodenklassifikation nach DIN 18196:

SU Sand-Schluff-Gemisch	TL Ton, leichtplastisch	OU Schluffe mit organischen Beimengungen oder organogene Schluffe
ST Sand-Ton-Gemisch	TM Ton, mittelplastisch	OT Tone mit organischen Beimengungen oder organogene Tone
UL Schluff, leichtplastisch	TA Ton, ausgeprägt plastisch	
UM Schluff, mittelplastisch		
UA Schluff, ausgeprägt zusammendrückbar		

Chemische Untersuchungen

Prüfberichte des chemischen Labors

(10 Blatt)

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-1

Analytik gemäß Vorsorgewerte für organische Stoffe BBodSchV Anh. 2, Tab. 4.2

Auftraggeber: Smoltczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018- 09.01.2019

Untersuchungsbefund:

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe / DIN ISO 18287 : 2006-05 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	MP1
Naphthalin	0,01
Acenaphthylen	< 0,01
Acenaphthen	0,01
Fluoren	0,01
Phenanthren	0,05
Anthracen	0,03
Fluoranthen	0,07
Pyren	0,05
Benzo(a)anthracen	0,02
Chrysen	0,06
Benzo(b/k)fluoranthen	0,03
Benzo(a)pyren	0,02
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,01
Benzo(ghi)perylene	0,01
Summe PAK 16*	0,38

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Polychlorierte Biphenyle / DIN EN 15308 : 2008-05 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	MP1
PCB 28	< 0,01
PCB 52	< 0,01
PCB 101	< 0,01
PCB 118	< 0,01
PCB 138	< 0,01
PCB 153	< 0,01
PCB 180	< 0,01
Summe PCB*	< 0,01

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Humusgehalt / DIN EN 13137 : 2001-12 / [M.-%]	
Probenbezeichnung	MP1
Humusgehalt	2,3

pH-Wert / DIN ISO 10390 : 2005-12	
Probenbezeichnung	MP1
pH-Wert bei 21°C	7,1

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-1

Analytik gemäß Vorsorgewerte für Metalle BBodSchV Anh. 2, Tab. 4.1

Auftraggeber: Smolczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018- 09.01.2019

Untersuchungsbefund:

Schwermetalle / DIN EN ISO 11885 : 2009-09 / [mg/kg TS]	
Quecksilber / DIN EN ISO 12846 : 2012-08 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	MP1
Blei Pb	28
Cadmium Cd	< 0,40
Chrom Cr	38
Kupfer Cu	23
Nickel Ni	27
Quecksilber Hg	0,30
Zink Zn	76

Königswasseraufschluss: DIN EN 13657 : 2003-01

Siebprotokoll	%tualer Anteil > 2 mm	0,5	%tualer Anteil < 2 mm	99,5
----------------------	-----------------------	-----	-----------------------	------

Siebprotokoll: DIN 18123 2011-04

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	MP1
Labornummer:	1812119-1
Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Eimer
Probenmenge:	5,0kg
Anmerkungen:	Analytik erfolgte gemäß BBodSchV an der luftgetr. und gesiebten Fraktion < 2 mm

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2005.

Fellbach, den 9. Januar 2019
Analytik-Team GmbH



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-2

Analytik gemäß Vorsorgewerte für organische Stoffe BBodSchV Anh. 2, Tab. 4.2

Auftraggeber: Smoltczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018- 09.01.2019

Untersuchungsbefund:

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe / DIN ISO 18287 : 2006-05 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	MP2
Naphthalin	< 0,01
Acenaphthylen	< 0,01
Acenaphthen	< 0,01
Fluoren	< 0,01
Phenanthren	0,01
Anthracen	0,01
Fluoranthren	0,04
Pyren	0,03
Benzo(a)anthracen	0,01
Chrysen	0,05
Benzo(b/k)fluoranthren	0,04
Benzo(a)pyren	0,01
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,01
Benzo(ghi)perylene	0,01
Summe PAK 16*	0,22

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Polychlorierte Biphenyle / DIN EN 15308 : 2008-05 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	MP2
PCB 28	< 0,01
PCB 52	< 0,01
PCB 101	< 0,01
PCB 118	< 0,01
PCB 138	< 0,01
PCB 153	< 0,01
PCB 180	< 0,01
Summe PCB*	< 0,01

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Humusgehalt / DIN EN 13137 : 2001-12 / [M.-%]	
Probenbezeichnung	MP2
Humusgehalt	2,0

pH-Wert / DIN ISO 10390 : 2005-12	
Probenbezeichnung	MP2
pH-Wert bei 21°C	7,0

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-2

Analytik gemäß Vorsorgewerte für Metalle BBodSchV Anh. 2, Tab. 4.1

Auftraggeber: Smolczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018- 09.01.2019

Untersuchungsbefund:

Schwermetalle / DIN EN ISO 11885 : 2009-09 / [mg/kg TS]	
Quecksilber / DIN EN ISO 12846 : 2012-08 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	MP2
Blei Pb	25
Cadmium Cd	< 0,40
Chrom Cr	40
Kupfer Cu	21
Nickel Ni	31
Quecksilber Hg	0,16
Zink Zn	64

Königswasseraufschluss: DIN EN 13657 : 2003-01

Siebprotokoll	%tualer Anteil > 2 mm	0	%tualer Anteil < 2 mm	100
----------------------	-----------------------	---	-----------------------	-----

Siebprotokoll: DIN 18123 2011-04

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	MP2
Labornummer:	1812119-2
Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Eimer
Probenmenge:	5,0kg
Anmerkungen:	Analytik erfolgte gemäß BBodSchV an der luftgetr. und gesiebten Fraktion < 2 mm

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2005.

Fellbach, den 9. Januar 2019
Analytik-Team GmbH



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-3

Analytik gemäß Vorsorgewerte für organische Stoffe BBodSchV Anh. 2, Tab. 4.2

Auftraggeber: Smoltczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018- 09.01.2019

Untersuchungsbefund:

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe / DIN ISO 18287 : 2006-05 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	EP 4/1
Naphthalin	0,01
Acenaphthylen	< 0,01
Acenaphthen	< 0,01
Fluoren	0,01
Phenanthren	0,11
Anthracen	0,05
Fluoranthen	0,15
Pyren	0,11
Benzo(a)anthracen	0,02
Chrysen	0,10
Benzo(b/k)fluoranthen	0,04
Benzo(a)pyren	0,01
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	< 0,01
Benzo(ghi)perylene	0,01
Summe PAK 16*	0,62

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Polychlorierte Biphenyle / DIN EN 15308 : 2008-05 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	EP 4/1
PCB 28	< 0,01
PCB 52	< 0,01
PCB 101	< 0,01
PCB 118	< 0,01
PCB 138	< 0,01
PCB 153	< 0,01
PCB 180	< 0,01
Summe PCB*	< 0,01

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Humusgehalt / DIN EN 13137 : 2001-12 / [M.-%]	
Probenbezeichnung	EP 4/1
Humusgehalt	1,8

pH-Wert / DIN ISO 10390 : 2005-12	
Probenbezeichnung	EP 4/1
pH-Wert bei 20°C	6,9

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-3

Analytik gemäß Vorsorgewerte für Metalle BBodSchV Anh. 2, Tab. 4.1

Auftraggeber: Smolczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018- 09.01.2019

Untersuchungsbefund:

Schwermetalle / DIN EN ISO 11885 : 2009-09 / [mg/kg TS]	
Quecksilber / DIN EN ISO 12846 : 2012-08 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	EP 4/1
Blei Pb	23
Cadmium Cd	< 0,40
Chrom Cr	36
Kupfer Cu	22
Nickel Ni	29
Quecksilber Hg	0,57
Zink Zn	66

Königswasseraufschluss: DIN EN 13657 : 2003-01

Siebprotokoll	%tualer Anteil > 2 mm	0	%tualer Anteil < 2 mm	100
---------------	-----------------------	---	-----------------------	-----

Siebprotokoll: DIN 18123 2011-04

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	EP 4/1
Labornummer:	1812119-3
Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Eimer
Probenmenge:	5,0kg
Anmerkungen:	Analytik erfolgte gemäß BBodSchV an der luftgetr. und gesiebten Fraktion < 2 mm

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2005.

Fellbach, den 9. Januar 2019
Analytik-Team GmbH



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-3-1

Analytik im Feststoff

Auftraggeber: Smolczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 18.01.- 21.01.2019

Untersuchungsbefund:

Quecksilber / DIN EN ISO 12846 : 2012-08 / [mg/kg TS]

Probenbezeichnung	EP 4/1
Quecksilber Hg	0,58

Königswasseraufschluss: DIN EN 13657 : 2003-01

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	EP 4/1
Labornummer:	1812119-3
Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Eimer
Probenmenge:	5,0kg

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2005.

Fellbach, den 21. Januar 2019
Analytik-Team GmbH
i.V.



