



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 Einzelhandelsituation 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 Scharnhausen.....	104
3.8.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhausen.....	104
3.8.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Bereich Scharnhausen.....	106
3.8.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse für den zentralen Bereich Scharnhausen	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	STADTTEIL 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	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 Scharnhäuser Park.....	173
7.1.5	Zentraler Bereich Parksiedlung.....	174
7.1.6	Zentraler Bereich Scharnhäuser Park.....	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 Scharnhausener Park neben den eigenständigen städtebaulichen auch eigene z.T. umfängliche funktionale Strukturen auf.

Diese städtebauliche und funktionale Besonderheit der Stadt Ostfildern wirkt 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 wirkt - wie die Vergangenheit gezeigt hat - zunehmend auch städtebauliche Fragen auf:

- Sind moderne Betriebsformen überhaupt in das städtebauliche Gefüge der Siedlungsbereiche von Stadtteilen, insbesondere bezogen auf deren Zentren, zu integrieren?
- Welche Bedeutung kann, soll und wird der Einzelhandel für die Entwicklung in den jeweiligen Zentren in Zukunft haben?
- (Wie) Kann die Einzelhandelsentwicklung die zentralörtliche Funktion von Ostfildern auch in Zukunft stützen?
- 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:

- Nur wenn es dem bestehenden Einzelhandel gelingt sich entsprechend zu positionieren, wird dieser weiterhin Bestand haben.
- 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.
- Städtebaulich-funktionale Konzepte müssen z.T. von den privaten Hauseigentümern umgesetzt werden (z.B. Fassadengestaltung).
- 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 handelssexogen 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 STEUERUNGSMITTEL 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 Sortimentliste

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 Sortimentliste - 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 Ordnungsgeber 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 Ladendienstleistern (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

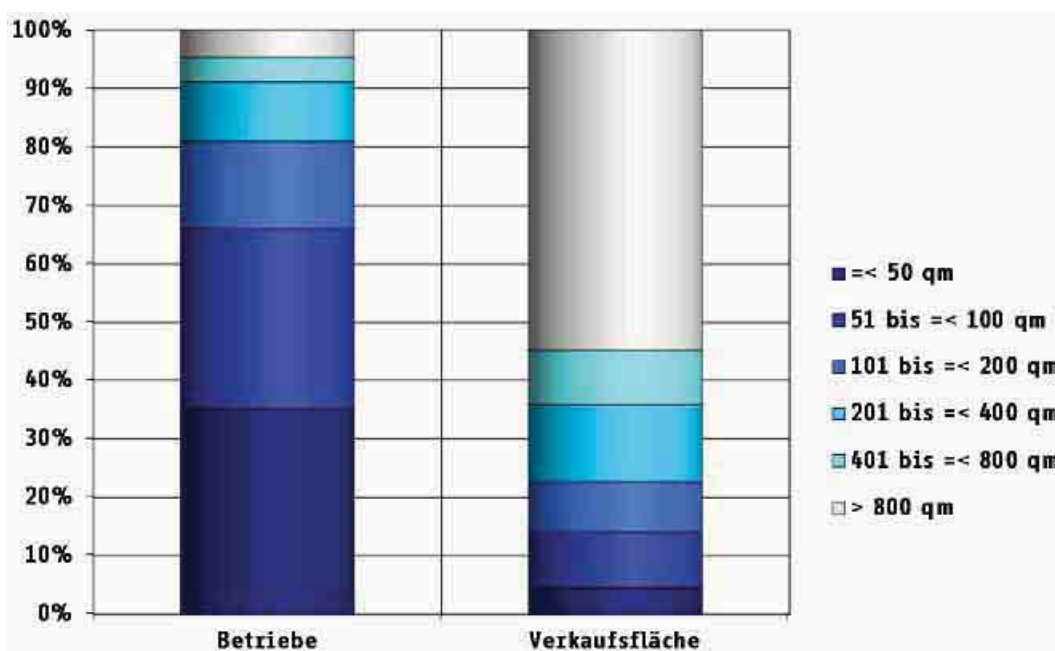
Von den 168 in Ostfildern erfassten Betrieben verzeichnen rd. zwei Drittel eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Weitere rd. 15% weisen eine Verkaufsfläche von 101 bis 200 qm auf. Derartige Betriebe, die - in Abhängigkeit der Branche - oftmals

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

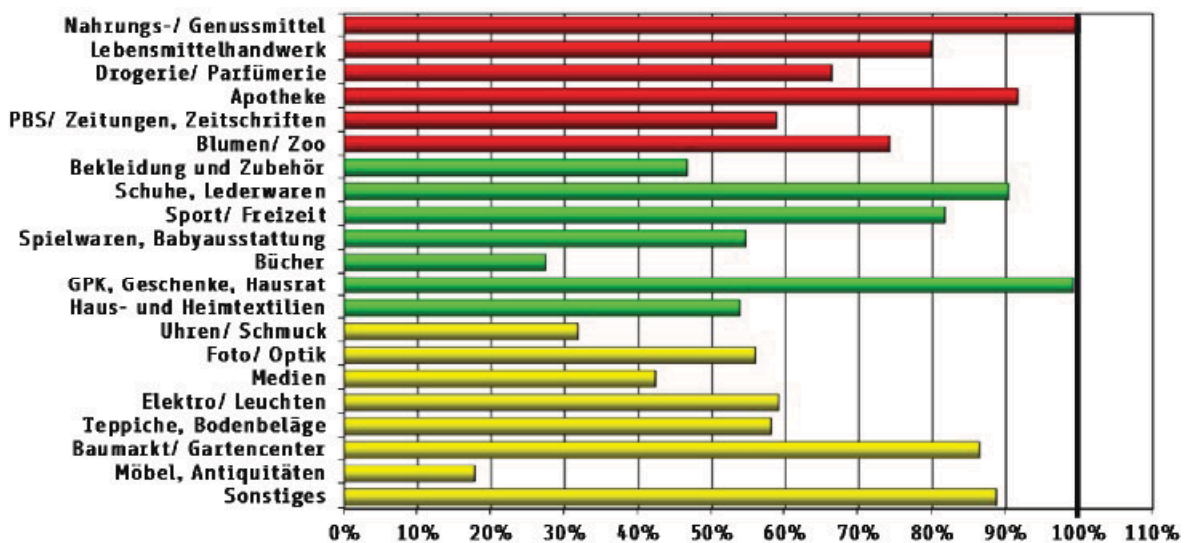
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	14.175	73,5	73,5	100%
Lebensmittelhandwerk	1.025	9,1	11,3	80%
Drogerie/ Parfümerie	2.350	7,0	10,5	66%
Apotheke	525	16,2	17,6	92%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	850	2,3	3,9	59%
Blumen/ Zoo	1.200	3,1	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

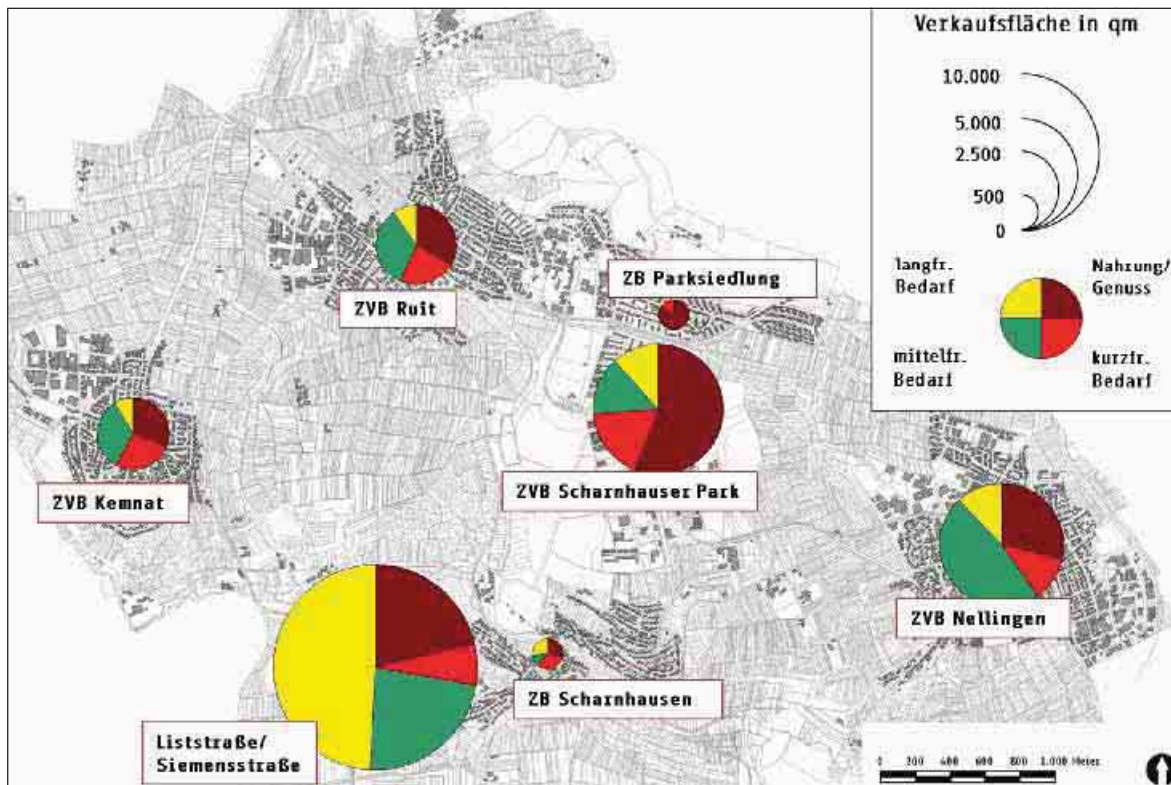
In Kap. 3.3.1 wurde bereits mehrfach auf die Siedlungsstruktur von Ostfildern hingewiesen. Karte 1 zeigt die wesentlichen Einzelhandelsschwerpunkte. Diesbezüglich fällt auf, dass in jedem Stadtteil ein Angebotsschwerpunkt in Form eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs vorhanden ist, der die Nahversorgung 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.

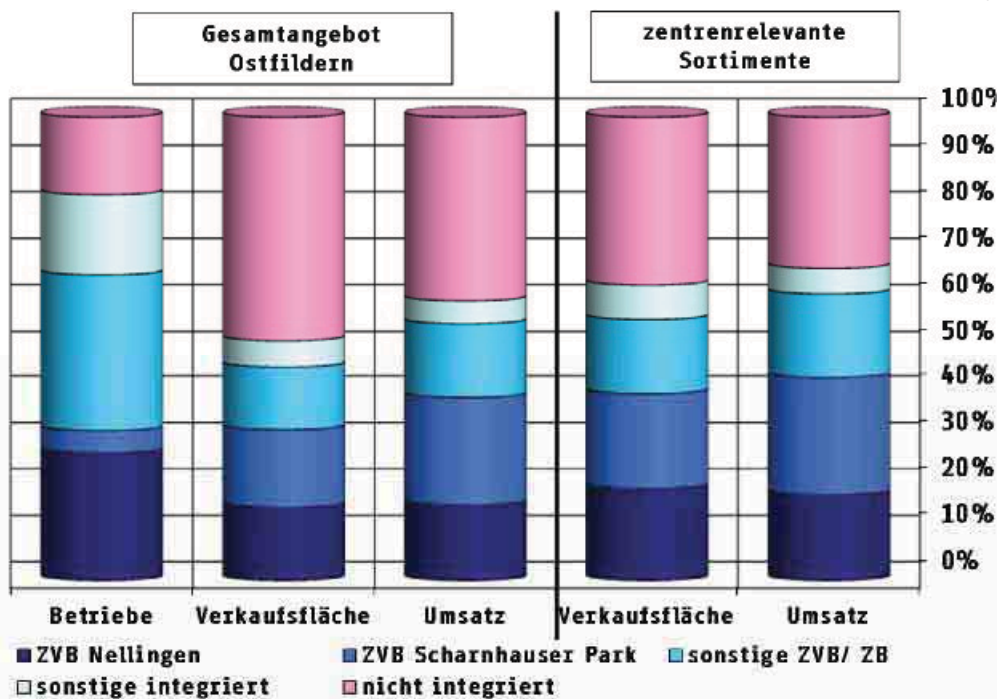
Vergleichsweise geringe, ebenfalls durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägte Verkaufsflächen von je rd. 400 qm verzeichnen die beiden zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhäuser (vgl. Kap. 3.6.2 bzw. Kap. 3.8.2). Das geringe Angebot kann dabei auch auf die in geringer Entfernung liegenden 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 Scharnhäuser Park 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 Scharnhäuser 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 Scharnhäuser Park liegt.

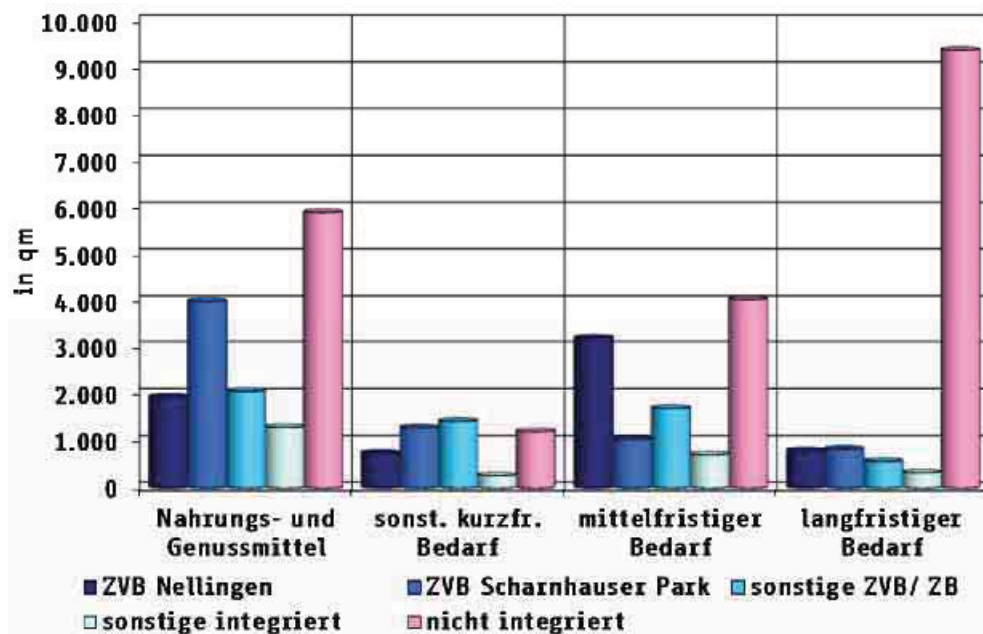
Auch bei alleiniger Betrachtung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente befinden sich rd. 36% der Verkaufsfläche bzw. rd. 33% des Umsatzes - nicht funktions-



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

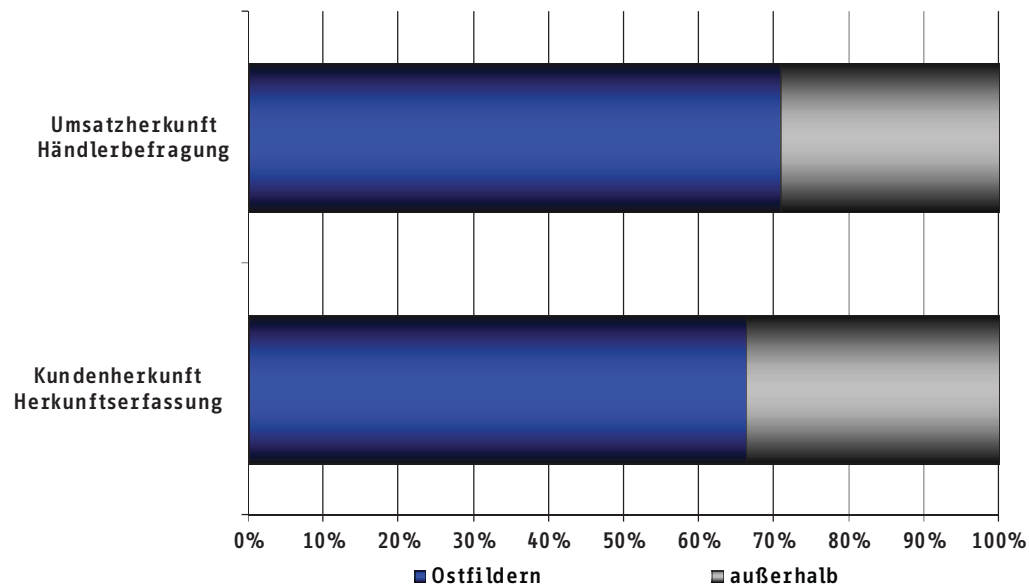
3.3.3 Weitere gesamtstädtische Ergebnisse der Händlerbefragung