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-4

Analytik gemäß der Verwaltungsvorschrift Tab. 6-1 im Feststoff und Eluat

Auftraggeber: Smoltczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018 - 09.01.2019

Untersuchungsbefund für die Probe: EP4/2

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe [mg/kg TS]	
Naphthalin	< 0,01
Acenaphthylen	< 0,01
Acenaphthen	< 0,01
Fluoren	< 0,01
Phenanthren	< 0,01
Anthracen	< 0,01
Fluoranthren	0,01
Pyren	< 0,01
Benzo(a)anthracen	< 0,01
Chrysen	0,01
Benzo(b/k)fluoranthren	0,01
Benzo(a)pyren	0,01
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,01
Benzo(ghi)perylene	0,01
Summe PAK 16*	0,06
Polychlorierte Biphenyle [mg/kg TS]	
PCB 28	< 0,01
PCB 52	< 0,01
PCB 101	< 0,01
PCB 118	< 0,01
PCB 138	< 0,01
PCB 153	< 0,01
PCB 180	< 0,01
Summe PCB*	< 0,01

Chlorierte KW [mg/kg TS]	
Vinylchlorid	< 0,010
Dichlormethan	< 0,010
trans-1,2-Dichlorethen	< 0,010
1,1-Dichlorethen	< 0,010
cis-1,2-Dichlorethen	< 0,010
Trichlormethan	< 0,010
1,1,1-Trichlorethan	< 0,010
Tetrachlormethan	< 0,010
Trichlorethen	< 0,010
Tetrachlorethen	< 0,010
Summe LHKW*	< 0,010
Schwermetalle im Festst. [mg/kg TS]	
Arsen As	9,9
Blei Pb	15
Cadmium Cd	< 0,40
Chrom, ges. Cr	34
Kupfer Cu	17
Nickel Ni	27
Quecksilber Hg	< 0,10
Thallium Tl	< 0,50
Zink Zn	47
EOX [mg/kg TS]	
EOX	< 0,50
MKW C ₁₀ -C ₂₂ [mg/kg TS]	< 50
MKW C ₁₀ -C ₄₀ [mg/kg TS]	< 50
Cyanide, ges. [mg/kg TS]	< 0,10

Aromatische KW [mg/kg TS]	
Benzol	< 0,010
Toluol	< 0,010
Ethylbenzol	< 0,010
m/p-Xylol	< 0,010
o-Xylol	< 0,010
i-Propylbenzol (Cumol)	< 0,010
Styrol	< 0,010
Summe AKW*	< 0,010
Eluat	
pH-Wert	8,5
Temperatur [°C]	21
Leitf. bei 25°C [µS/cm]	85
Chlorid [mg/l]	< 3,0
Sulfat [mg/l]	3,7
Cyanide, ges. [mg/l]	< 0,0050
Phenolindex [mg/l]	< 0,010
Schwermetalle im Eluat [mg/l]	
Arsen As	< 0,0030
Blei Pb	< 0,010
Cadmium Cd	< 0,0010
Chrom Cr	< 0,010
Kupfer Cu	< 0,010
Nickel Ni	< 0,010
Quecksilber Hg	< 0,0001
Zink Zn	< 0,025

PAK DIN ISO 18287 : 2006-05
PCB DIN EN 15308 : 2008-05
LHKW DIN EN ISO 10301 : 1997
Aufschluß DIN EN 13657 : 2003-01
SM o. Hg DIN EN ISO 11885 :2009-09

Hg DIN EN ISO 12846 :2012-08
EOX DIN 38414-17 : 1989-11
MKW DIN EN 14039 : 2005-01
Cyan. Fest. DIN ISO 11262 : 2012-04
AKW DIN 38407-9 : 1991-05
Eluat DIN EN 12457-4 : 2003-01

pH-Wert DIN 38404-5 : 2009-07
Leitf. DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Cyan. Eluat DIN 38405-13 : 2011-04
Phenolind. DIN 38409-16 : 1984-07

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	EP4/2
Labornummer:	1812119-4
Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Eimer
Probenmenge:	ca. 5kg

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2005.

Fellbach, den 9. Januar 2019
Analytik-Team GmbH



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-5

Analytik gemäß der Verwaltungsvorschrift Tab. 6-1 im Feststoff und Eluat

Auftraggeber: Smoltczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018 - 09.01.2019

Untersuchungsbefund für die Probe: MP3

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe [mg/kg TS]	
Naphthalin	< 0,01
Acenaphthylen	< 0,01
Acenaphthen	< 0,01
Fluoren	< 0,01
Phenanthren	< 0,01
Anthracen	< 0,01
Fluoranthren	< 0,01
Pyren	< 0,01
Benzo(a)anthracen	< 0,01
Chrysen	< 0,01
Benzo(b/k)fluoranthren	< 0,01
Benzo(a)pyren	< 0,01
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	< 0,01
Benzo(ghi)perylene	< 0,01
Summe PAK 16*	< 0,01
Polychlorierte Biphenyle [mg/kg TS]	
PCB 28	< 0,01
PCB 52	< 0,01
PCB 101	< 0,01
PCB 118	< 0,01
PCB 138	< 0,01
PCB 153	< 0,01
PCB 180	< 0,01
Summe PCB*	< 0,01

Chlorierte KW [mg/kg TS]	
Vinylchlorid	< 0,010
Dichlormethan	< 0,010
trans-1,2-Dichlorethen	< 0,010
1,1-Dichlorethan	< 0,010
cis-1,2-Dichlorethen	< 0,010
Trichlormethan	< 0,010
1,1,1-Trichlorethan	< 0,010
Tetrachlormethan	< 0,010
Trichlorethen	< 0,010
Tetrachlorethen	< 0,010
Summe LHKW*	< 0,010
Schwermetalle im Festst. [mg/kg TS]	
Arsen As	15
Blei Pb	21
Cadmium Cd	< 0,40
Chrom, ges. Cr	48
Kupfer Cu	20
Nickel Ni	38
Quecksilber Hg	< 0,10
Thallium Tl	< 0,50
Zink Zn	58
EOX [mg/kg TS]	
EOX	< 0,50
MKW C ₁₀ -C ₂₂ [mg/kg TS]	< 50
MKW C ₁₀ -C ₄₀ [mg/kg TS]	< 50
Cyanide, ges. [mg/kg TS]	< 0,10

Aromatische KW [mg/kg TS]	
Benzol	< 0,010
Toluol	< 0,010
Ethylbenzol	< 0,010
m/p-Xylol	< 0,010
o-Xylol	< 0,010
i-Propylbenzol (Cumol)	< 0,010
Styrol	< 0,010
Summe AKW*	< 0,010
Eluat	
pH-Wert	8,4
Temperatur [°C]	20
Leitf. bei 25°C [µS/cm]	120
Chlorid [mg/l]	< 3,0
Sulfat [mg/l]	5,2
Cyanide, ges. [mg/l]	< 0,0050
Phenolindex [mg/l]	< 0,010
Schwermetalle im Eluat [mg/l]	
Arsen As	< 0,0030
Blei Pb	< 0,010
Cadmium Cd	< 0,0010
Chrom Cr	< 0,010
Kupfer Cu	< 0,010
Nickel Ni	< 0,010
Quecksilber Hg	< 0,0001
Zink Zn	< 0,025

PAK DIN ISO 18287 : 2006-05
 PCB DIN EN 15308 : 2008-05
 LHKW DIN EN ISO 10301 : 1997
 Aufschluß DIN EN 13657 : 2003-01
 SM o. Hg DIN EN ISO 11885 :2009-09

Hg DIN EN ISO 12846 :2012-08
 EOX DIN 38414-17 : 1989-11
 MKW DIN EN 14039 : 2005-01
 Cyan. Fest. DIN ISO 11262 : 2012-04
 AKW DIN 38407-9 : 1991-05
 Eluat DIN EN 12457-4 : 2003-01

pH-Wert DIN 38404-5 : 2009-07
 Leitf. DIN EN 27888 : 1993-11
 Chlorid DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
 Sulfat DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
 Cyan. Eluat DIN 38405-13 : 2011-04
 Phenolind. DIN 38409-16 : 1984-07

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	MP3
Labornummer:	1812119-5
Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Eimer
Probenmenge:	ca. 5kg

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2005.

Fellbach, den 9. Januar 2019
 Analytik-Team GmbH



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Prüfbericht: 1812119-6

Analytik gemäß der Verwaltungsvorschrift Tab. 6-1 im Feststoff und Eluat

Auftraggeber: Smoltczyk & Partner GmbH, Untere Waldplätze 14, 70569 Stuttgart
Projekt: 18-169/ Scharnhausen, Unter dem Plieninger Weg: Erschließung Gewerbegebiet
Projektbearbeiter: Herr Schleifenheimer
Probenahme: durch Auftraggeber
Bearbeitungszeitraum: 20.12.2018 - 09.01.2019

Untersuchungsbefund für die Probe: MP4

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe [mg/kg TS]	
Naphthalin	< 0,01
Acenaphthylen	< 0,01
Acenaphthen	< 0,01
Fluoren	< 0,01
Phenanthren	0,01
Anthracen	< 0,01
Fluoranthren	0,01
Pyren	0,01
Benzo(a)anthracen	< 0,01
Chrysen	0,01
Benzo(b/k)fluoranthren	0,01
Benzo(a)pyren	< 0,01
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	< 0,01
Benzo(ghi)perylene	< 0,01
Summe PAK 16*	0,05
Polychlorierte Biphenyle [mg/kg TS]	
PCB 28	< 0,01
PCB 52	< 0,01
PCB 101	< 0,01
PCB 118	< 0,01
PCB 138	< 0,01
PCB 153	< 0,01
PCB 180	< 0,01
Summe PCB*	< 0,01

Chlorierte KW [mg/kg TS]	
Vinylchlorid	< 0,010
Dichlormethan	< 0,010
trans-1,2-Dichlorethen	< 0,010
1,1-Dichlorethen	< 0,010
cis-1,2-Dichlorethen	< 0,010
Trichlormethan	< 0,010
1,1,1-Trichlorethen	< 0,010
Tetrachlormethan	< 0,010
Trichlorethen	< 0,010
Tetrachlorethen	< 0,010
Summe LHKW*	< 0,010
Schwermetalle im Festst. [mg/kg TS]	
Arsen As	24
Blei Pb	19
Cadmium Cd	< 0,40
Chrom, ges. Cr	31
Kupfer Cu	27
Nickel Ni	40
Quecksilber Hg	< 0,10
Thallium Tl	< 0,50
Zink Zn	58
EOX [mg/kg TS]	
EOX	< 0,50
MKW C ₁₀ -C ₂₂ [mg/kg TS]	< 50
MKW C ₁₀ -C ₄₀ [mg/kg TS]	< 50
Cyanide, ges. [mg/kg TS]	< 0,10

Aromatische KW [mg/kg TS]	
Benzol	< 0,010
Toluol	< 0,010
Ethylbenzol	< 0,010
m/p-Xylol	< 0,010
o-Xylol	< 0,010
i-Propylbenzol (Cumol)	< 0,010
Styrol	< 0,010
Summe AKW*	< 0,010
Eluat	
pH-Wert	8,5
Temperatur [°C]	19
Leitf. bei 25°C [µS/cm]	110
Chlorid [mg/l]	3,5
Sulfat [mg/l]	3,2
Cyanide, ges. [mg/l]	< 0,0050
Phenolindex [mg/l]	< 0,010
Schwermetalle im Eluat [mg/l]	
Arsen As	< 0,0030
Blei Pb	< 0,010
Cadmium Cd	< 0,0010
Chrom Cr	< 0,010
Kupfer Cu	< 0,010
Nickel Ni	< 0,010
Quecksilber Hg	< 0,0001
Zink Zn	< 0,025

PAK DIN ISO 18287 : 2006-05
PCB DIN EN 15308 : 2008-05
LHKW DIN EN ISO 10301 : 1997
Aufschluß DIN EN 13657 : 2003-01
SM o. Hg DIN EN ISO 11885 :2009-09

Hg DIN EN ISO 12846 :2012-08
EOX DIN 38414-17 : 1989-11
MKW DIN EN 14039 : 2005-01
Cyan. Fest. DIN ISO 11262 : 2012-04
AKW DIN 38407-9 : 1991-05
Eluat DIN EN 12457-4 : 2003-01

pH-Wert DIN 38404-5 : 2009-07
Leitf. DIN EN 27888 : 1993-11
Chlorid DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Sulfat DIN EN ISO 10304-1 : 2009-07
Cyan. Eluat DIN 38405-13 : 2011-04
Phenolind. DIN 38409-16 : 1984-07

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	MP4
Labornummer:	1812119-6
Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Eimer
Probenmenge:	ca. 5kg

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2005.

Fellbach, den 9. Januar 2019
Analytik-Team GmbH



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Chemische Untersuchungen

Auswertetabellen

(6 Blatt)

Bewertung von Boden nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV (1999)

Probe:

MP 1

Bodenart "Lehm/Schluff"

Parameter	1)	Einheit				Gehalt	
TOC	FS	M-%					
Humusgehalt ²⁾	FS	M-%				2,30	
Vorsorgewerte nach BBodSchV Anhang 2							
			70% ³⁾	100%		Gehalt ⁴⁾	Einstufung ⁵⁾
Humusgehalt > 8 % ⁶⁾							
Σ PAK 16	FS	mg/kg	7	10		-	> 100 %
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,7	1		-	> 100 %
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,07	0,1		-	> 100 %
Humusgehalt ≤ 8 %							
Σ PAK 16	FS	mg/kg	2,1	3		0,38	≤ 70 %
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,21	0,3		0,02	≤ 70 %
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,035	0,05		0	≤ 70 %
Cadmium	FS	mg/kg	0,7	1		0	≤ 70 %
Blei	FS	mg/kg	49	70		28	≤ 70 %
Chrom	FS	mg/kg	42	60		38	≤ 70 %
Kupfer	FS	mg/kg	28	40		23	≤ 70 %
Quecksilber	FS	mg/kg	0,35	0,5		0,3	≤ 70 %
Nickel	FS	mg/kg	35	50		27	≤ 70 %
Zink	FS	mg/kg	105	150		76	≤ 70 %

1) FS = Feststoff

2) Humusgehalt = Faktor * TOC

Faktor "1,72" für alle Böden außer Torf und Auflagehumus (dort Faktor "2")

nach Ad-hoc-AG Boden (2005) Bodenkundliche Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5):

3) Landwirtschaftliche Folgenutzung, durchwurzelbare Schicht: Gehalt ≤ 70 % d. Vorsorgewertes (BBodSchV §12, 4)

4) "0" in Spalte Gehalte bedeutet: < BG (Bestimmungsgrenze) bzw. n.n. (nicht nachweisbar)

5) **Einstufung:**

Grün: Vorsorgewert 70 % eingehalten; Gelb: Vorsorgewert 100 % eingehalten; Rot: Vorsorgewert nicht eingehalten

6) BBodSchV, Anhang 2, 4.3, d): Die Vorsorgewerte für Metalle finden für Böden mit Humusgehalt > 8 % keine Anwendung. Für diese Böden können die zuständigen Behörden ggf. gebietsbezogene Festsetzungen treffen.

Bewertung von Boden nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV (1999)

Probe:

MP 2

Bodenart "Lehm/Schluff"

Parameter	1)	Einheit				Gehalt	
TOC	FS	M-%					
Humusgehalt ²⁾	FS	M-%				2,00	
Vorsorgewerte nach BBodSchV Anhang 2							
			70% ³⁾	100%		Gehalt ⁴⁾	Einstufung ⁵⁾
Humusgehalt > 8 % ⁶⁾							
Σ PAK 16	FS	mg/kg	7	10		-	> 100 %
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,7	1		-	> 100 %
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,07	0,1		-	> 100 %
Humusgehalt ≤ 8 %							
Σ PAK 16	FS	mg/kg	2,1	3		0,22	≤ 70 %
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,21	0,3		0,01	≤ 70 %
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,035	0,05		0	≤ 70 %
Cadmium	FS	mg/kg	0,7	1		0	≤ 70 %
Blei	FS	mg/kg	49	70		25	≤ 70 %
Chrom	FS	mg/kg	42	60		40	≤ 70 %
Kupfer	FS	mg/kg	28	40		21	≤ 70 %
Quecksilber	FS	mg/kg	0,35	0,5		0,16	≤ 70 %
Nickel	FS	mg/kg	35	50		31	≤ 70 %
Zink	FS	mg/kg	105	150		64	≤ 70 %

1) FS = Feststoff

2) Humusgehalt = Faktor * TOC

Faktor "1,72" für alle Böden außer Torf und Auflagehumus (dort Faktor "2")

nach Ad-hoc-AG Boden (2005) Bodenkundliche Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5):

3) Landwirtschaftliche Folgenutzung, durchwurzelbare Schicht: Gehalt ≤ 70 % d. Vorsorgewertes (BBodSchV §12, 4)

4) "0" in Spalte Gehalte bedeutet: < BG (Bestimmungsgrenze) bzw. n.n. (nicht nachweisbar)

5) **Einstufung:**

Grün: Vorsorgewert 70 % eingehalten; Gelb: Vorsorgewert 100 % eingehalten; Rot: Vorsorgewert nicht eingehalten

6) BBodSchV, Anhang 2, 4.3, d): Die Vorsorgewerte für Metalle finden für Böden mit Humusgehalt > 8 % keine Anwendung. Für diese Böden können die zuständigen Behörden ggf. gebietsbezogene Festsetzungen treffen.

Bewertung von Boden nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV (1999)

Probe:

EP4/1

Bodenart "Lehm/Schluff"

Parameter	1)	Einheit				Gehalt	
TOC	FS	M-%					
Humusgehalt ²⁾	FS	M-%				1,80	
Vorsorgewerte nach BBodSchV Anhang 2							
			70% ³⁾	100%		Gehalt ⁴⁾	Einstufung ⁵⁾
Humusgehalt > 8 % ⁶⁾							
Σ PAK 16	FS	mg/kg	7	10		-	> 100 %
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,7	1		-	> 100 %
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,07	0,1		-	> 100 %
Humusgehalt ≤ 8 %							
Σ PAK 16	FS	mg/kg	2,1	3		0,62	≤ 70 %
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,21	0,3		0,01	≤ 70 %
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,035	0,05		0	≤ 70 %
Cadmium	FS	mg/kg	0,7	1		0	≤ 70 %
Blei	FS	mg/kg	49	70		23	≤ 70 %
Chrom	FS	mg/kg	42	60		36	≤ 70 %
Kupfer	FS	mg/kg	28	40		22	≤ 70 %
Quecksilber	FS	mg/kg	0,35	0,5		0,57	> 100 %
Nickel	FS	mg/kg	35	50		29	≤ 70 %
Zink	FS	mg/kg	105	150		66	≤ 70 %

1) FS = Feststoff

2) Humusgehalt = Faktor * TOC

Faktor "1,72" für alle Böden außer Torf und Auflagehumus (dort Faktor "2")

nach Ad-hoc-AG Boden (2005) Bodenkundliche Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5):

3) Landwirtschaftliche Folgenutzung, durchwurzelbare Schicht: Gehalt ≤ 70 % d. Vorsorgewertes (BBodSchV §12, 4)

4) "0" in Spalte Gehalte bedeutet: < BG (Bestimmungsgrenze) bzw. n.n. (nicht nachweisbar)

5) **Einstufung:**

Grün: Vorsorgewert 70 % eingehalten; Gelb: Vorsorgewert 100 % eingehalten; Rot: Vorsorgewert nicht eingehalten

6) BBodSchV, Anhang 2, 4.3, d): Die Vorsorgewerte für Metalle finden für Böden mit Humusgehalt > 8 % keine Anwendung. Für diese Böden können die zuständigen Behörden ggf. gebietsbezogene Festsetzungen treffen.