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

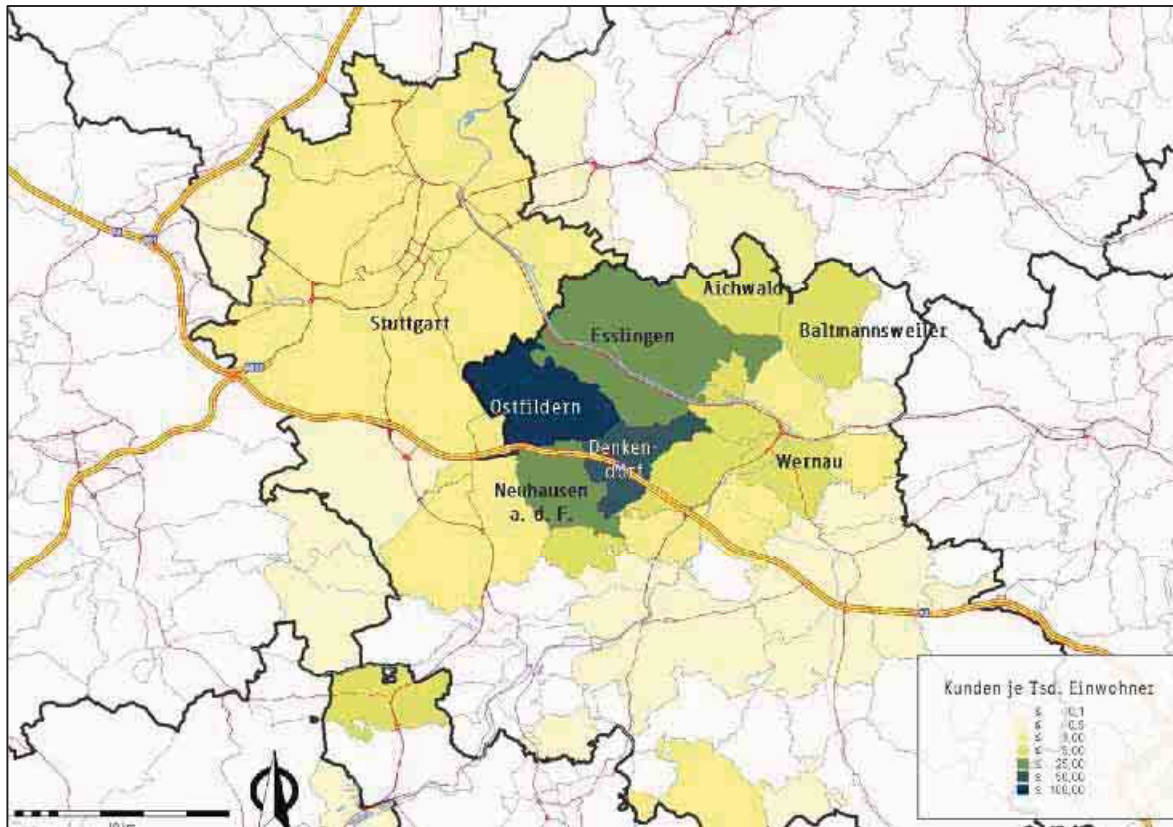
- die südlich angrenzenden Gemeinden Denkendorf und Neuhausen auf den Fildern, die mit Ostfildern selbst den Nahbereich des Unterzentrums Ostfildern/ Nellingen bilden (vgl. Kap. 2.1), sowie
- die östlich angrenzende Stadt Esslingen, insbesondere deren westliche Teilbereiche Berkheim und Zollberg,

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 Stadtteilenebene 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.

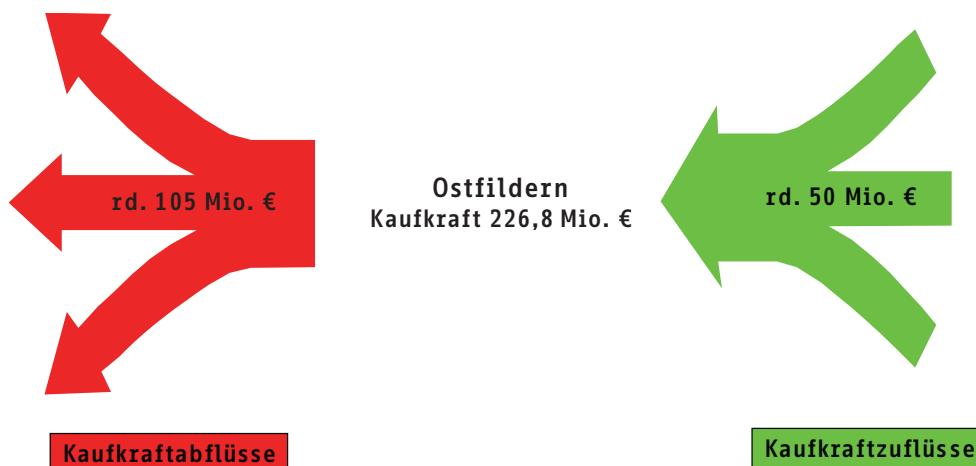
Ohne Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden lässt sich feststellen, dass nach der Kundenherkunftserfassung neben Ostfildern selbst (rd. 66%, s.o.) der höchste Kundenanteil mit rd. 10% aus Esslingen stammt, davon wiederum rd. zwei Drittel aus den Stadtteilen Berkheim und Zollberg. 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

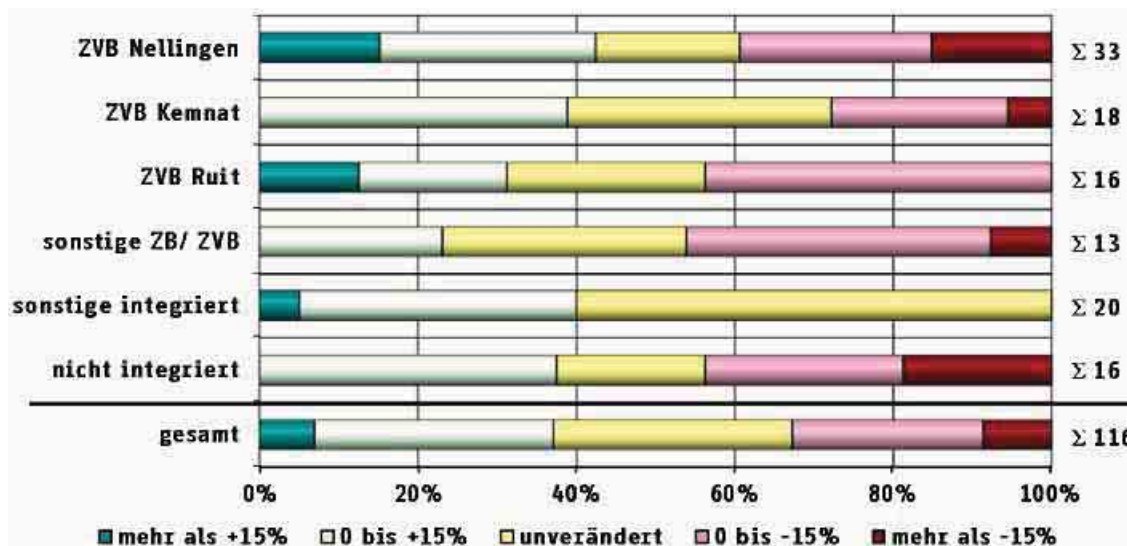
Im Zuge der Einzelhändlerbefragung wurde auch nach der Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren gefragt. Insgesamt betrachtet zeigt sich bei den antwortenden Betrieben eine unterschiedliche Entwicklung: Zwar verzeichnen 37% der Betriebe eine Umsatzsteigerung, mit 33% gab ein nahezu ebenso hoher Prozentsatz 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.

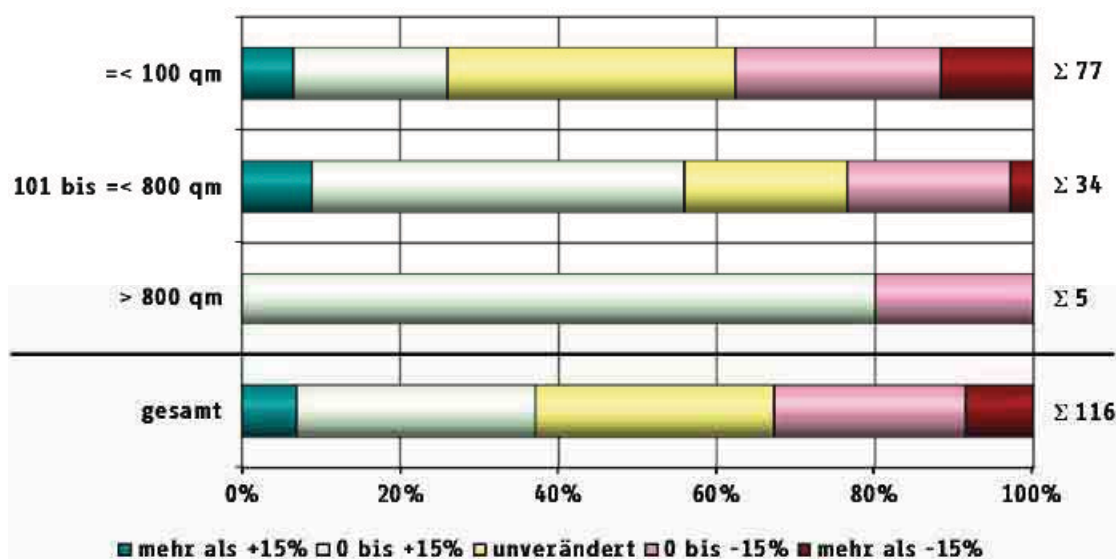
Abb. 7: Umsatzentwicklung in Ostfildern in den letzten drei Jahren nach Standorttypen



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

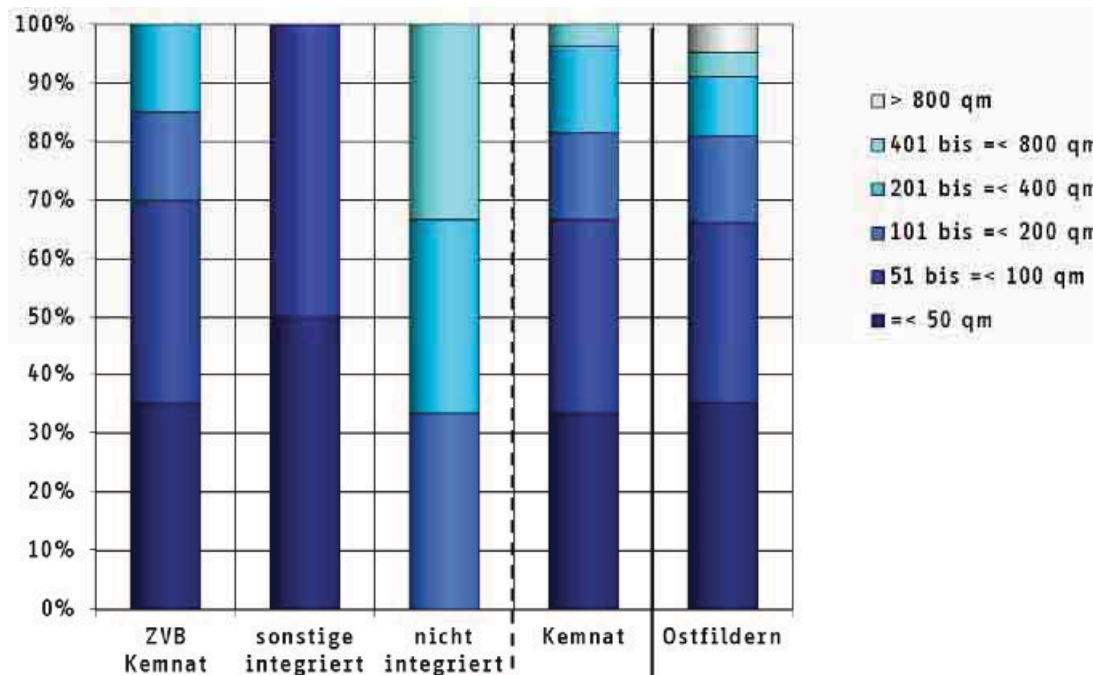
3.4.1 Einzelhandelsangebot

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

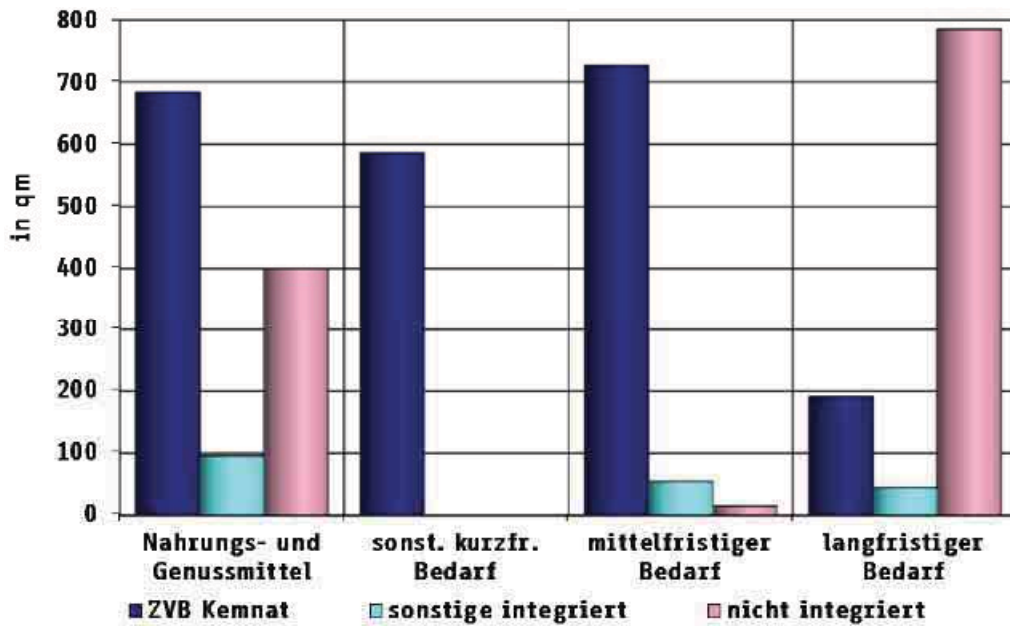
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.775	9,4
mittelfristiger Bedarf	800	1,4
langfristiger Bedarf	1.025	1,6
Summe	3.575	12,4

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.

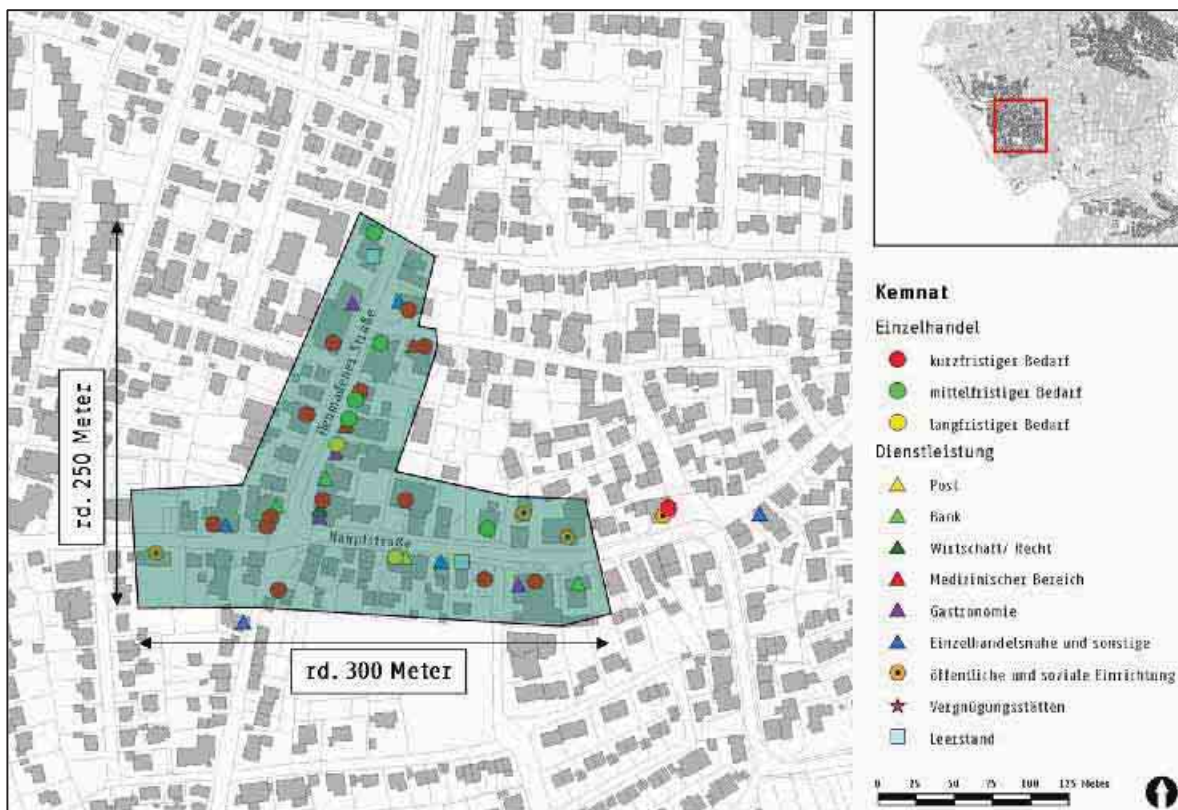
Die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist entlang der östlichen Seite der Heumadener Straße zwischen der Hauptstraße und der Rosenstraße festzustellen. Insgesamt betrachtet ist die Betriebsdichte jedoch relativ gering und wird immer wieder durch Wohnnutzungen unterbrochen. 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 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