Auswertung nach VwV Bodenverwertung

Probe:

EP 4/2

Bodenart "Lehm/Schluff"

Parameter	1)	Einheit	Z0 (LS)	Z0*IIIA	Z0*	Z 1.1	Z1.2	Z 2	Gehalt ²⁾	Einstufung
Σ PAK 16	FS	mg/kg	3	3	3	3	9	30	0,06	Z 0
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,3	0,3	0,6	0,9	0,9	3	0,01	Z 0
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,05	0,05	0,1	0,15	0,15	0,5	0	Z 0
Σ LHKW	FS	mg/kg	1	1	1	1	1	1	0	Z 0
Σ BTEX (4)	FS	mg/kg	1	1	1	1	1	1	0	Z 0
EOX	FS	mg/kg	1	1	1	3	3	10	0	Z 0
MKW (C10-22)	FS	mg/kg	100	100	200	300	300	1000	0	Z 0
MKW (C10-40)	FS	mg/kg	100	100	400	600	600	2000	0	Z 0
Cyanide (ges.)	FS	mg/kg				3	3	10	0	Z 0
Arsen	FS	mg/kg	15	15	15	45	45	150	9,9	Z 0
Blei	FS	mg/kg	70	100	140	210	210	700	15	Z 0
Cadmium	FS	mg/kg	1	1	1	3	3	10	0	Z 0
Chrom (ges.)	FS	mg/kg	60	100	120	180	180	600	34	Z 0
Kupfer	FS	mg/kg	40	60	80	120	120	400	17	Z 0
Nickel	FS	mg/kg	50	70	100	150	150	500	27	Z 0
Quecksilber	FS	mg/kg	0,5	1	1	1,5	1,5	5	0	Z 0
Thallium	FS	mg/kg	0,7	0,7	0,7	2,1	2,1	7	0	Z 0
Zink	FS	mg/kg	150	200	300	450	450	1500	47	Z 0
pH-Wert	E	-	6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	6-12	5,5-12	8,5	Z 0
el. Leitfähigkeit	E	µS/cm	250	250	250	250	1500	2000	85	Z 0
Chlorid	E	mg/l	30	30	30	30	50	100	0	Z 0
Sulfat	E	mg/l	50	50	50	50	100	150	3,7	Z 0
Cyanide (ges.)	E	µg/l	5	5	5	5	10	20	0	Z 0
Phenol-Index	E	µg/l	20	20	20	20	40	100	0	Z 0
Arsen	E	µg/l		14	14	14	20	60	0	Z 0
Blei	E	µg/l		40	40	40	80	200	0	Z 0
Cadmium	E	µg/l		1,5	1,5	1,5	3	6	0	Z 0
Chrom (ges.)	E	µg/l		12,5	12,5	12,5	25	60	0	Z 0
Kupfer	E	µg/l		20	20	20	60	100	0	Z 0
Nickel	E	µg/l		15	15	15	20	70	0	Z 0
Quecksilber	E	µg/l		0,5	0,5	0,5	1	2	0	Z 0
Zink	E	µg/l		150	150	150	200	600	0	Z 0

1) FS = Feststoff; E = Eluat

2) "0" in Spalte Gehalte bedeutet:
< BG (Bestimmungsgrenze) bzw. n.n. (nicht nachweisbar)

Gesamteinstufung: Z 0

Kommentar: alle Parameter für Qualität Z0 eingehalten

G:\s&p\AUFR18\18169\Auswert_VwV_AT EP4.2.xlsx / Blatt: Lehm-Schluff

Auswertung nach VwV Bodenverwertung

Probe:

MP 3

Bodenart "Lehm/Schluff"

Parameter	1)	Einheit	Z0 (LS)	Z0*IIIA	Z0*	Z 1.1	Z1.2	Z 2	Gehalt ²⁾	Einstufung
Σ PAK 16	FS	mg/kg	3	3	3	3	9	30	0	Z 0
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,3	0,3	0,6	0,9	0,9	3	0	Z 0
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,05	0,05	0,1	0,15	0,15	0,5	0	Z 0
Σ LHKW	FS	mg/kg	1	1	1	1	1	1	0	Z 0
Σ BTEX (4)	FS	mg/kg	1	1	1	1	1	1	0	Z 0
EOX	FS	mg/kg	1	1	1	3	3	10	0	Z 0
MKW (C10-22)	FS	mg/kg	100	100	200	300	300	1000	0	Z 0
MKW (C10-40)	FS	mg/kg	100	100	400	600	600	2000	0	Z 0
Cyanide (ges.)	FS	mg/kg				3	3	10	0	Z 0
Arsen	FS	mg/kg	15	15	15	45	45	150	15	Z 0
Blei	FS	mg/kg	70	100	140	210	210	700	21	Z 0
Cadmium	FS	mg/kg	1	1	1	3	3	10	0	Z 0
Chrom (ges.)	FS	mg/kg	60	100	120	180	180	600	48	Z 0
Kupfer	FS	mg/kg	40	60	80	120	120	400	20	Z 0
Nickel	FS	mg/kg	50	70	100	150	150	500	38	Z 0
Quecksilber	FS	mg/kg	0,5	1	1	1,5	1,5	5	0	Z 0
Thallium	FS	mg/kg	0,7	0,7	0,7	2,1	2,1	7	0	Z 0
Zink	FS	mg/kg	150	200	300	450	450	1500	58	Z 0
pH-Wert	E	-	6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	6-12	5,5-12	8,4	Z 0
el. Leitfähigkeit	E	µS/cm	250	250	250	250	1500	2000	120	Z 0
Chlorid	E	mg/l	30	30	30	30	50	100	0	Z 0
Sulfat	E	mg/l	50	50	50	50	100	150	5,2	Z 0
Cyanide (ges.)	E	µg/l	5	5	5	5	10	20	0	Z 0
Phenol-Index	E	µg/l	20	20	20	20	40	100	0	Z 0
Arsen	E	µg/l		14	14	14	20	60	0	Z 0
Blei	E	µg/l		40	40	40	80	200	0	Z 0
Cadmium	E	µg/l		1,5	1,5	1,5	3	6	0	Z 0
Chrom (ges.)	E	µg/l		12,5	12,5	12,5	25	60	0	Z 0
Kupfer	E	µg/l		20	20	20	60	100	0	Z 0
Nickel	E	µg/l		15	15	15	20	70	0	Z 0
Quecksilber	E	µg/l		0,5	0,5	0,5	1	2	0	Z 0
Zink	E	µg/l		150	150	150	200	600	0	Z 0

1) FS = Feststoff; E = Eluat

2) "0" in Spalte Gehalte bedeutet:
< BG (Bestimmungsgrenze) bzw. n.n. (nicht nachweisbar)

Gesamteinstufung: Z 0

Kommentar: alle Parameter für Qualität Z0 eingehalten

G:\s&p\AUFR18\18169\Auswert_VwV_AT MP3.xlsx / Blatt: Lehm-Schluff

Auswertung nach VwV Bodenverwertung

Probe:

MP 4

Bodenart "Ton"

Parameter	1)	Einheit	Z 0 (T)	Z0*IIIA	Z0*	Z 1.1	Z1.2	Z 2	Gehalt 2)	Einstufung
Σ PAK 16	FS	mg/kg	3	3	3	3	9	30	0,05	Z 0
Benzo(a)pyren	FS	mg/kg	0,3	0,3	0,6	0,9	0,9	3	0	Z 0
Σ PCB 6	FS	mg/kg	0,05	0,05	0,1	0,15	0,15	0,5	0	Z 0
Σ LHKW	FS	mg/kg	1	1	1	1	1	1	0	Z 0
Σ BTEX (4)	FS	mg/kg	1	1	1	1	1	1	0	Z 0
EOX	FS	mg/kg	1	1	1	3	3	10	0	Z 0
MKW (C10-22)	FS	mg/kg	100	100	200	300	300	1000	0	Z 0
MKW (C10-40)	FS	mg/kg	100	100	400	600	600	2000	0	Z 0
Cyanide (ges.)	FS	mg/kg				3	3	10	0	Z 0
Arsen	FS	mg/kg	20	15	15	45	45	150	24	Z 1.1
Blei	FS	mg/kg	100	100	140	210	210	700	19	Z 0
Cadmium	FS	mg/kg	1,5	1	1	3	3	10	0	Z 0
Chrom (ges.)	FS	mg/kg	100	100	120	180	180	600	31	Z 0
Kupfer	FS	mg/kg	60	60	80	120	120	400	27	Z 0
Nickel	FS	mg/kg	70	70	100	150	150	500	40	Z 0
Quecksilber	FS	mg/kg	1	1	1	1,5	1,5	5	0	Z 0
Thallium	FS	mg/kg	1	0,7	0,7	2,1	2,1	7	0	Z 0
Zink	FS	mg/kg	200	200	300	450	450	1500	58	Z 0
pH-Wert	E	-	6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	6-12	5,5-12	8,5	Z 0
el. Leitfähigkeit	E	µS/cm	250	250	250	250	1500	2000	110	Z 0
Chlorid	E	mg/l	30	30	30	30	50	100	3,5	Z 0
Sulfat	E	mg/l	50	50	50	50	100	150	3,2	Z 0
Cyanide (ges.)	E	µg/l	5	5	5	5	10	20	0	Z 0
Phenol-Index	E	µg/l	20	20	20	20	40	100	0	Z 0
Arsen	E	µg/l		14	14	14	20	60	0	Z 0
Blei	E	µg/l		40	40	40	80	200	0	Z 0
Cadmium	E	µg/l		1,5	1,5	1,5	3	6	0	Z 0
Chrom (ges.)	E	µg/l		12,5	12,5	12,5	25	60	0	Z 0
Kupfer	E	µg/l		20	20	20	60	100	0	Z 0
Nickel	E	µg/l		15	15	15	20	70	0	Z 0
Quecksilber	E	µg/l		0,5	0,5	0,5	1	2	0	Z 0
Zink	E	µg/l		150	150	150	200	600	0	Z 0

1) FS = Feststoff; E = Eluat

2) "0" in Spalte Gehalte bedeutet:
< BG (Bestimmungsgrenze) bzw. n.n. (nicht nachweisbar)

Gesamteinstufung: Z 1.1

Kommentar:



Stadt Ostfildern · FB 3 · Postfach 1120 · 73747 Ostfildern

**Bürgerinformationsveranstaltung
Unter dem Plieninger Weg
10. Dezember 2019**

Baurecht und Planung

Otto-Vatter-Straße 12 · Ruit
73760 Ostfildern

Von Karl-Josef Jansen
Telefon 0711 3404-429
Fax 0711 3404-489
E-Mail: k.jansen@ostfildern.de

Geschäftszeichen: FB 3 Ja/Rau

18. Dezember 2019

Örtlichkeit: Feuerwehrhaus Scharnhausen

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:00 Uhr

Teilnehmer d. Stadt: Frau Bürgermeisterin Bader, Herr Jansen, Herr Rothe, Herr Schmidt, Frau Rau

1. Eröffnung der Veranstaltung durch Frau Bürgermeisterin Bader

2. Allgemeine Informationen durch Herrn Jansen

Es wird eine Liste zur Unterschrift durchgereicht. Diese Liste dient der Nachvollziehbarkeit wie viele Personen und wer teilgenommen hat.