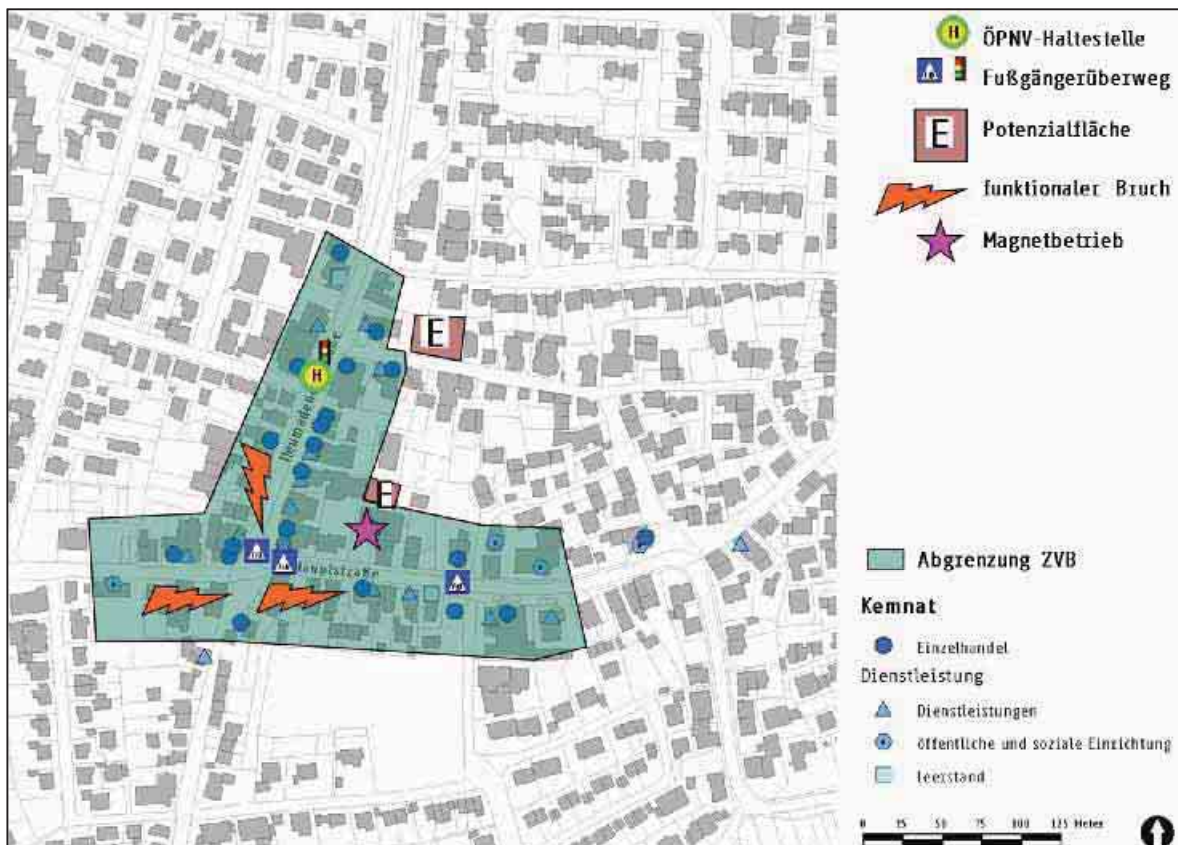
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



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



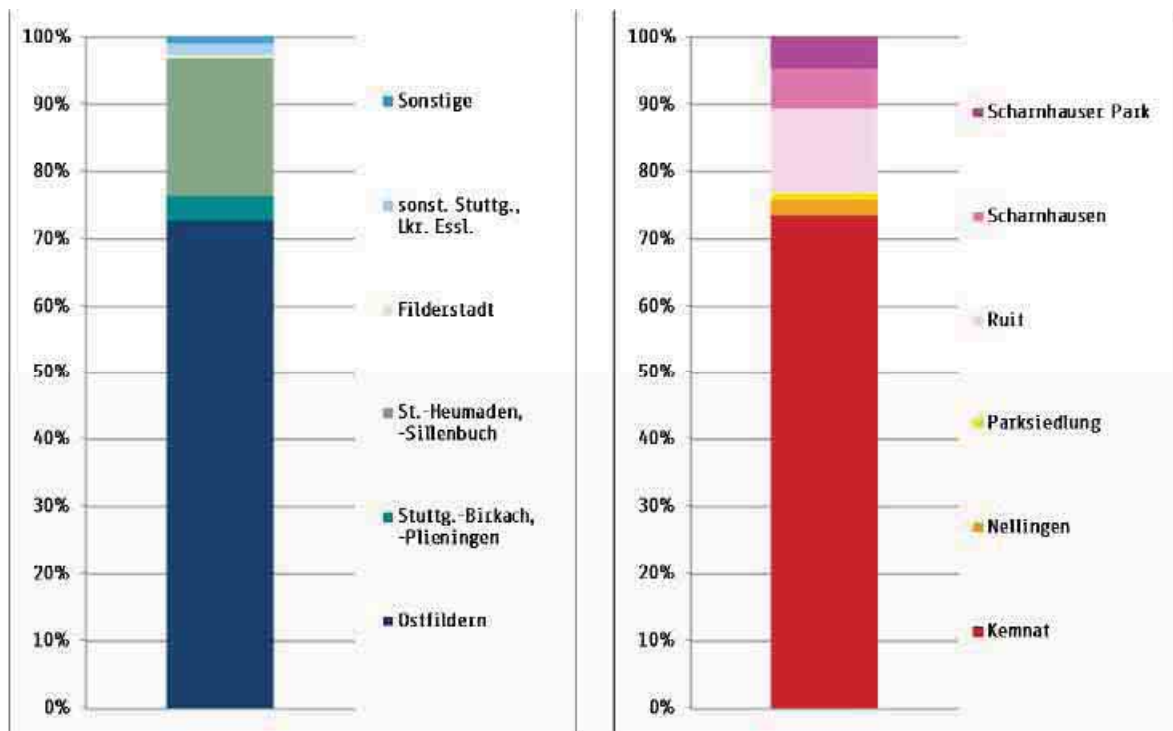
Quelle: eigenes Foto, März 2011



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.

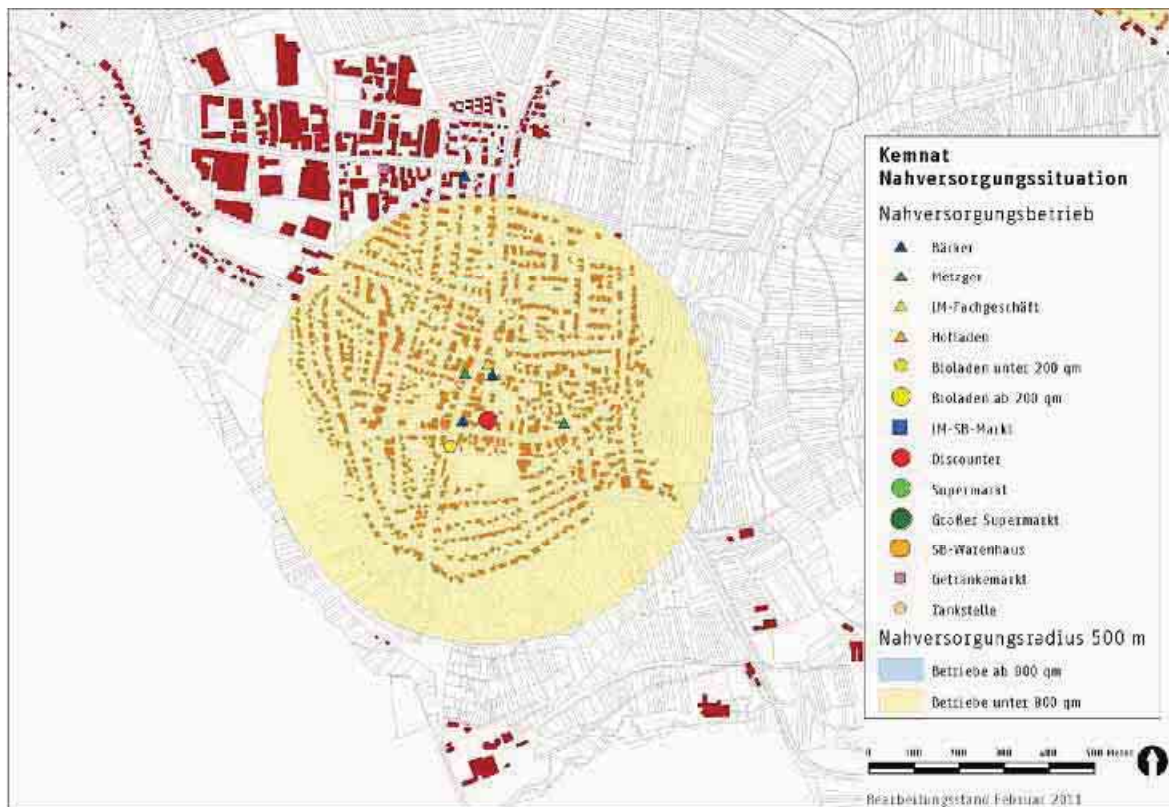
Heumaden und Sillenbuch, insgesamt einen hohen Umsatzanteil von rd. 20%. Die weiteren Stadtteile Ostfilderns bzw. außerhalb der Stadt gelegenen Gebiete weisen demgegenüber geringe Anteilswerte auf.

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

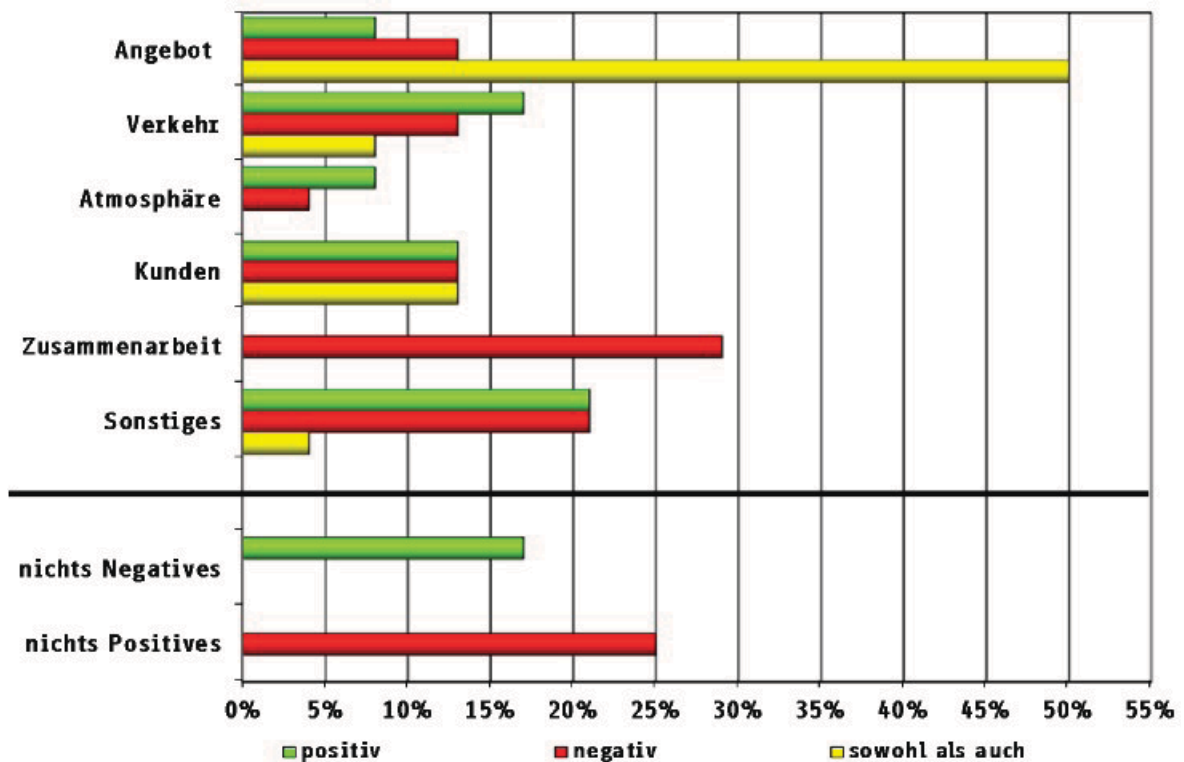


3.4.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

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.

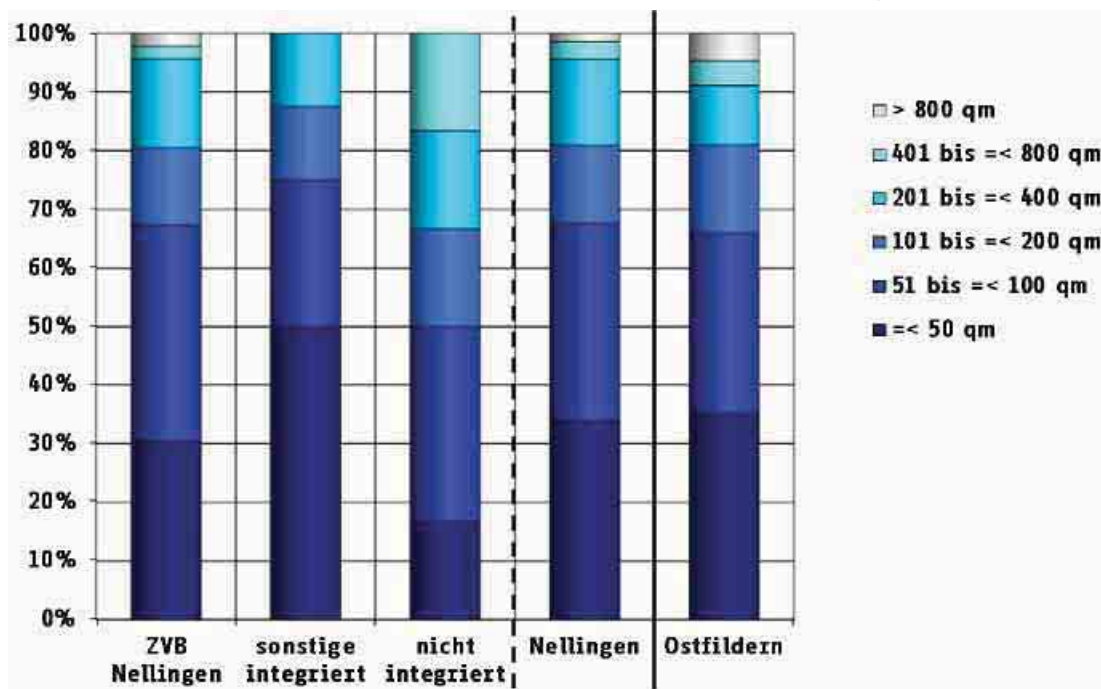
3.5 STADTTEIL NELLINGEN

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

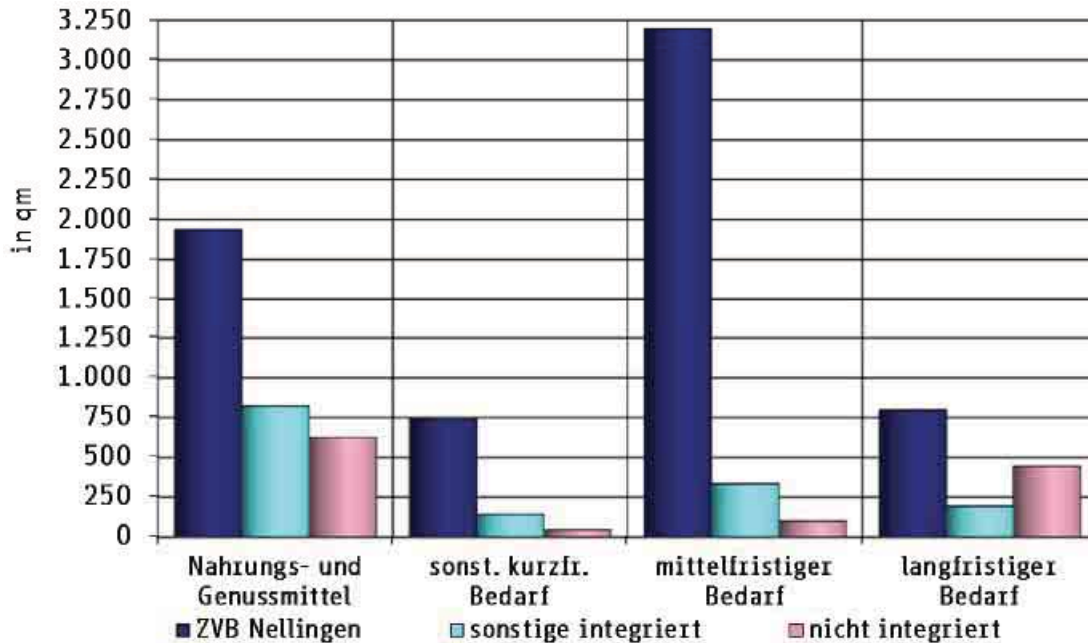
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

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 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 Nellinger 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