Es werden Fotos für einen Artikel in der Stadtrundschau gemacht. Falls jemand auf den Fotos nicht gezeigt werden soll, kann diese Person dies mitteilen.

3. Präsentation des Bebauungsplans durch Herrn Schmidt

4. Anregungen und Fragen der Bürger unterteilt in Themen

- a) Allg. Bebauungsplan
- b) Verkehr
- c) Arbeitsplätze
- d) Ökologie
- e) Sonstiges
- f) Zeitschiene

Öffnungszeiten:

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Montag bis Freitag 8-12 Uhr

Montag, Mittwoch, Donnerstag 14-16 Uhr

Dienstag 14-18 Uhr

Konten der Stadtkasse

Kreissparkasse Esslingen, BIC ESSLDE66XXX

IBAN DE09 6115 0020 0000 9904 40

Volksbank Esslingen, BIC GENODES1ESS

IBAN DE90 6119 0110 0005 5000 01

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Einhaltung der DSGVO.

Ihre Betroffenenrechte entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Internetseite www.ostfildern.de/datenschutz

a) Allg. Bebauungsplan

- Herr Beck: Wann muss man nach dem Kauf bauen?
- Das Vergabekonzept wird derzeit erarbeitet. Es wird aber eine Bauverpflichtung geben. Die genaue Frist ist noch nicht festgelegt.
- Herr Molner: Ist es auch ausgeschlossen, dass ortsansässige Logistik-Unternehmen in das Gebiet umsiedeln können?
- Dazu kann momentan noch nichts gesagt werden. Es steht nur fest, dass keine neuen Logistik-Unternehmen ansiedeln können. Sofern derartige Bewerbungen eingehen, wird es eine Einzelfallprüfung geben.
- Herr Lenk: Vor über 2 Jahren haben 3 Fraktionen angefragt, wohin es mit der Stadt gehen soll (Infrastruktur, Baugebiete, Gewerbegebiete). Es tut sich in dieser Sache nichts. Es werden keine Infos mitgeteilt, auch nicht an die Fraktionen.
- Er wisse, dass die Stadt bei diesem Bebauungsplan erst im 1. Verfahrensschritt steht. In der Jahnstraße / Nellinger Straße ist so viel Verkehr wie in Stuttgart. Der Abgasgeruch ist hier sehr stark. Wurden hier schon Messungen durchgeführt? Wenn neue Arbeitsplätze entstehen, werden auch neue Familie zuziehen, was wieder mehr Verkehr bedeutet.
- Das Gebiet um was es hier geht, befindet sich teilweise im Flächennutzungsplan 2020. Dies ist kein Thema der neuen Stadtentwicklungsdiskussion. Diese wird im Jahr 2020 mit dem Gemeinderat, nichtöffentlich, vorbereitet.
- Hier geht es um ein konkretes Verfahren und nicht um die Stadtentwicklungsdiskussion. Die Stadt befindet sich bereits in den Vorbereitungen zur Stadtentwicklungsdiskussion, was einem größeren Aufwand bedarf. Der Gemeinderat wird voraussichtlich im Jahr 2020 im nichtöffentlichen Teil davon informiert.
- Frau Wegner-Burkart: Sie wohnt am „Nadelöhr“ und ist ÖPNV Nutzer. Sie hat mehrere Fragen: Warum wurden Untersuchungen zu Kampfmittel durchgeführt?
- Wird die Beteiligung zum Flächennutzungsplan bei diesem Verfahren mit ausgelegt?
- Wurden Kapazitäten in den bestehenden Gewerbegebieten betrachtet?
- Eine Kampfmitteluntersuchung gehört standardmäßig zu den Voruntersuchungen, die im Rahmen neuer Baugebietsausweisungen vorgenommen werden.
- Die Unterlagen zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren waren bereits in der öffentlichen Betrugung des Gemeinderates und sollten online einsehbar sein. Es wird geprüft, ob die Unterlagen wirklich online zur Verfügung stehen.

→ Andere Gewerbegebiete wurden untersucht. Es wurde festgestellt, dass Nellingen und Scharnhäuser Park gut funktionierende Gewerbegebiete sind, auch das Bestandsgebiet in Scharnhäuser (Lagegunst). Defizite gibt es in Ruit und Kemnath.

- Herr Lenk: Welche Firmengrößen sollen angesiedelt werden? Hat Festo auch Interesse?
- Gehören alle Grundstücke des neu zu entstehenden Gewerbegebiets der Stadt?
- Momentan gibt es in der Region auch andere Gewerbegebiete die aber keine Unternehmen dafür finden.
- Hier geht es nicht um das Vermarktungskonzept. Wir befinden uns am Anfang des Verfahrens.
- Die Stadt ist im Besitz aller Flächen.
- Auf Grund der Lage günstigen Lage im Raum Stuttgart wird mit einer hohen Nachfrage von Unternehmen gerechnet.

Frau Wegner-Burkart: Wie soll der Ausbau der Straße erfolgen?

Man sollte den Flächennutzungsplan 2020 in Frage stellen, da dieser schon 10 Jahre alt und nicht aktuell ist. Die Stadt macht sich dies einfach. Man sollte auch bei umliegenden Gemeinden nachfragen.

→ Es werden primär die Knotenpunkte ausgebaut. Die Planungen dazu befinden sich derzeit in Aufstellung.

→ Die Beteiligung von Nachbargemeinden gehört zum Verfahren.

→ Das für und wider dieser Fläche wurde im Rahmen der Flächennutzungsplandiskussion 2020 ausreichend gewürdigt.

Dies ist ein vages Vorhaben. Die Leitungen werden unterirdisch verlegt, obwohl man noch gar nicht weiß, ob das Verfahren durchgeht.

→ Es gibt zum jetzigen Zeitpunkt keine Hürden, die den Bebauungsplan verhindern könnten. Dies entscheidet der Gemeinderat und nicht die Verwaltung der Stadt. Die Stadt bereitet vor.

b) Verkehr

- Herr Leopold: Er wohnt in der Plieninger Straße (Ecke Backhaus Zoller) schon seit mehr als 40 Jahren. Zu bestimmten Zeiten gehen Autoschlangen (stehender Verkehr) vom Ortsausgang Nellingen bis zum Festo (4 x die Woche). Wurden hier auch andere Verbindungen berücksichtigt?

→ Die K1269 und die Knotenpunkte werden ausgebaut. Die Autobahnparallele ist im Bau.

Herr Leopold: Es gab eine Initiative Plieninger Straße. Die letzte Versammlung hat wegen dem Bau eines Parkhauses von Festo stattgefunden. Diese bauten ein Parkhaus mit 2.000 Parkplätzen, es sind aber auch genauso viele Arbeitsplätze entstanden. Damals wurde sich nicht um ein Verkehrskonzept gekümmert. (Zeit von Herrn Assenmacher).

Der damalige Bürgermeister hat Radfahrschutzstreifen in der Plieninger Straße und Lademöglichkeiten beim Festo-Gelände zugesagt. Die meisten Radfahrer fahren allerdings auf den Gehwegen. Die Bewohner leiden unter Dreck und Gestank.

Es wurde auch angeregt, eine Bushaltestelle beim Festo-Gelände zu errichten. Der damalige OB hatte nur mitgeteilt, dass dies Aufgabe des Landkreises ist. Bisher ist in dieser Hinsicht nichts passiert.

Die Verkehrsschilder sind auch nicht gut zu erkennen (Neuhausen – Rathausplatz). Damals wurden hierzu von der Initiative Aufnahmen gemacht. Bis etwas gemacht wird, vergeht zu viel Zeit. Vielleicht besteht die Möglichkeit Geld für den Rathausplatz in die Hand zu nehmen und diesen umzugestalten. Früher sind dort auch Busse gefahren. Wenn PKWs den Platz überfahren könnten, würde man der Plieninger Straße Verkehr abnehmen. Man müsste den Platz nur richtig gestalten.

→ Die Verkehrsthemen betreffen das Mobilitätskonzept. Dieses ist in Bearbeitung. Es wurden schon erste Schritte gemacht. Im Jahr 2020 wird dies dem Gemeinderat präsentiert. Der Verkehr muss auch kreisweit abgestimmt werden, da dies über die Gemarkung hinaus zu betrachten ist.

→ Die Anregungen zum Rathausplatz werden mitgenommen.