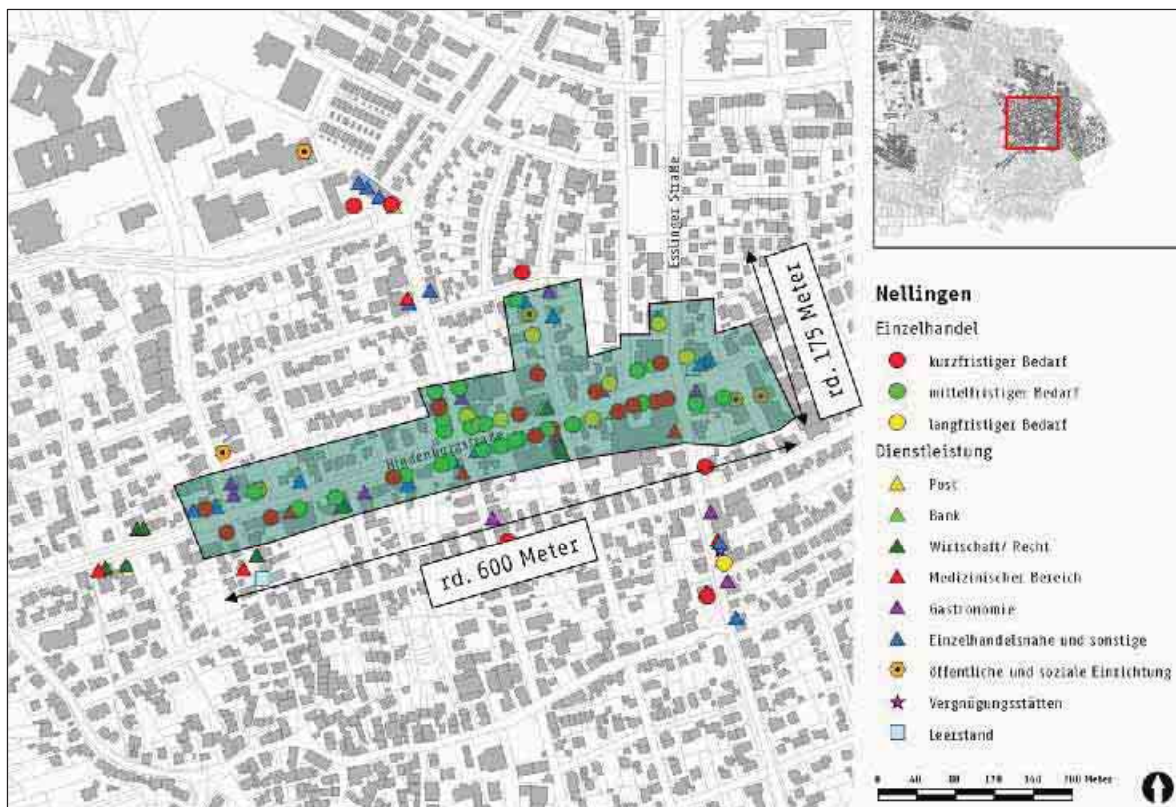
3.5.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen

Karte 6 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich der Hindenburgstraße sowie um den Stadtbahnhofpunkt 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

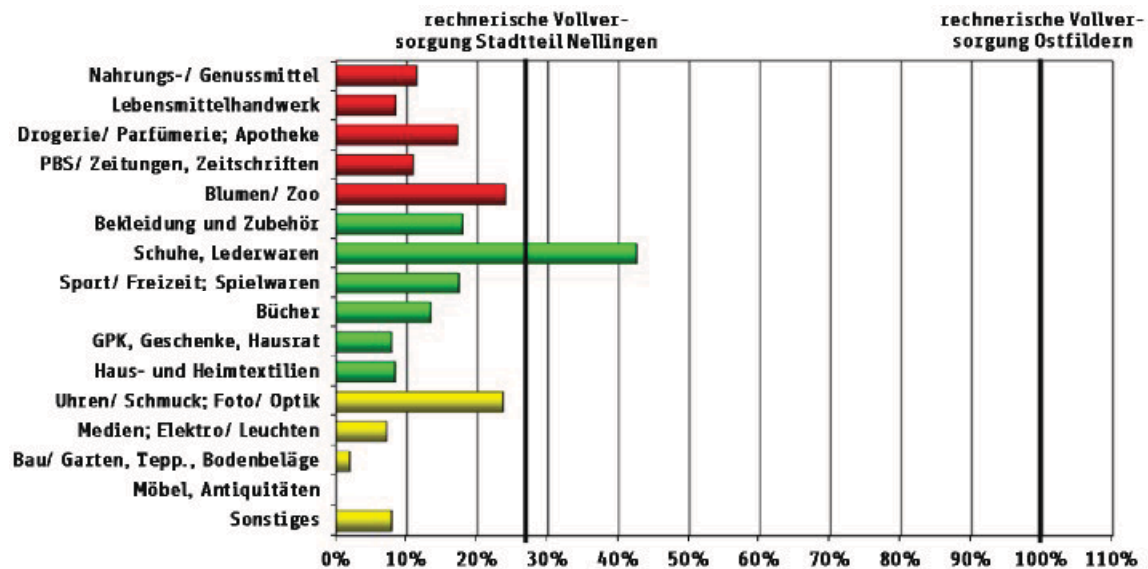
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	2.675	15,5
mittelfristiger Bedarf	3.200	8,5
langfristiger Bedarf	800	3,7
Summe	6.675	27,6

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.

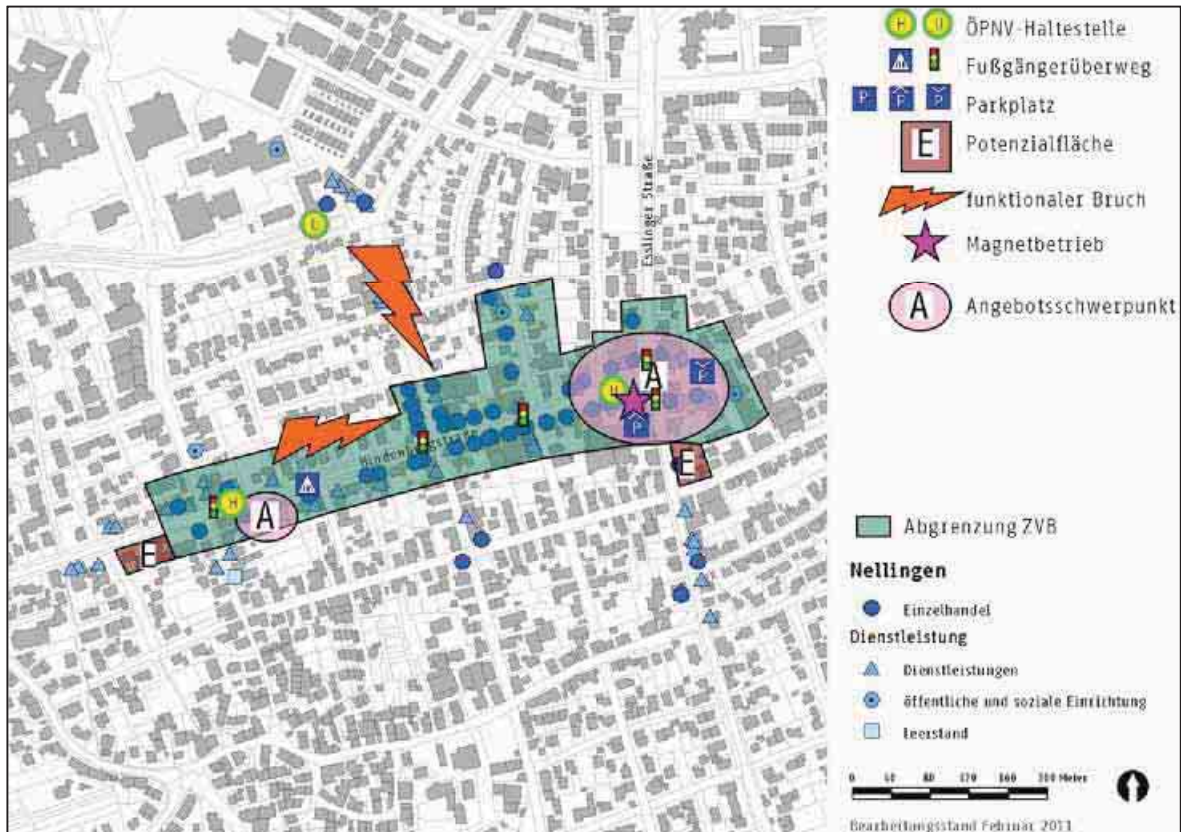
⁵² In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich die unechten Bindungsquoten nur bedingt aussagekräftig sind: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnungsnah 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 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

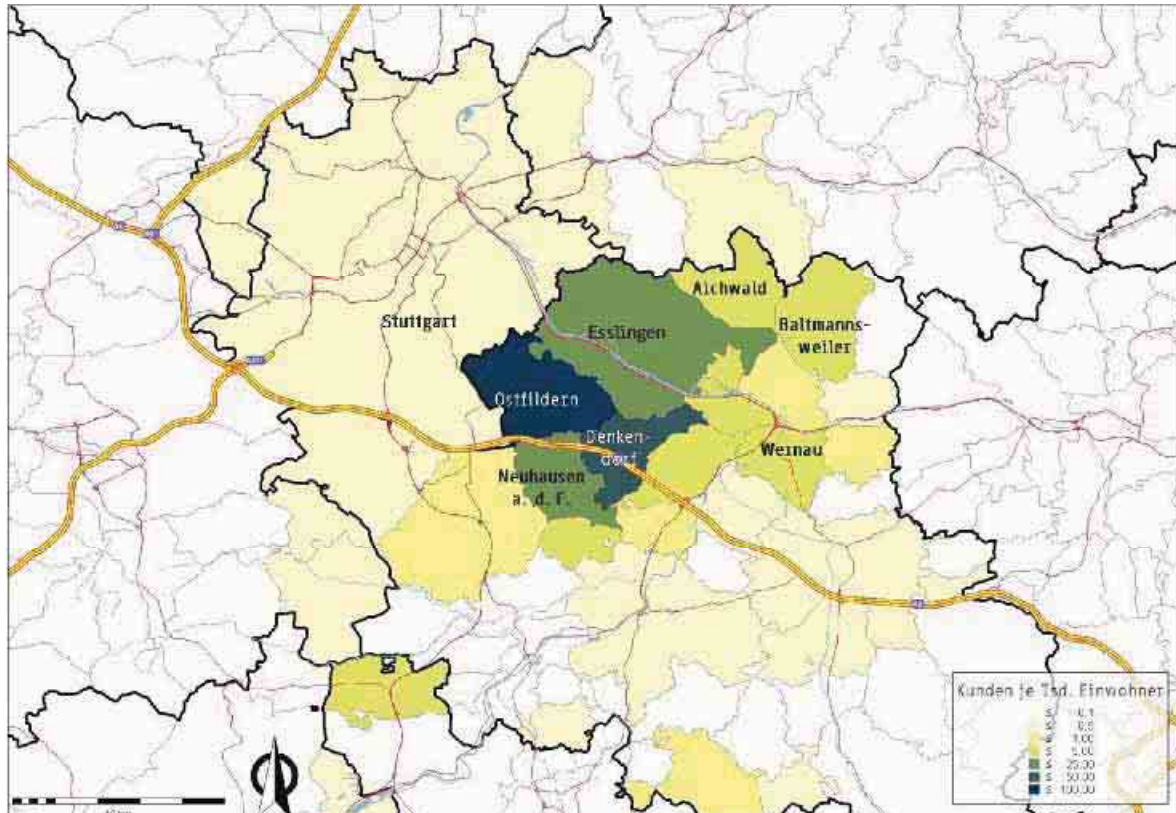
- Die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation - insbesondere im Außenbereich - mehrerer Einzelhandelsbetriebe ist zudem von geringer Qualität.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine (größere) Potenzialfläche. Lediglich unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich 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

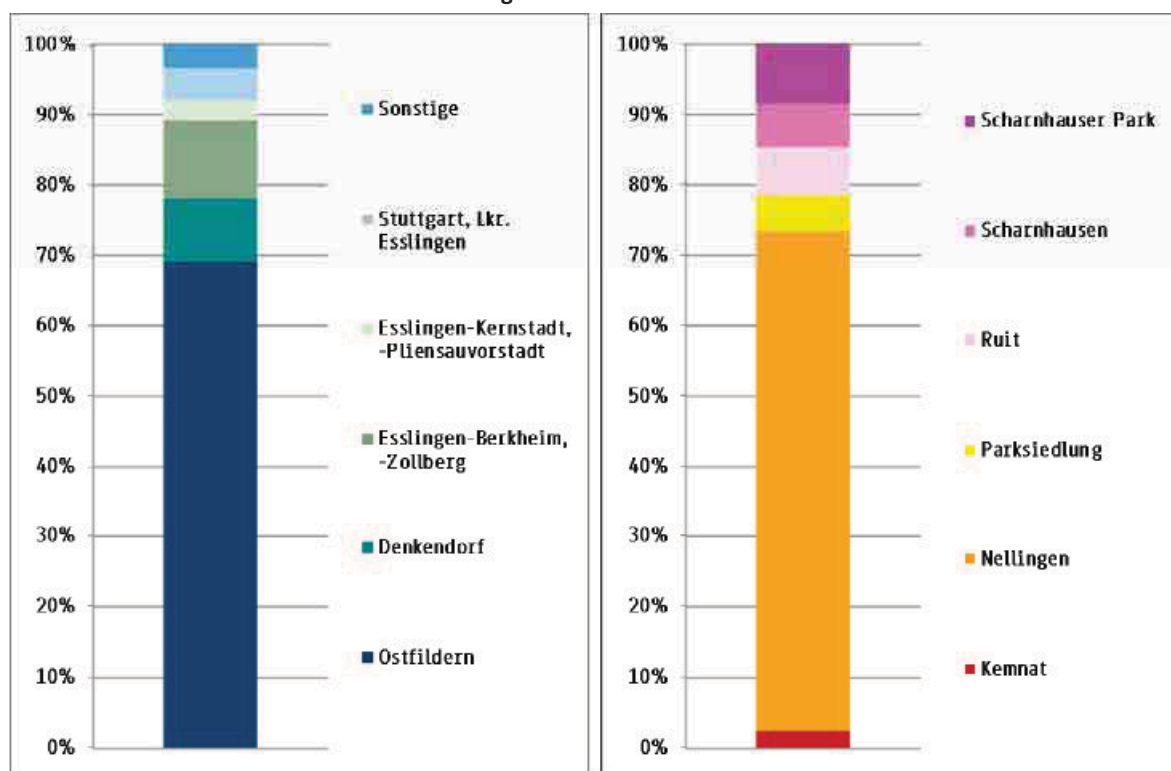


Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: RegioGraph Analyse Version 11.



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



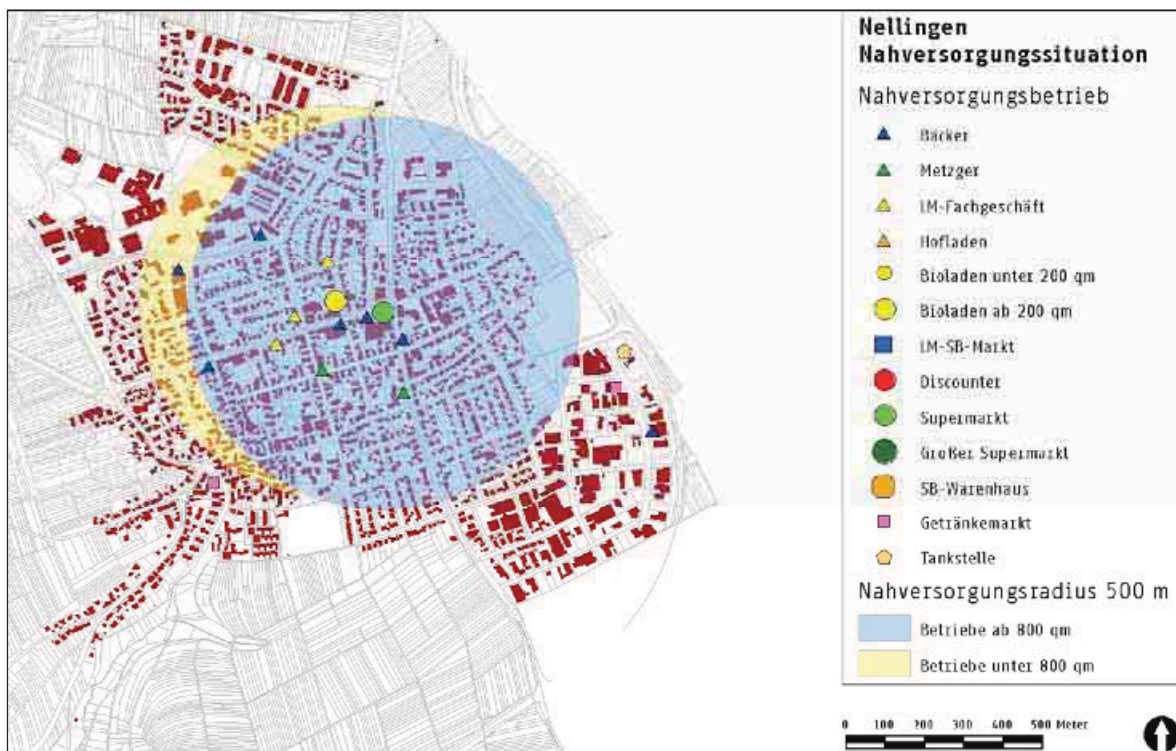
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

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



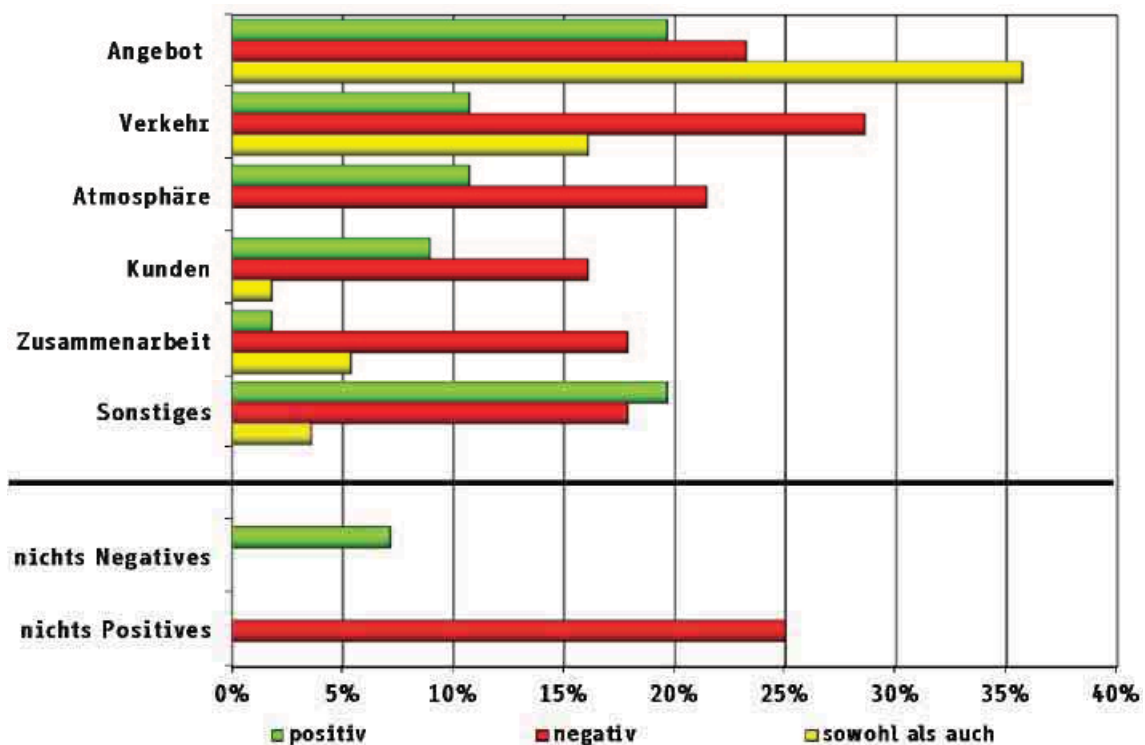
3.5.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

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 Ostfeldern 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 Nellingens nur unvollständig erfüllt. Das Einzugsgebiet des vom zentralen Versorgungsbereich dominierten Nellingener 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.