→ Zusätzliche Bushaltestellen sind bei Festo (an der Plieninger Straße) sowie im neu entstehenden Gewerbegebiet vorgesehen.

Herr Beck: Festo hat damals bei der Schaffung von weiteren 1.200 Arbeitsplätzen nicht an den Verkehr gedacht. Dies sollte in diesem Fall allerdings näher betrachtet werden. Der Verkehr nimmt immer mehr zu.

Herr Breuning: Die Querung von Ost nach West (K 1269, südliche des Plangebiets) wird für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Radfahrer immer gefährlicher. Wäre es denn möglich, dass hier eine Ampelanlage angebracht wird?

→ Dies ist Thema des Verkehrsrechts und nicht des aktuellen Bebauungsplans.

Herr Kögler: Man sollte mit der Stadt Stuttgart über die Straßenstilllegung sprechen. Es muss darauf gedrängt werden, dass diese nicht stillgelegt wird.

Weiter sollten an Querungen / Ausfahrten nicht immer Büsche und Bäume gepflanzt werden. Diese versperren die Sicht.

- Die Scharnhäuser Straße zwischen Ostfildern und Stuttgart war schon Thema bei der Westumfahrung.
Die Straßenschließung gehört zum formalen Verfahren von Stuttgart 21. Die Schließung ist mit dem ergänzenden Verfahren beschlossen.
Wann Stuttgart die Schließung genau durchführt, ist uns nicht bekannt. Dies ist Sache der Stadt Stuttgart.
Die Schließung bringt aber keinen Nachteil für Scharnhäuser und Kemnat.

Frau Wegner-Bukart: Die Bushaltestellen sind toll, bringen aber nichts, da dort immer Stau ist.

Wie soll der Ausbau der Straße aussehen?

- Es ist bewusst, dass die Busse in Staus stehen werden.
- Es werden primär die Knotenpunkte ausgebaut.

c) Arbeitsplätze

Frau Wegner-Bukart: Es sollte berechnet werden, wie viele neue Arbeitsplätze entstehen könnten. Sie ist der Meinung, dass nicht mal 1 % mehr Verkehr die Plieningen Straße aushalten würde.

d) Ökologie

Herr Koch: Vor ca. 10 Jahren gab es eine Demonstration gegen den Flughafen, da dort wertvolle Ackerböden asphaltiert wurden. Bei dem neuen Gebiet werden ebenfalls wertvolle Ackerböden asphaltiert. Der Stadt ist die allgemeine Situation wohl nicht bewusst (Klimaschutz, es sind keine Vögel mehr zu sehen, Pflanzen gehen zurück, ...). Das neue Gebiet bedeutet mehr Verkehr, mehr Schulen, mehr Kindergärten, Er kann nicht verstehen, wie die Stadt so maßlos damit umgeht, dass dafür wertvoller Ackerboden vernichtet wird. Die Stadt ist blauäugig.

- Es ist vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss erfolgt. Hier soll verkehrsgünstig zum Flughafen und Autobahn großflächiges Gewerbe entstehen. Im Rahmen des durchgeführten Bodenmanagements wird der wertvolle Oberboden abgetragen und zur Aufwertung anderer Flächen, auf der Gemarkung Ostfildern, genutzt.
- Es wäre falsch zu leugnen, dass wertvoller Ackerboden verloren geht. Diese Fläche ist verloren. Ein besonderes Augenmerk wird auf den Artenschutz und Dachbegrünungen gelegt.
- Zum Verkehr kann noch nichts Konkretes gesagt werden. Wir wissen jetzt noch nicht, welche Betriebe sich dort niederlassen werden. Es sollen keine Logistik-Unternehmen angesiedelt werden.

Frau Wegner-Burkart: Was passiert mit den Bäumen im Norden (Obstbäume)?

Wie sehen die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet aus? Wie viel wird auf Ökokontobasis geregelt?

Wie sieht es klimatechnisch aus? (Luftzirkulation, Kaltluft, ...)

→ Zu den Bäumen kann noch nichts gesagt werden. Es gibt noch keine Detailplanung. Dies wird voraussichtlich im Sommer 2020 der Fall sein.

→ Der Ausgleich wird seit es eine Vorschrift gibt immer in Ostfildern realisiert. Es gibt auch noch ausreichend Potentiale in Ostfildern.

→ Die klimatechnischen Themen sind noch in Arbeit. Dies gehört zu dem Standardprogramm.

e) Sonstiges

Herr Koch: Er wird seine Probleme bei der Stadt nicht los. Es kümmert sich keiner um die Bedenken. Beispielsweise haben die bestehenden Kindergärten keine Aufnahmekapazität mehr.

→ Dieses Thema wird mitgenommen.

Herr Leopold: Es sollte etwas Genaueres zur Ortsentwicklung gesagt werden. Die Stadt nimmt mehr Verkehr in Kauf, nur um mehr Gewerbesteuer einnehmen zu können. Man sollte nicht nur auf das Geld schauen. Er hat dem OB schon viel gesagt und dieser hat auch viel mitgenommen. Es passiert aber nichts.

→ Dieses Thema wird mitgenommen.

f) Zeitschiene

Herr ...: Zeitfenster EnBW

→ Zeitplan 2020, abhängig von Artenschutz und Naturschutz

Bis zum **07.01.2020** können die Unterlagen zum Bebauungsplan „Unter dem Plieninger Weg“ im Rathaus Ruit angeschaut werden. Es können bis dahin auch Fragen gestellt werden und Anwendungen schriftlich abgegeben werden.

Gez. Karl-Josef Jansen

Ostfildern, den 18. Dezember 2019

Lechner, Rainer

Von: Bofinger, Dr. Jörg (RPS) <joerg.bofinger@rps.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 2. März 2018 15:41
An: Lechner, Rainer
Cc: Pfitzenmaier, Roland; Rothe, Stefan
Betreff: Grabungen in Ostfildern-Scharnhausen "Unter dem Plieninger Weg"

Sehr geehrter Herr Lechner,
telefonisch habe ich Sie nicht mehr erreicht, deshalb auf diesem Weg kurz meine Rückmeldung. Ich hatte Frau Himmelsbach im vergangenen Dezember eine kurze Nachricht zur Beendigung der Ausgrabungen und Freigabe der Flächen geschickt (s. u).
Hier setze ich die Untere Denkmalschutzbehörde ebenfalls nochmals in cc, damit diese Information auch dort ankommt.

Sollten Sie die Freigabe in schriftlicher Form benötigen, lassen Sie es mich bitte wissen.

Mit den besten Grüßen

Jörg Bofinger

Dr. Jörg Bofinger

Landeskonservator

Referat 84.2 - Operative Archäologie

Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg
im Regierungspräsidium Stuttgart -

Berliner Str. 12
73 728 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 - 904 45-146
Telefax 0711 - 904 45-147
E-Mail: joerg.bofinger@rps.bwl.de

www.denkmalpflege-bw.de

Von: Bofinger, Dr. Jörg (RPS)
Gesendet: Mittwoch, 13. Dezember 2017 17:42
An: 'Himmelsbach, Laura'
Cc: 'Thoma Martin'
Betreff: AW: Grabungen in Ostfildern-Scharnhausen "Unter dem Plieninger Weg"

Sehr geehrte Frau Himmelsbach,
wie Kollege Dr. Thoma Ihnen schon mitgeteilt hat, können die Flurstücke „unter dem Plieninger Weg“ wieder genutzt und ggf. auch wieder verpachtet werden.
Ich teile Ihnen hiermit seitens des Landesamts für Denkmalpflege offiziell den Abschluss der Ausgrabungen in diesem Areal und damit die Freigabe des Areals zur weiteren Nutzung, Erschließung, Bebauung etc. mit.
Wir danken Ihnen und der Stadt Ostfildern für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Mit den besten Grüßen und Wünschen für die bevorstehenden Feiertage und das Neue Jahr

Jörg Bofinger

Dr. Jörg Bofinger

Landeskonservator

Referat 84.2 - Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung

Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg
im Regierungspräsidium Stuttgart -

Berliner Str. 12
73 728 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 - 904 45-146
Telefax 0711 - 904 45-147
e-mail: joerg.bofinger@rps.bwl.de

www.denkmalpflege-bw.de

<http://www.denkmalpflege-bw.de>

Von: Himmelsbach, Laura [<mailto:L.Himmelsbach@Ostfildern.de>]

Gesendet: Mittwoch, 13. Dezember 2017 16:49

An: Bofinger, Dr. Jörg (RPS)

Cc: 'Thoma Martin'

Betreff: Grabungen in Ostfildern-Scharnhausen "Unter dem Plieninger Weg"

Guten Tag Herr Dr. Bofinger,

ich weiß nicht, ob Sie oder Herr Dr. Thoma der richtige Ansprechpartner für meine Frage sind:

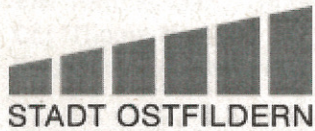
Die Grabungen sind abgeschlossen und das Grabungsteam ist abgerückt. Von Herrn BM Lechner habe ich gehört, dass ein formeller Bericht mit Freigabe der Flächen durch das Landesdenkmalamt noch kommt.

Wir bekommen nun nach der Aufgabe des „Grabungscamps“ vermehrt Anfragen von unseren ehemaligen Pächtern, ob sie auf den Flächen wieder ackern können. Gerne würden wir die Flächen wieder verpachten, jedoch bitte ich Sie mitzuteilen, ob von Ihrer Seite etwas dagegen spricht oder dürfen wir dies erst ab Vorliegen des offiziellen Berichts mit der Freigabe der Flächen?

Es wäre sehr nett, wenn Sie mir einen Hinweis geben könnten. Vielen Dank!

Mit freundlichem Gruß

Laura Himmelsbach
Abteilungsleiterin



Immobilien

Otto-Vatter-Str. 12 · Ruit · 73760 Ostfildern
Telefon 0711 3404-406 · Fax 0711 3404-9406

E-Mail: l.himmelsbach@ostfildern.de

www.ostfildern.de



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Herrn Bürgermeister
Rainer Lechner
Gemeinde Ostfildern
Klosterhof 12
73760 Ostfildern

I	III	FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	ZD
Eingang: BM-Büro 22. Aug. 2018						Kopie
WB	FBK	R				

Esslingen 18.07.2018
Name Dr. Jörg Bofinger
Durchwahl 0711 904-45146
Aktenzeichen 84.2
(Bitte bei Antwort angeben)

~~RE~~ Bericht Ausgrabungen in Ostfildern-Scharnhausen

Bu Archiv ZD-25

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lechner,
anbei sende ich Ihnen ein Exemplar unseres Jahrbuchs Archäologische Ausgrabungen in Baden-Württemberg 2017. Darin finden Sie den Bericht über die Ausgrabungen in Scharnhausen, Gewinn Plieninger Weg auf den Seiten 41 - 44.

Ich bedanke mich nochmals ausdrücklich für die sehr gute Zusammenarbeit mit Ihnen und der Gemeinde Ostfildern.

Mit den besten Grüßen

Dr. Jörg Bofinger
Landeskonservator



Archäologische Ausgrabungen
in Baden-Württemberg **2017**

wbg THEISS

Sondierung und Rettungsgrabung auf der Filderfläche bei Ostfildern-Scharnhausen

Die Ausweisung eines ca. 8 ha großen Gewerbegebietes am Ostrand von Ostfildern-Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße, erforderte aufgrund bekannter archäologischer Denkmäler eine archäologische Voruntersuchung.

Bereits 1928 waren bei Entwässerungsarbeiten am Rohrbach spätlatènezeitliche und in der Nähe der Rohrbachquelle römische Scherben geborgen worden. Es wurde auch von einer Kulturschicht berichtet, die in angeblich über 1,8 m Tiefe angeschnitten worden sein soll.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der weitgehend ebenen, nur von Tälern durchschnittenen Filderfläche, am Südrand fließt der Rohrbach einem durch den Bachlauf Körsch tief eingeschnittenen Tal zu. Die Sondageergebnisse des Jahres 2016 führten zu einer Flächengrabung, die im Jahr 2017 durch das Projekt flexible Prospektionen (PfP) durchgeführt wurde. Während des gesamten mehrmonatigen Grabungszeitraumes kam fortwährend ein durch das Grabungsteam bedienter 22 Tonnen schwerer Kettenbagger zum Einsatz und ermöglichte kostengünstig das Öffnen großer Flächen sowie deren zeitnahe Rückverfüllung und die schnelle Übergabe der untersuchten Areale zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung.

Innerhalb des von Nord nach Süd abfallenden Untersuchungsgebietes ist unter dem Ackerhorizont der Lösslehm in unterschiedlicher Mächtigkeit erhalten. Heute nicht mehr sichtbar, wurde die Untersuchungsfläche ehemals von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden, mehrere Meter breiten

und bis zu einem Meter tiefen Rinne durchzogen. Verfüllt war diese Rinne mit kolluvial verlagelter und konservierter Schwarzerde, die vereinzelt vorgeschichtliche Scherbenfragmente enthielt. Ein direkt unter dem Ackerboden verlaufendes Kolluvium überdeckte die Rinne.

Kreisgräben

Ganz im Norden des Untersuchungsgebietes wurde ein Kreisgraben mit einer neolithischen Hockerbestattung erfasst (Abb. 20; 21). Der 7,5 m weite Kreisgraben umschloss eine zentral gelegene Grabgrube, die vergangene Knochenreste einer Hockerbestattung barg. An Beigaben fanden sich ein kaum erhaltenes Keramikgefäß, Schmuck und Silexklingen. Die Suche nach weiteren neolithischen Kreisgräben blieb ergebnislos.

Im Süden des Untersuchungsgebietes wurden jedoch weitere Kreisgräben eines Grabhügelfeldes erfasst (Abb. 20). Insgesamt zeichneten sich 13 Kreisgräben mit einem durchschnittlichen Durchmesser von 9,4 m ab. Der größte Kreisgraben wies einen Durchmesser von 20 m auf, der kleinste maß nur 2,5 m im Durchmesser. Die etwa 0,3–0,5 m breiten, meist nur noch 0,2 m tiefen und im Profil wannenförmigen Gräbchen dürften den Hügel Fuß flacher Hügelschüttungen markiert haben. Innerhalb der Kreisgräben konnten keinerlei Spuren von Zentralbestattungen festgestellt werden. Diese waren ursprünglich nicht eingetieft und sind bereits der Erosion und dem Pflug zum Opfer gefallen, nur noch

die eingetieften Kreisgräben weisen auf die Lage der Grabhügel hin. Während der mittleren Bronzezeit, der sogenannten Hügelgräberzeit, wurden sowohl Körper- wie auch Brandbestattungen häufig nicht in Grabgruben eingebracht, sondern auf der alten Oberfläche angelegt und überdeckt. So entstanden flache Hügel, die auch als oberirdische Flachgräber bezeichnet werden können und die in der Regel nicht mehr erhalten sind.

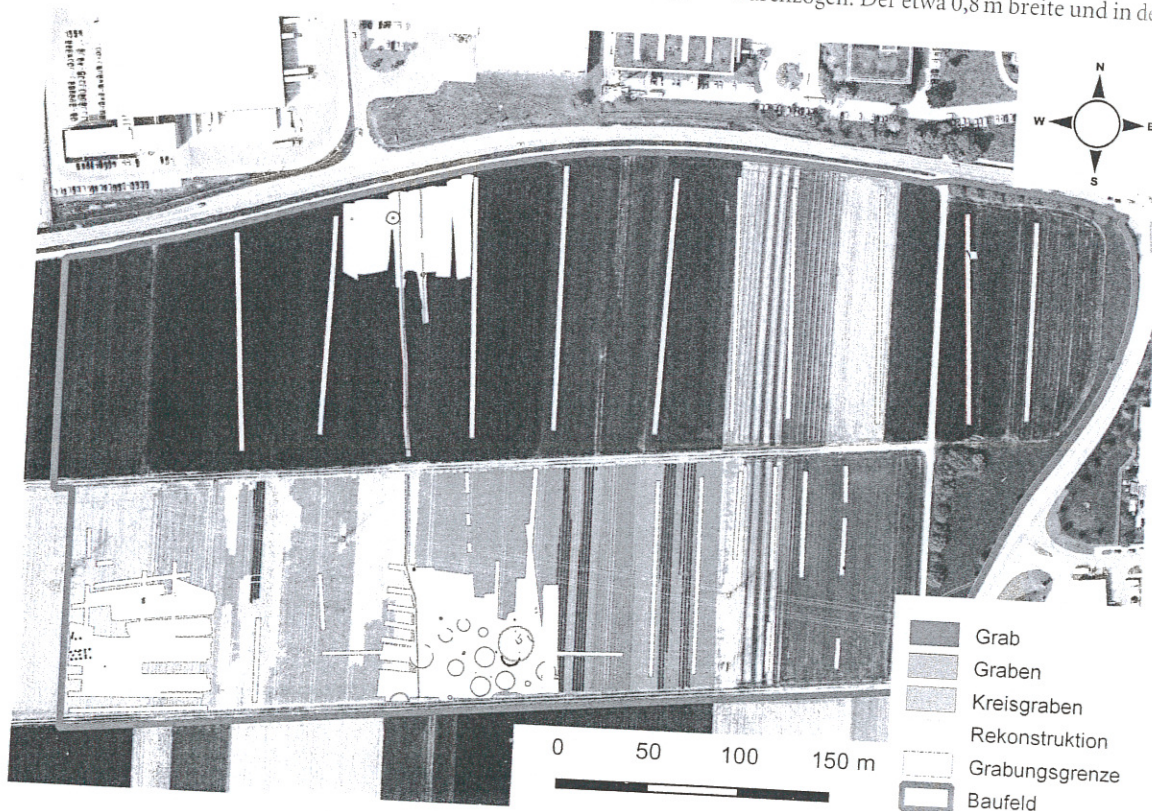
In der Mitte der Grabungsfläche wurde das Segment einer älteren kreisförmigen Pfostensetzung erfasst, die eindeutig durch einen Kreisgraben geschnitten wurde. Weitere Überschneidungen waren nicht zu beobachten. Die Grabhügel lagen gut sichtbar am Rand des nach Süden zum Rohrbach hin abfallenden Geländes. Über die gesamte Grabungsfläche verteilt fanden sich im Bereich

der Kreisgräben kleinere und größere Gruben, die aber kein näher datierbares Fundmaterial enthielten, sondern meist nur Holzkohle, veriegelten Lehm und ganz selten eine vorgeschichtliche Wandscherbe. Eine der Gruben barg jedoch eine urnenfelderzeitliche Brandbestattung, die zwischen den Hügel eingetieft worden war (Abb. 22). Die Grube enthielt – neben dem Leichenbrand – Bronzeschmuck, drei Spinnwirtel und Keramikgefäße.

Vorgeschichtliche Flurgrenzen und Siedlungsspuren

Die Untersuchungsfläche wird von einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben durchzogen. Der etwa 0,8 m breite und in den

20 Ostfildern-Scharnhausen. Plan des Untersuchungsgebietes mit den Sondageschnitten und Grabungsflächen sowie den archäologischen Befunden.