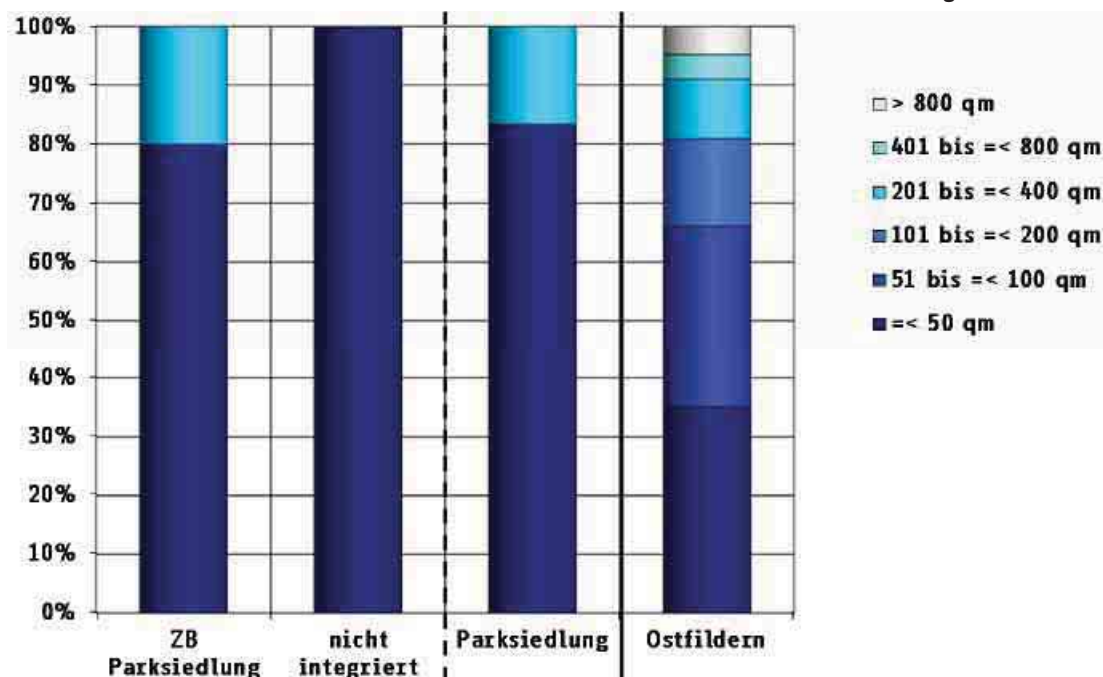
3.6 STADTTEIL PARKSIEDLUNG

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.



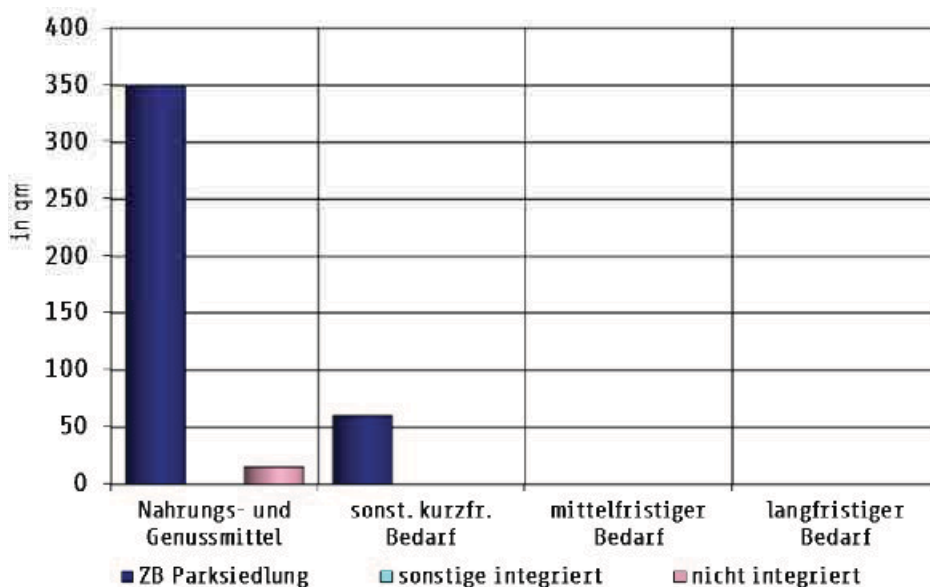
Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Parksiedlung nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

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.

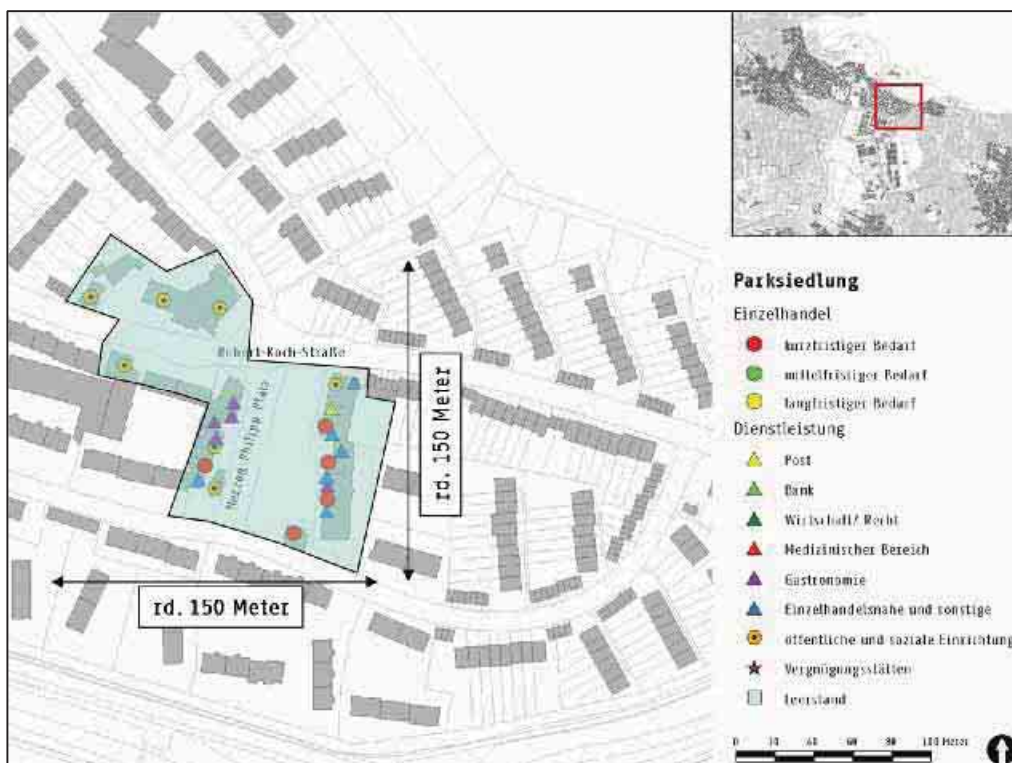
- Bei den Sortimenten des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs (in Tab. 10 grün bzw. gelb hinterlegt) ist kein Angebot vorhanden.

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,

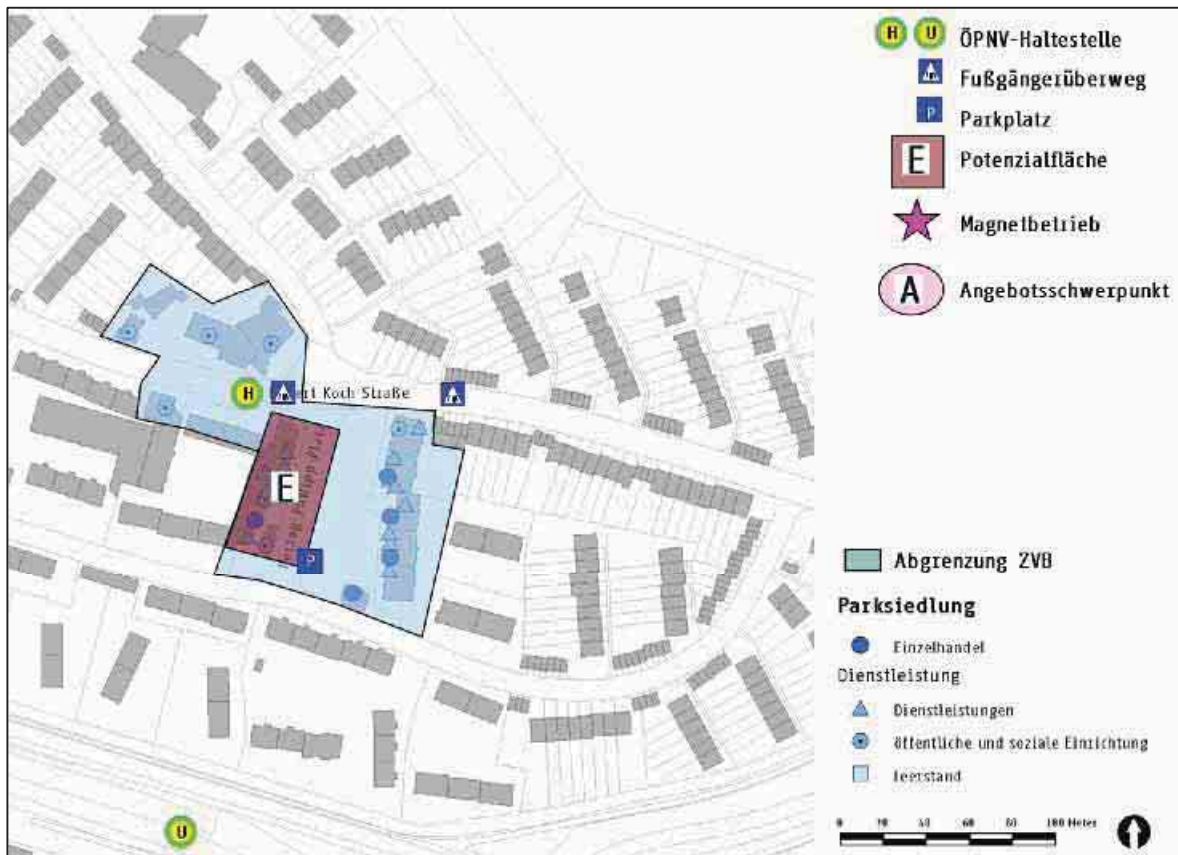


eine Apotheke sowie ein kleines Schreibwarengeschäft innerhalb des zentralen Bereichs ansässig.

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



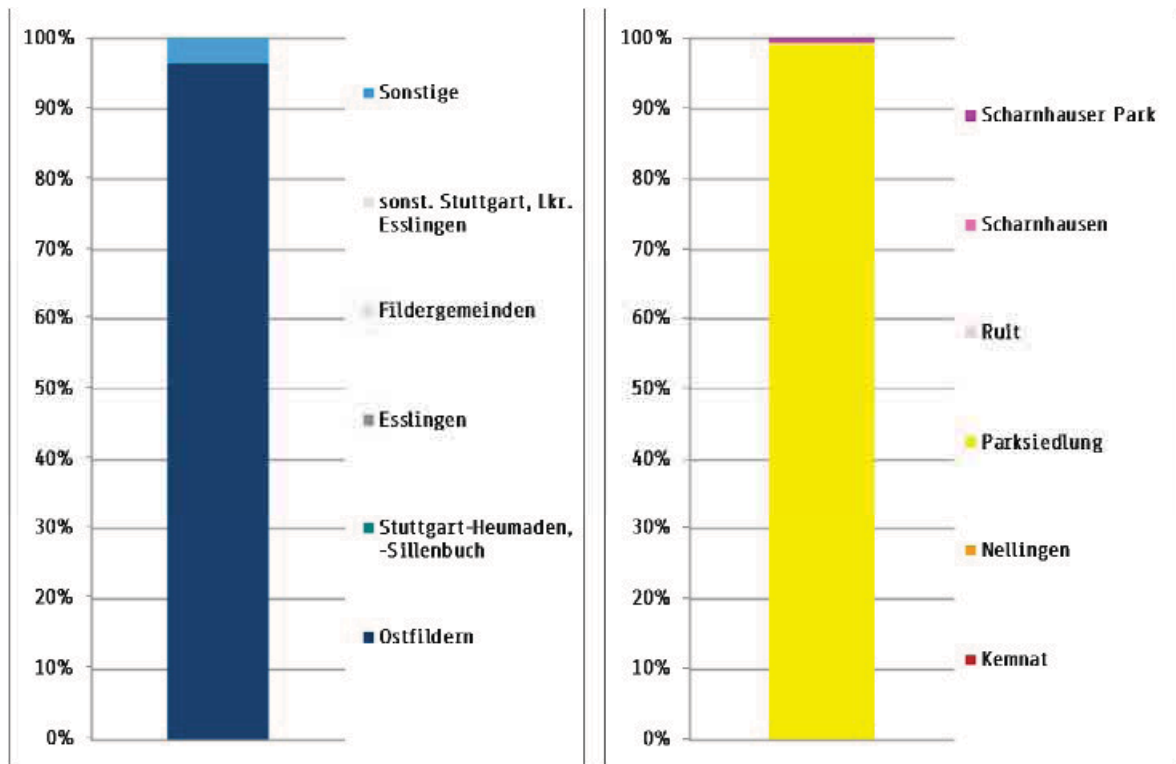
Quelle: eigenes Foto, März 2011

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

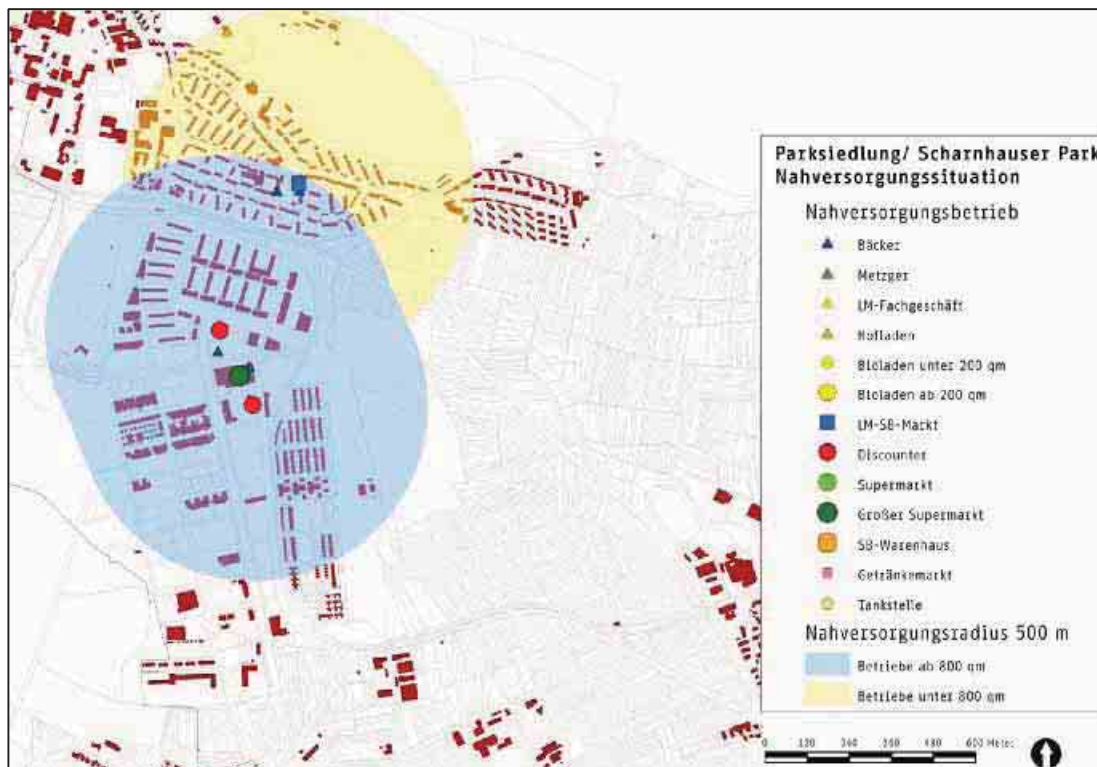
In Kap. 3.6.1 wurde festgestellt, dass in dem für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie

- 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

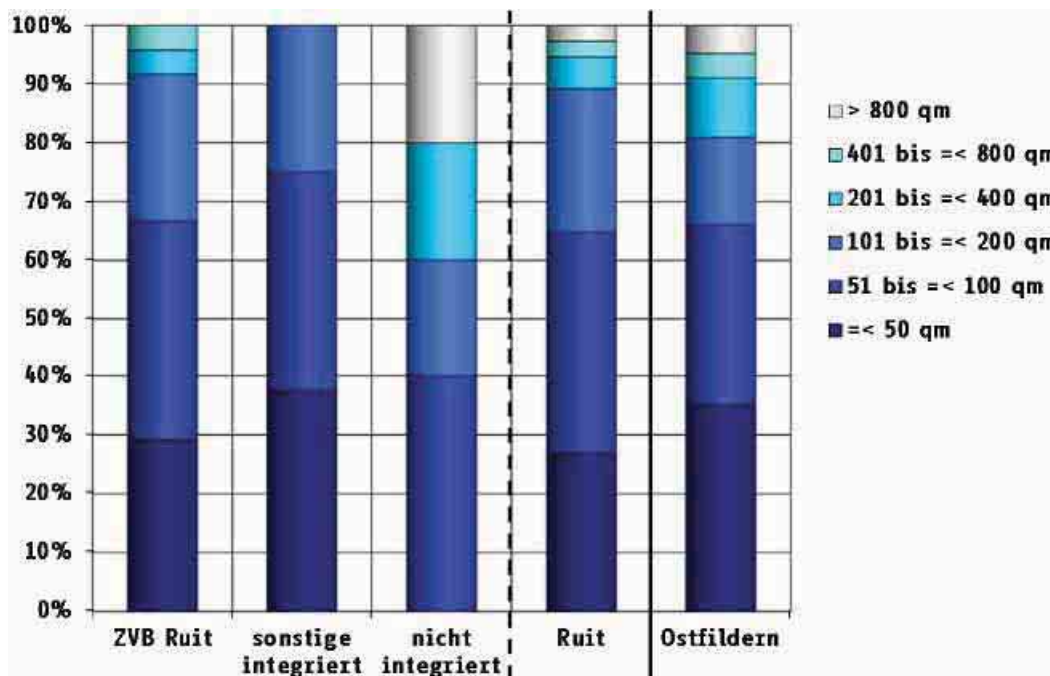
3.7.1 Einzelhandelsangebot

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

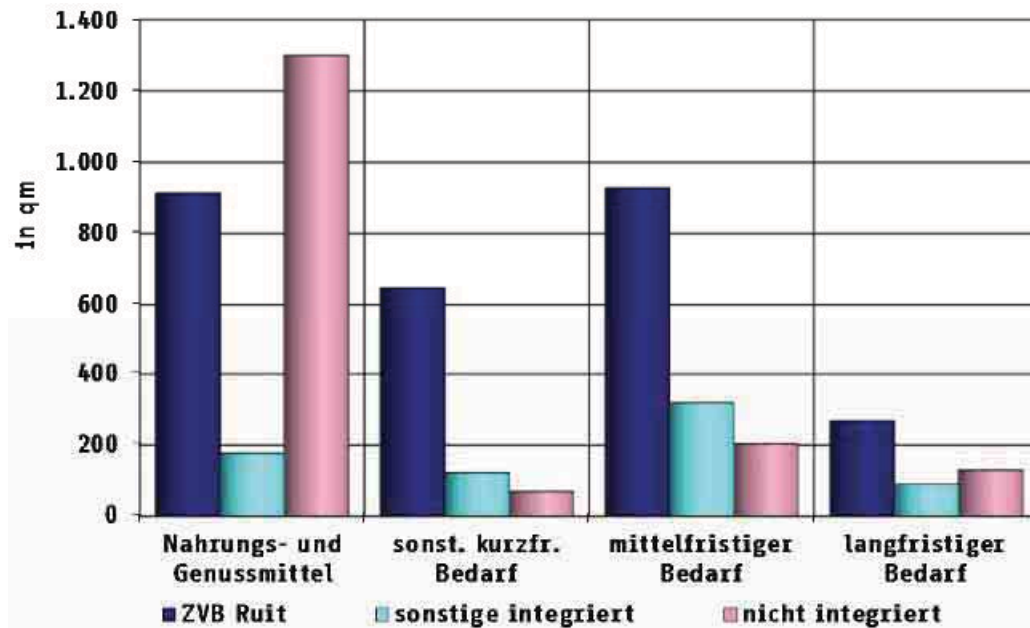
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	3.225	20,9
mittelfristiger Bedarf	1-450	3,0
langfristiger Bedarf	475	2,3
Summe	5.175	26,1

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

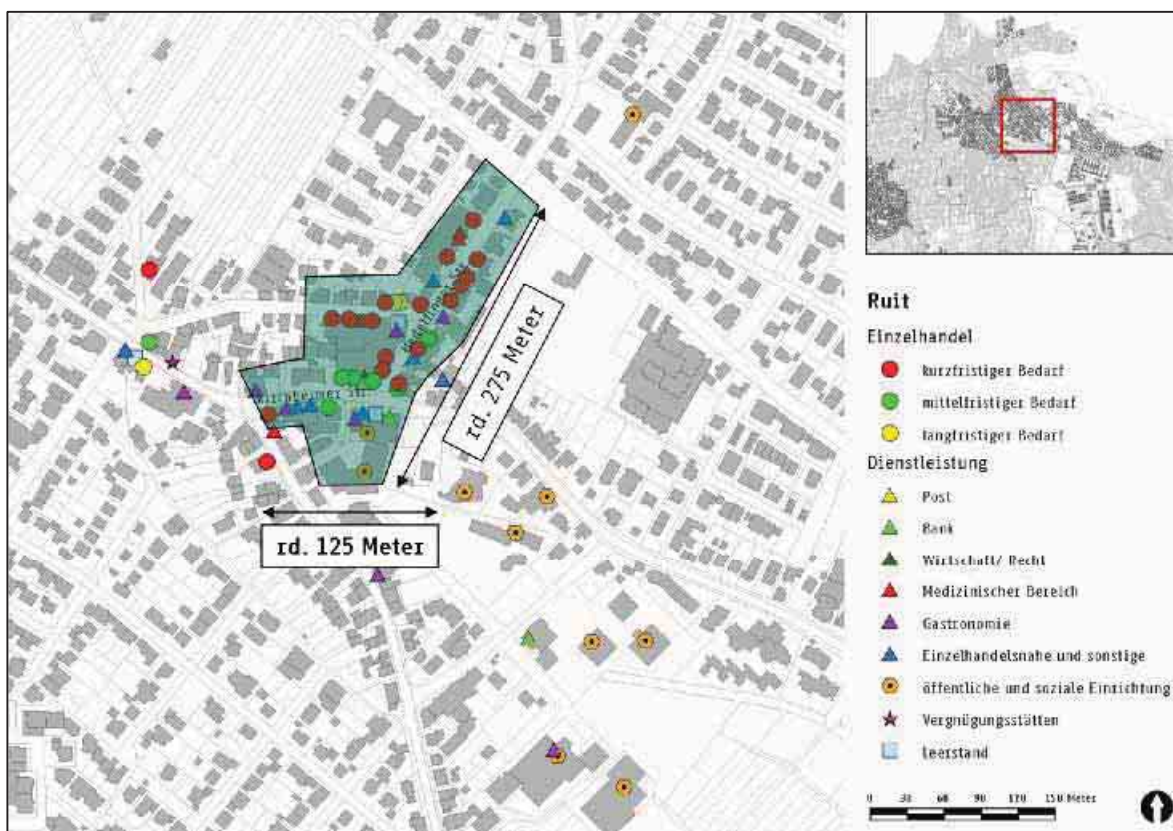
Karte 13 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich

- 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 Scharnhauser 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

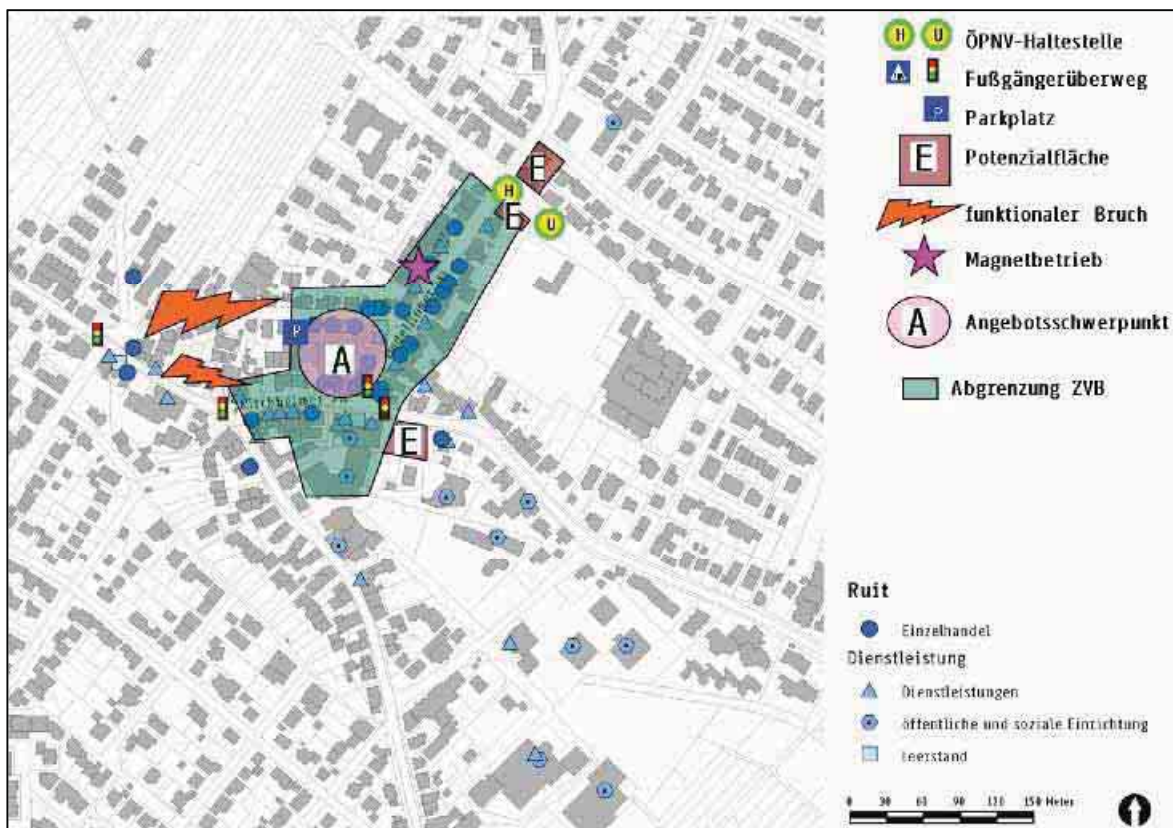
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.550	9,3
mittelfristiger Bedarf	925	2,0
langfristiger Bedarf	275	0,8
Summe	2.750	12,1

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

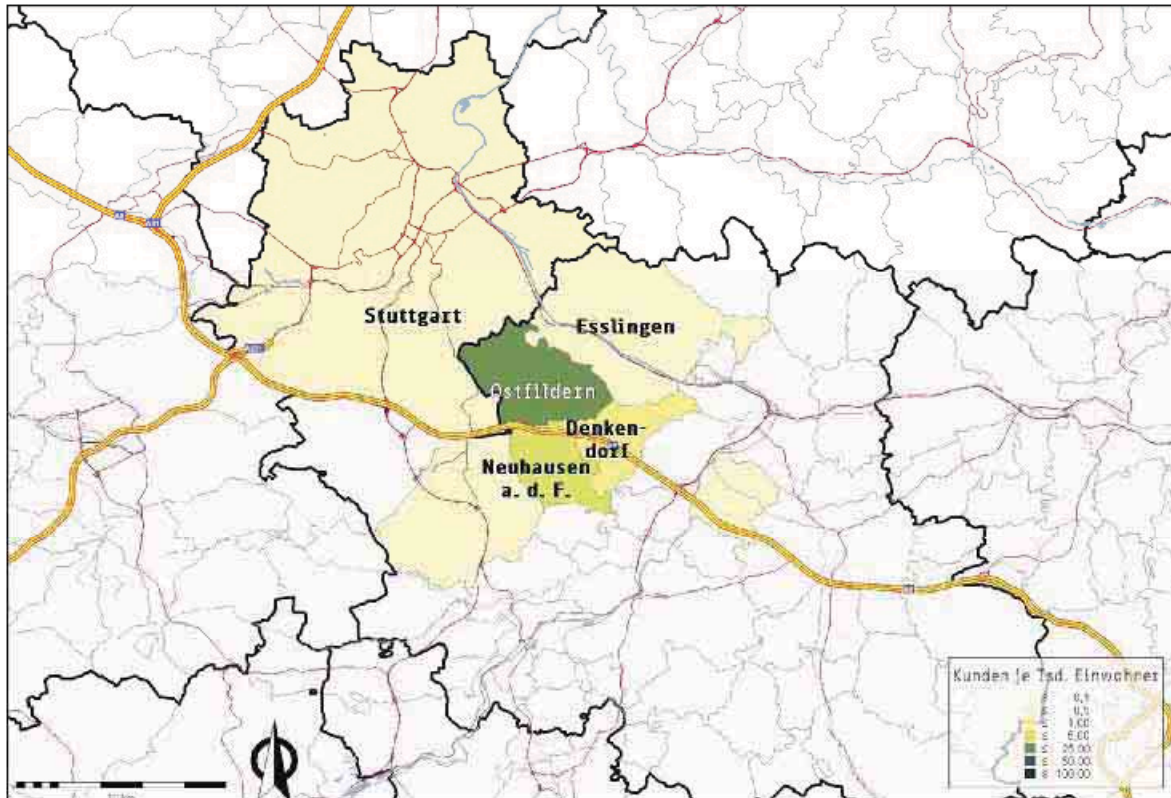
3.7.3 Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

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 Ruit Einzelhandel erreicht werden.

Karte 15: Schematisches Einzugsgebiet des im Stadtteil Ruit angesiedelten Einzelhandels



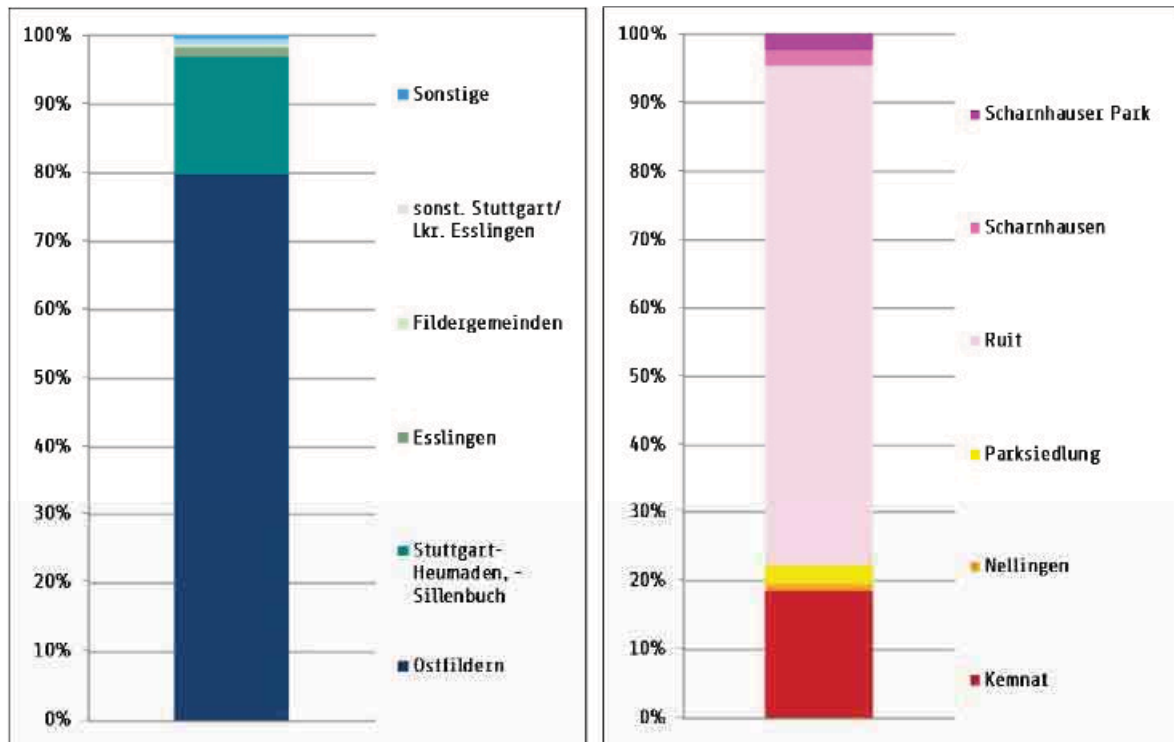
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; eigene Berechnungen

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 Ruit 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