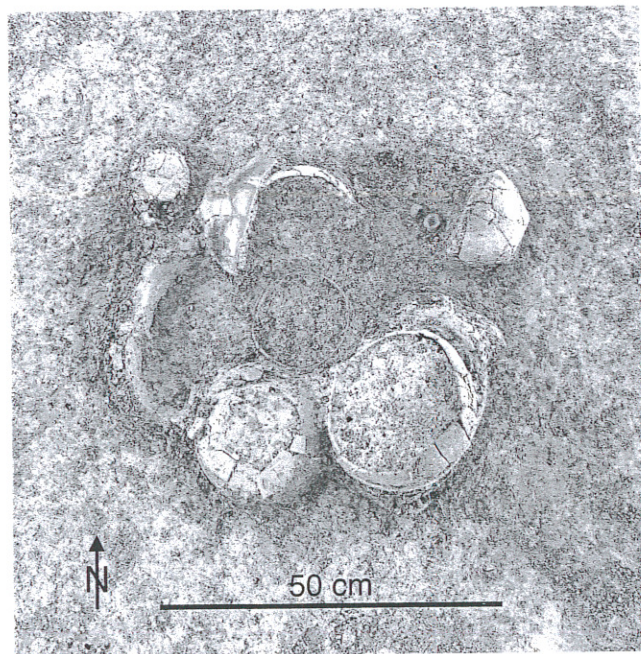


21 Ostfildern-Scharnhausen. Ausgegrabener neolithischer Kreisgraben mit zentraler Grabgrube.



Profilschnitten noch 0,3–0,4 m tiefe wannen-förmige Graben konnte über eine Länge von ca. 266 m nachgewiesen werden. Die homogene Verfüllung wechselt entsprechend den durch den Graben geschnittenen Bodenschichten. Innerhalb der dunklen Schwarzerdeschicht ist der Graben mit hellem, über dieser Schicht liegendem Kolluvium verfüllt. Der Verlauf im Lösslehm zeichnete sich durch eine dunkelbraune Verfüllung ab. Der Graben wurde bis auf den schmalen Bereich eines heutigen Landwirtschaftsweges auf seiner gesamten Länge freigelegt und weist keine Unterbrechung auf. Der lineare Verlauf zeigt im Süden eine kurze, auffallende Abweichung in Richtung Osten, anschließend verläuft der Graben weiter in Nord-Süd-Richtung. Im Norden schneidet der Graben den neolithischen Kreisgraben, ganz im Süden ist eine Überlagerung des Grabenverlaufs mit einem eisenzeitlichen Kreisgraben zu beobachten. Das Verhältnis beider Be-

22 Ostfildern-Scharnhausen. Urnenfelderzeitliche Brandbestattung mit zahlreichen Gefäßbeigaben zwischen den Kreisgräben der mittleren Bronzezeit.



funde zueinander ist nicht zu klären. Möglicherweise war die Aufschüttung eines der Grabhügel zum Zeitpunkt der Anlage des Grabens noch vorhanden, andere Hügel waren schon aberodiert. Dies könnte die Abweichung des Grabens im südlichen Abschnitt erklären. An Fundmaterial konnten aus der Grabenverfüllung nur einige wenige vorgeschichtliche Keramikfragmente geborgen werden. Im Norden zeichnete sich ein zweiter, östlich gelegener und in einem Abstand von ca. 12 m parallel verlaufender Graben ab. Der weitere Verlauf in Richtung Süden bleibt ungeklärt, in der südlichen Grabungsfläche ist der Graben nicht mehr nachzuweisen. Vermutlich dienten die Gräben der Flurbegrenzung, ob im Zusammenhang mit einer latènezeitlichen oder römischen Besiedlung im Bereich des Rohrbaches bleibt offen. Ganz im Südwesten des Untersuchungsgebietes konnten einige Gruben und die Pfostensetzungen eines 4 m × 10 m großen Pfostenbaus dokumentiert werden, hier

ist mit einer Besiedlung zu rechnen, die sich über die Grabungsgrenzen in Richtung Westen erstreckt. Mangels Fundmaterial ist eine zeitliche Einordnung nicht möglich.

Der Stadt Ostfildern, insbesondere dem Bauhof sei an dieser Stelle für die vielfältige Unterstützung der Grabungsarbeiten gedankt. Gleichmaßen gilt unser Dank Herrn Bürgermeister Rainer Lechner und Frau Laura Himmelsbach von der Stadtverwaltung Ostfildern.

Martin Thoma, Jörg Bofinger

LITERATURHINWEIS

S. Kurz, Bestattungsbrauch in der westlichen Hallstattkultur (Südwestdeutschland, Ostfrankreich, Nordwestschweiz). *Tübinger Schr. ur- u. frühgesch. Arch.* 2 (Münster 1997); *Fundber. Schwaben N. F.* 4, 1928, 62: 75; O. Paret, Die Römer in Württemberg III (Stuttgart 1932) 372; G. Wieland, Die Spätlatènezeit in Baden-Württemberg. *Forsch. u. Ber. Vor- u. Frühgesch. Baden-Württemberg* 63 (Stuttgart 1996) Nr. 199.

■ ENGEN-ANSELFINGEN, KREIS KONSTANZ

Zehn Jahre Rettungsgrabung im Kieswerk Kohler bei Anselfingen – ein Resümee

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts werden auf der Kiesterrasse, die sich östlich des Hegavulkans „Hohenhewen“ um bis zu 20 m über die Heppbachniederung erhebt, von der Familie Kohler eiszeitliche Schotter und Sande abgebaut (Abb. 23). Immer wieder wurden dabei Funde aus vor- und frühgeschichtlichen Epochen bekannt. Archäologische Ausgrabungen mussten sich jedoch auf kleinere punktuelle Untersuchungen auf der Kiesterrasse beschränken – so auch mehrere ab 1968

durchgeführte Notbergungen, die erstmals eine großflächige jüngerlatènezeitliche Siedlung im Süden des Plateaus erkennen ließen. Da sich auf 1989 aufgenommenen Luftbildern der Landesdenkmalpflege zudem weitere Grabenabschnitte und Siedlungsstrukturen abzeichneten, wurde der vorgesehene Kiesabbau mit einer Regionalplanänderung in weiter nördlich gelegene Flächen verlagert. Unerwartet konnten 2008 bei ersten Probegrabungen auch dort unter teilweise



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD

Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg · Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart

Stadt Ostfildern
z. Hd. Herrn EBM
Rainer Lechner
Klosterhof 12

73760 Ostfildern

I	III	FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	ZD
Eingang: BM-Büro		11. Dez. 2017			Kopie FB 9/23 FB 3/61 12.12.17	
WB	FBK	R.				
X			Stadt Ostfildern			

Stuttgart 05.12.2017

Name Mathias Peterle

Durchwahl 0711 904-40013

Aktenzeichen 16-1115.8/ES-3362

(Bitte bei Antwort angeben)

Abschlussbericht

Projekt: Ostfildern-Scharnhausen, Gewerbegebietserweiterung
südlich der Plieninger Straße

Aktenzeichen: 16-1115.8/ES-3362

Sehr geehrter Herr Lechner,

für das o.g. Bauvorhaben wurde am 22.11.2017 ein Ortstermin durchgeführt. Bei diesem wurde mit Ihnen das weitere Vorgehen festgelegt.

Am 28.11.2017 erfolgte dann eine großflächige Absuche der als belastet eingestuften Bereiche. Die Fläche wurde mit Sonden der Firma Vallon (Suchstufe 4) überprüft.

Hierbei wurden zum Teil oberflächliche Störkörper (kleine Eisenteile) geortet und beseitigt, aber auch einige Spreng-/bomben und -granatsplitter wurden gefunden.

Am 06.12.2017 wurde den tiefer liegenden Ortungen mittels Bagger nachgegangen. Auch hierbei wurden nochmals einige Bombensplitter freigelegt.

Der abgesuchte Fläche wurde als überprüft in das Geoinformationssystem des KMBD übernommen worden und kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.

Es wurde nach dem heutigen Stand der Technik gearbeitet. Nach den Messergebnissen und nach den Erfahrungen des KMBD-BW ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen; eine

Postanschrift Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart · Telefon 0711 904-40000 · Telefax 0711 904-40029

kbd@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Dienstzeiten: Montag bis Donnerstag 7:00 - 16:00 Freitag 7:00 - 12:30



Gewähr für absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht übernommen werden.

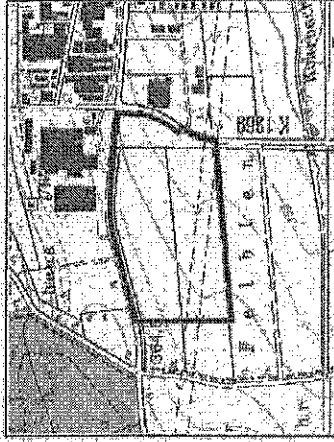
Mit freundlichen Grüßen


Mathias Peterle
Feuerwerker

Anlage: Lageplan der überprüften Fläche.









REGIERUNGSRÄTIDUM STUTTGART
 RAHMENFÜR DIE VERORDNUNG ÜBER DEN VERKEHRSSCHUTZ



Ausschnitt FK 25 M 1:20.000



Legende

-  Beantragt
-  Bombardiert/Blindgängerfahr
-  Abgesucht/ Geräucht
-  Freigabe Luftbild
-  Bombentrichter
-  Stellungen



Anlage zu AZ: ES-3362

Scharnhausen Pflönging Straße
 Bebauungsplan "Unter dem Pflönging Weg"

Mäßstab 1 : 4.000 Karte: Flurkarte NO 1913
 Stand: 06.12.2017 Bearbeiter: S. Müller

Die Aussagen beziehen sich nur auf das beauftragte Untersuchungsgebiet,
 und für unveränderten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen.
 Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Richtigkeit betrachtet werden.