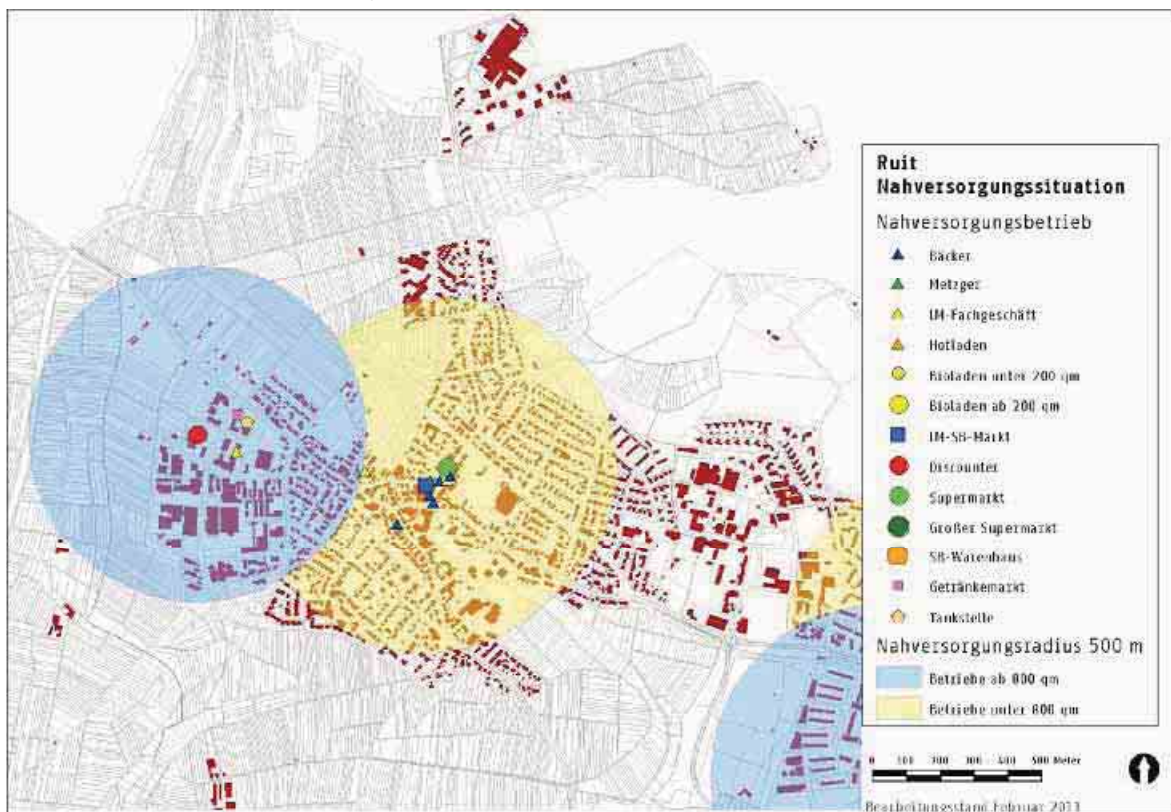
Quantitativ konnte in Kap. 3.7.4 festgestellt werden, dass in den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie eine annähernde rechnerische Vollversorgung bzw. ein deutlicher Kaufkraftabfluss bestehen. Dabei befindet sich im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel 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



einem nicht integrierten Standort ansässige Lebensmitteldiscounter nimmt hingegen nur in geringem Umfang Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne wahr. Für die Siedlungsteilbereiche entlang der Wilhelm-Röntgen-Straße sowie östlich der Forststraße besteht jedoch keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit.

Karte 16: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Ruit



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011; Kartengrundlage: Stadt Ostfildern

3.7.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

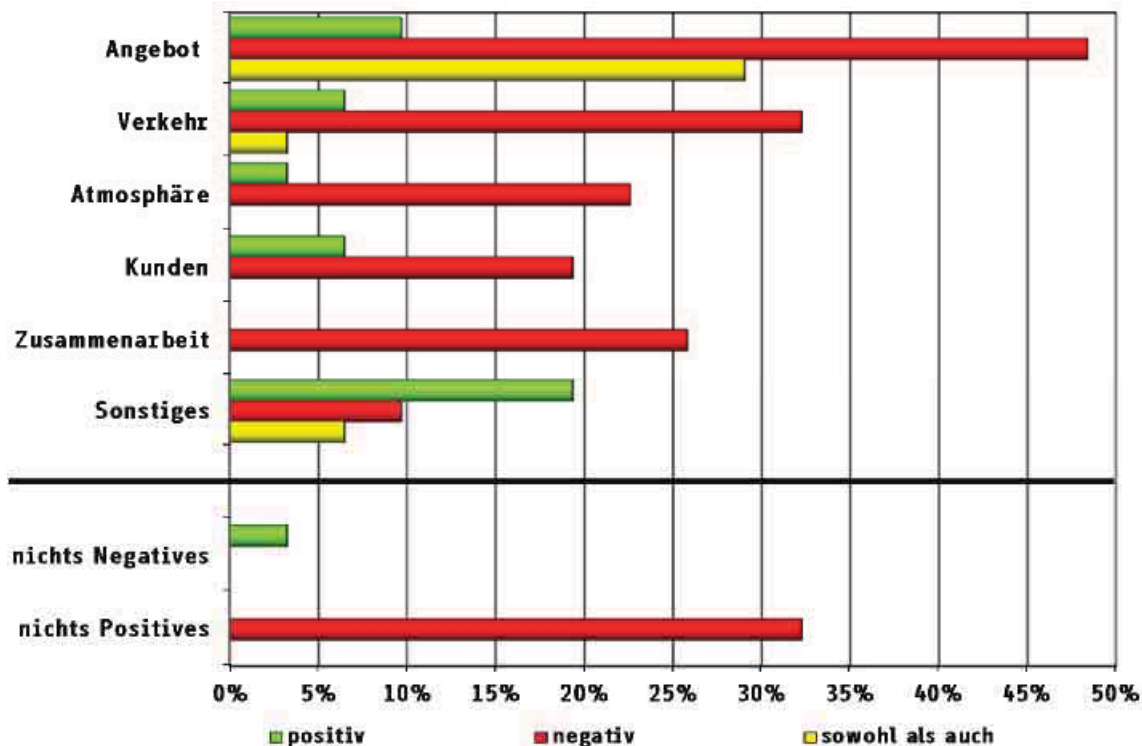
Hinsichtlich der Einschätzung der Einzelhandelssituation durch die im Stadtteil Ruit ansässigen Händler zeigt sich ein deutlich negatives Bild. So machte knapp ein Drittel der auskunftsbereiten Händler keine positive Äußerung, ausschließlich positiv äußerten sich hingegen nur rd. 3% der Händler. Am häufigsten wurde von den Händlern der Bereich Auswahl/ Angebot thematisiert (rd. 87% der auf die offene Frage antwortenden Händler). Zu den weiteren Themenfelder äußerten sich deutlich weniger Händler.

- Der Bereich *Auswahl/ Angebot* wurde von etwa der Hälfte der Händler ausschließlich negativ beurteilt. Ein relativ hoher Anteil der Händler, rd. 30%, zeigte sich jedoch ambivalent. Kritisiert wurden - auf Grund der vorangegangenen Schlie-

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.

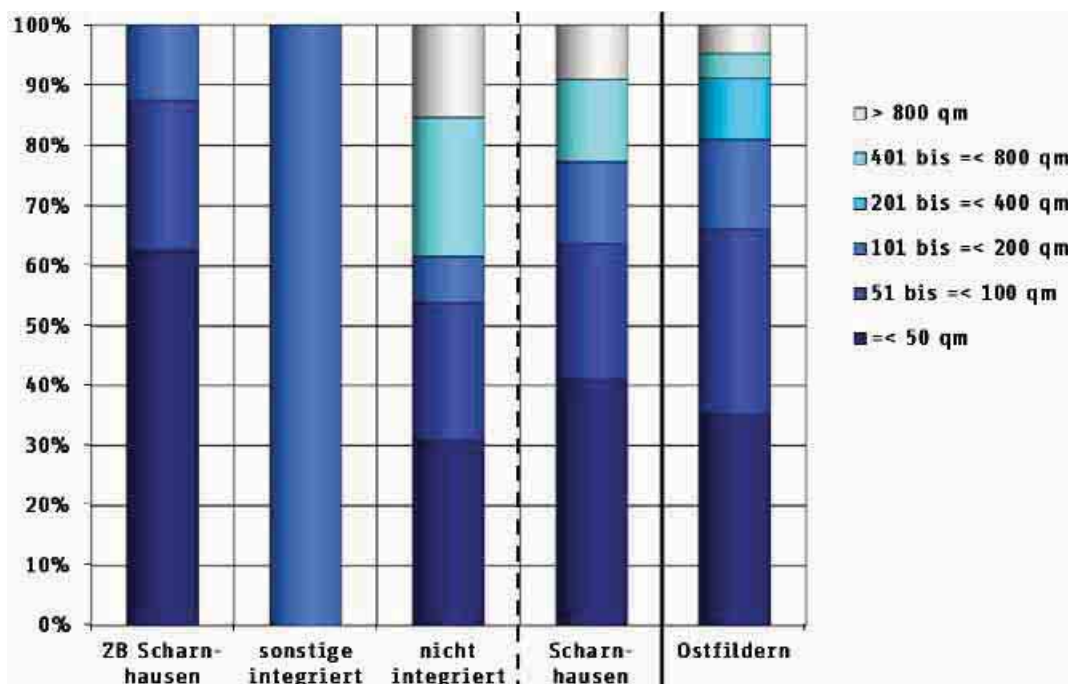
3.8 STADTTEIL SCHARNHAUSEN

3.8.1 Einzelhandelsangebot

Im Rahmen der Händlerbefragung konnten im Stadtteil Scharnhäusen 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 Scharnhäusen 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 Scharnhäusen weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm auf (Gesamtstadt rd. 66%).

Abb. 25: Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Scharnhäusen



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.

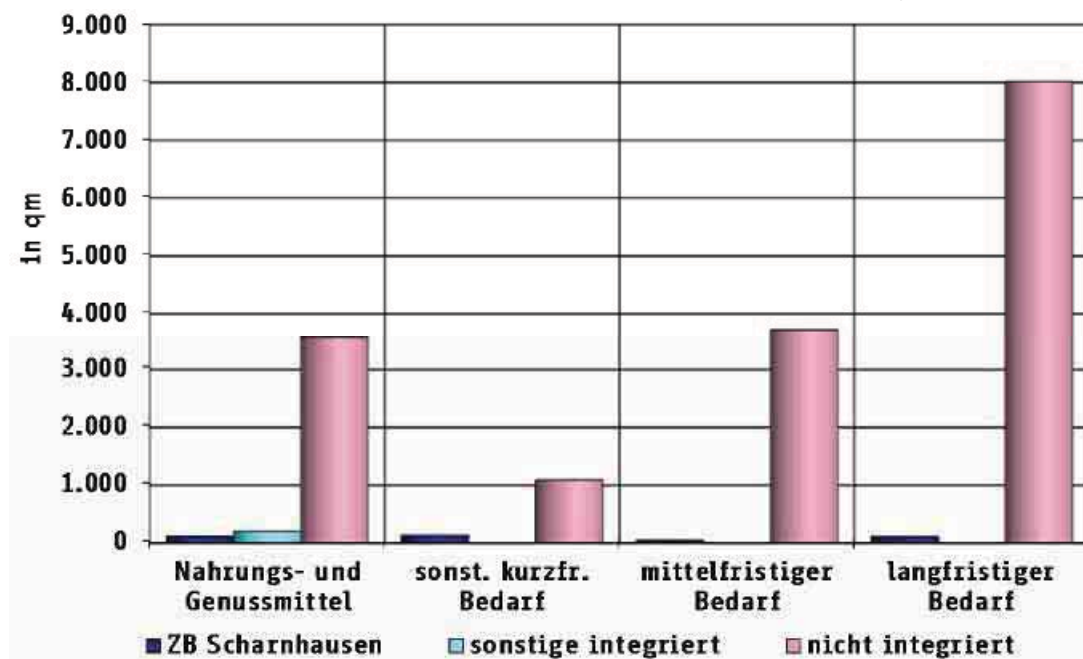
Tab. 15: Einzelhandelsangebot im Stadtteil Scharnhausen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsfläche und Umsätze

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; IhH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standorttypen sind rd. 96% der Verkaufsfläche des Stadtteils Scharnhausen an nicht integrierten Standorten angesiedelt, wobei dies - wie erwähnt - nahezu ausschließlich auf den Standort Liststraße/ Siemensstraße zurückzuführen ist. Der zentrale Bereich Scharnhausen 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 Scharnhausen nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar/ Februar 2011, eigene Berechnungen

In Tab. 16 sind die Bindungsquoten des in Scharnhausen 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 Scharnhausen 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

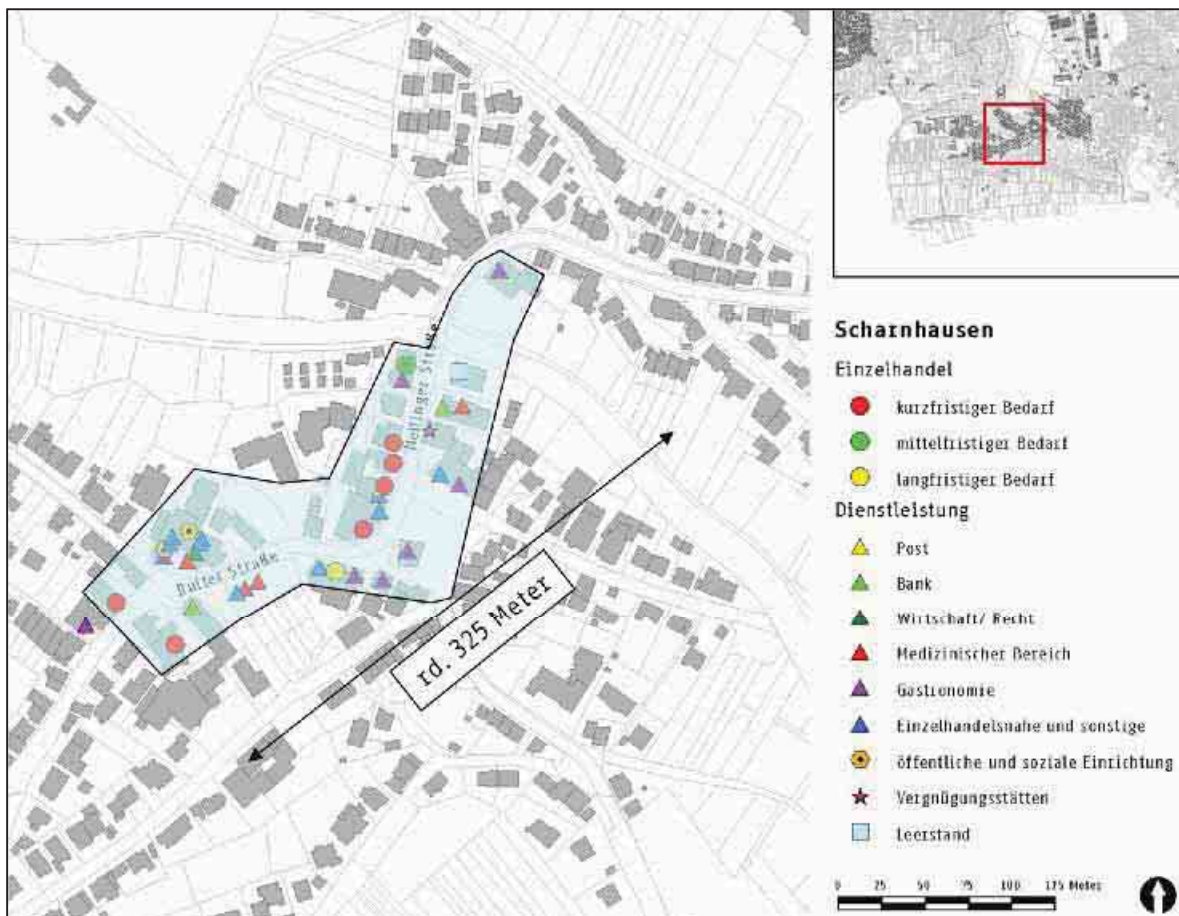
3.8.2.1 Räumlich-funktionale Struktur und Abgrenzung des zentralen Bereichs Scharnhausen

Karte 17 zeigt die Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Bereich entlang der Rüter Straße (etwa ab Einmündung der Plieninger 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

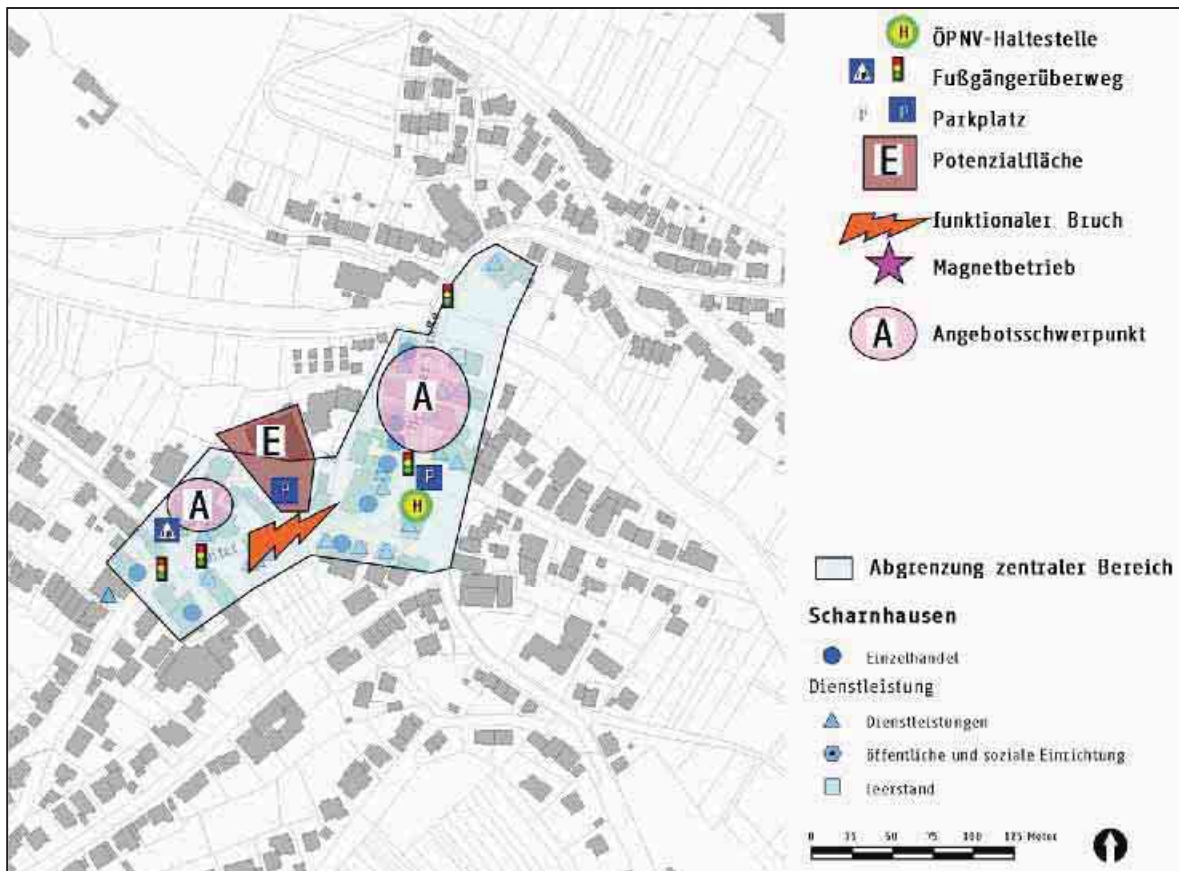
Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	250	2,3
mittelfristiger Bedarf	50	0,0
langfristiger Bedarf	100	0,3
Summe	400	9,0

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.

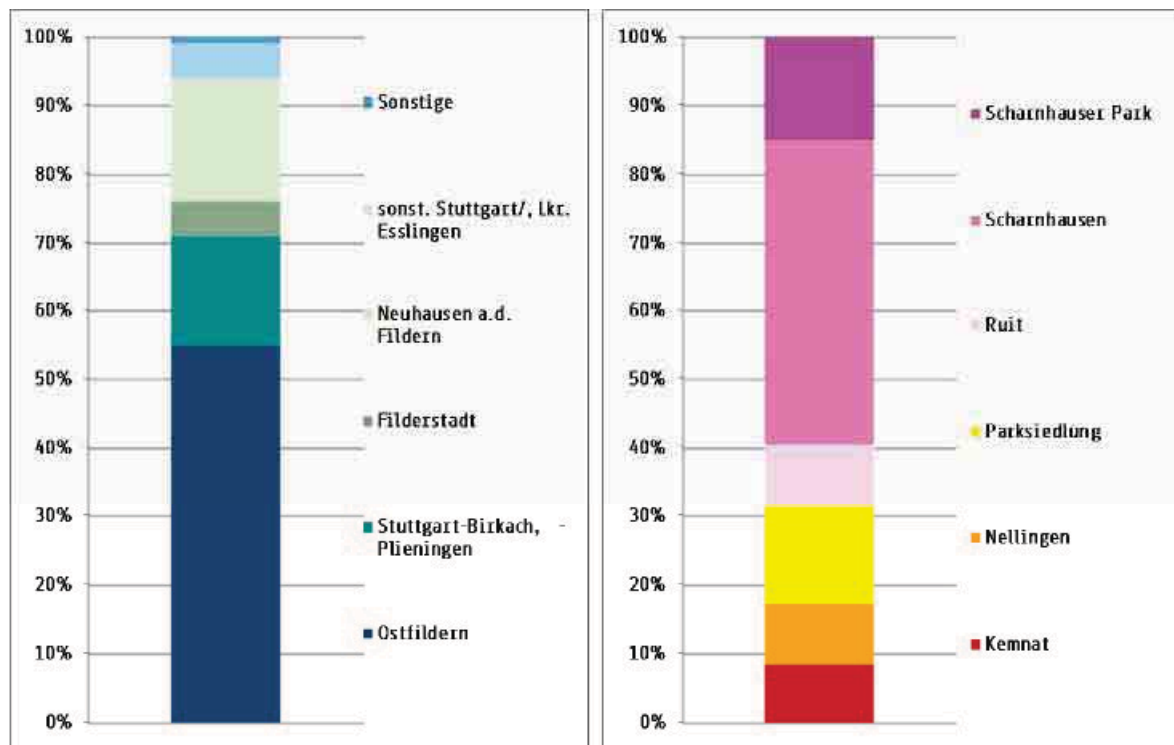
Von den Gebieten außerhalb der Stadt Ostfildern tragen die Kunden aus Neuhausen auf den Fildern sowie aus Stuttgart-Birkach und -Plieningen mit rd. 20% bzw. gut 12% in einem hohen Maße zum Umsatz des Scharnhauser Einzelhandels bei.

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

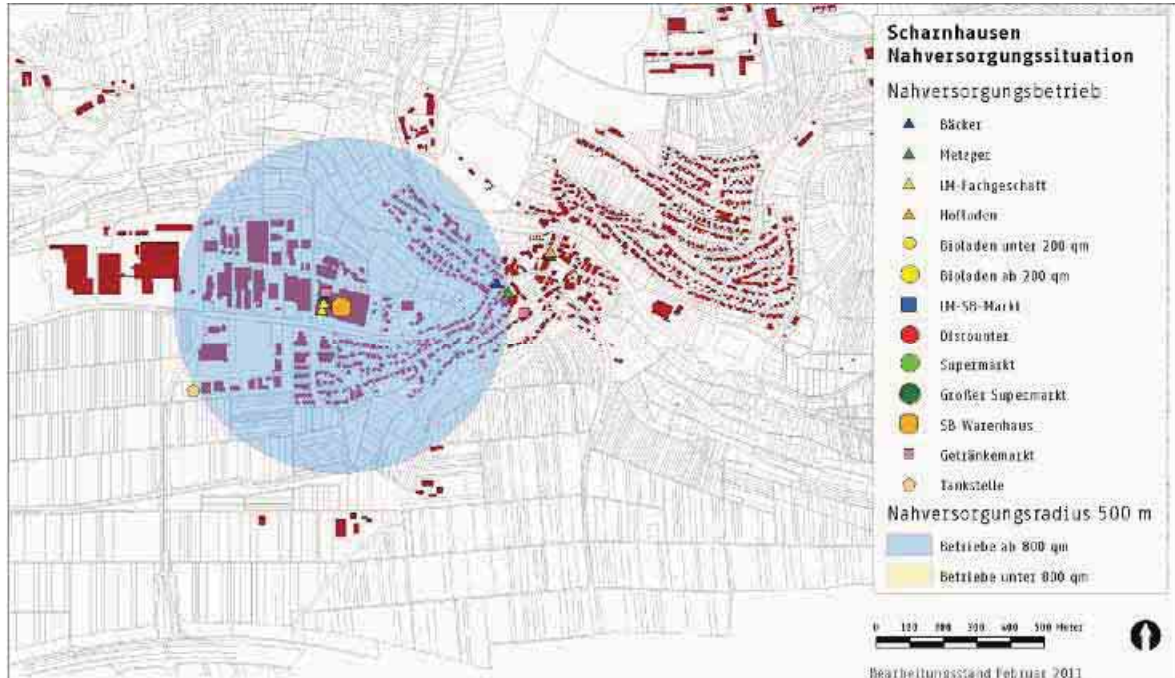
3.8.4 Räumlich-qualitative Nahversorgungssituation

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

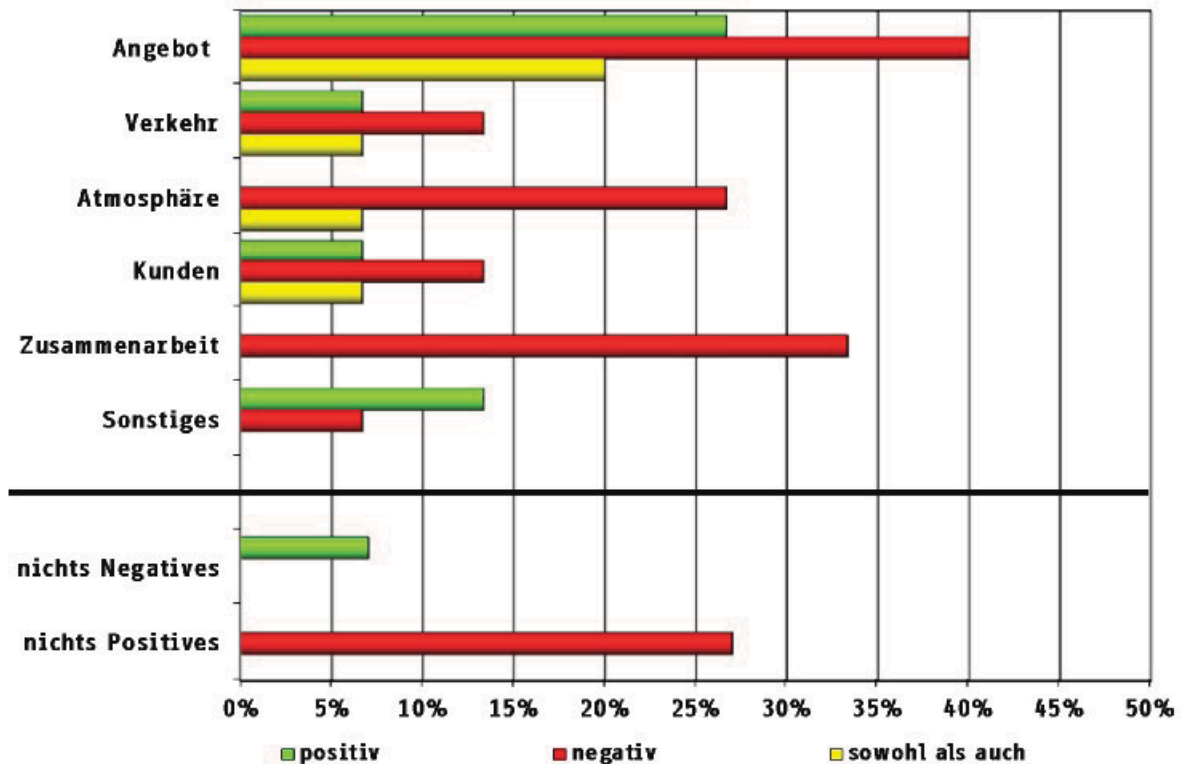
3.8.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

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.

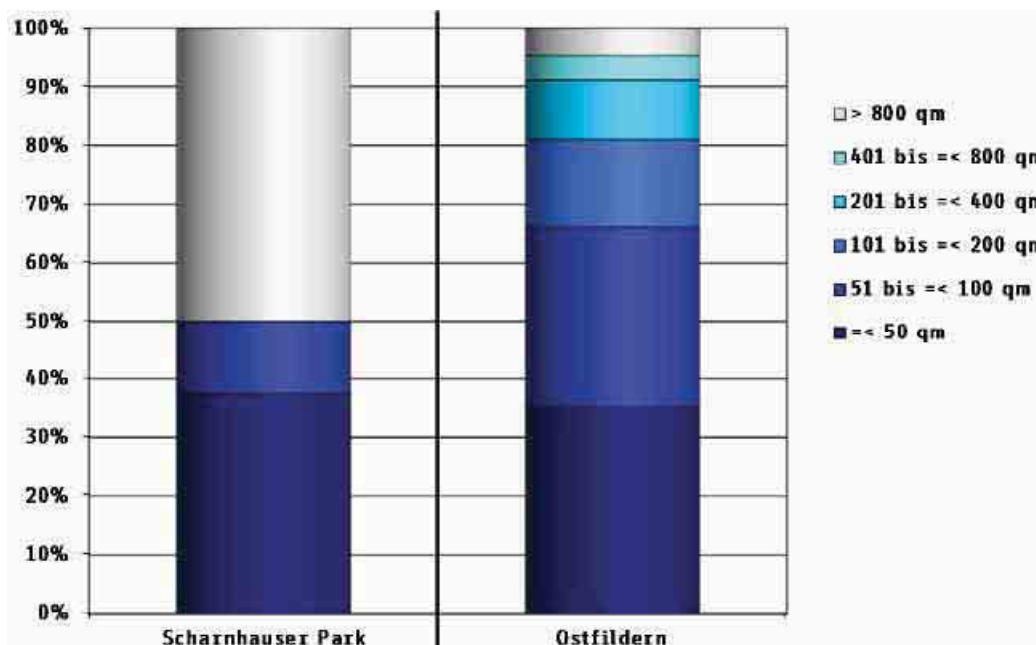
Der zentrale Bereich Scharnhäuser Park weist neben seinem geringen Einzelhandelsangebot zudem eine lineare Struktur bei relativ großer Ausdehnung und mit funktionalen Brüchen auf. Positiv sind hingegen u.a. die Gestaltung des öffentlichen Raums der Platzbereiche sowie mehrere attraktive historische (Fachwerk-)Gebäude, 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.

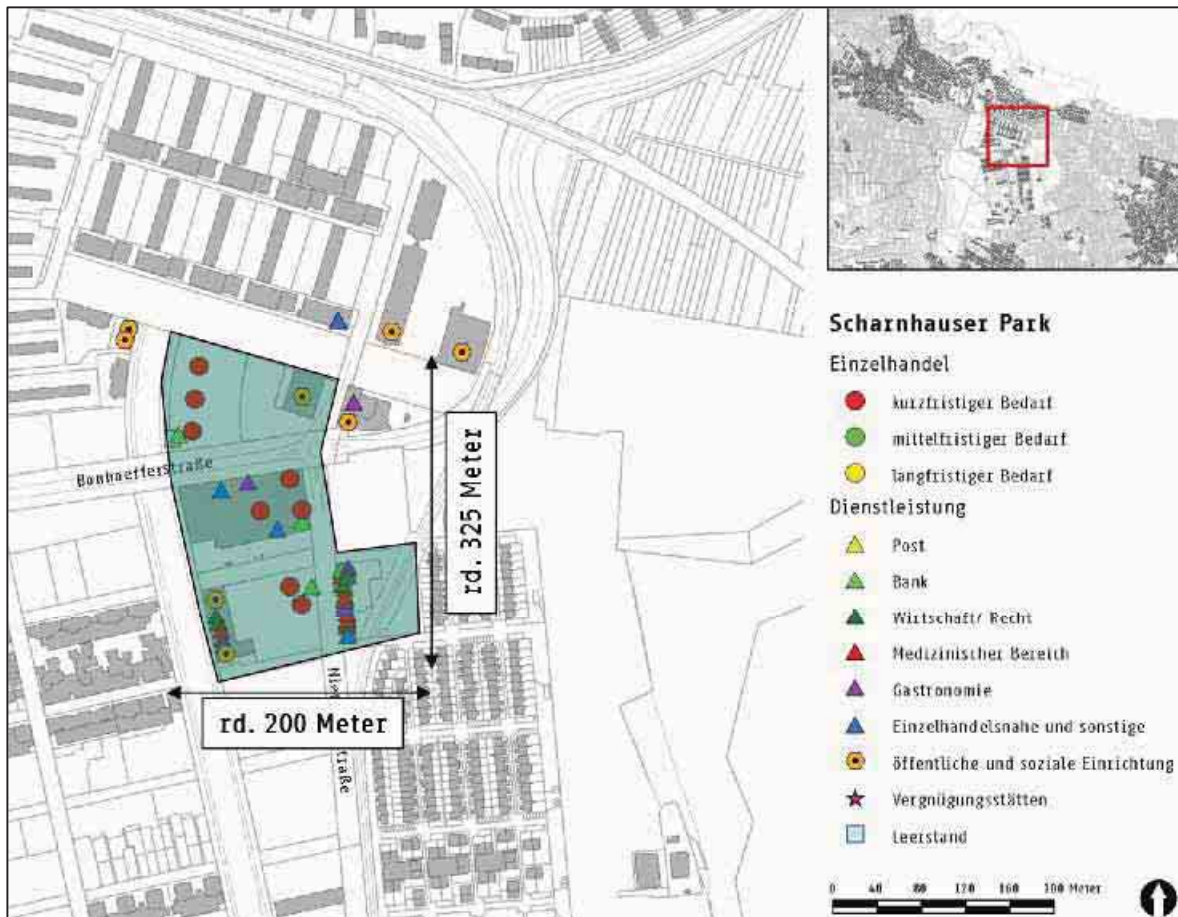


3.9.2 Zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park

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 Scharnhauser Park

Im zentralen Versorgungsbereich Scharnhauser Park befindet sich - wie erwähnt - das gesamte Einzelhandelsangebot des Stadtteils Scharnhauser Park. Dieses umfasst acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.150 qm (vgl. Kap. 3.9.1). Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauser Park weist eine deutliche Monostruktur auf:

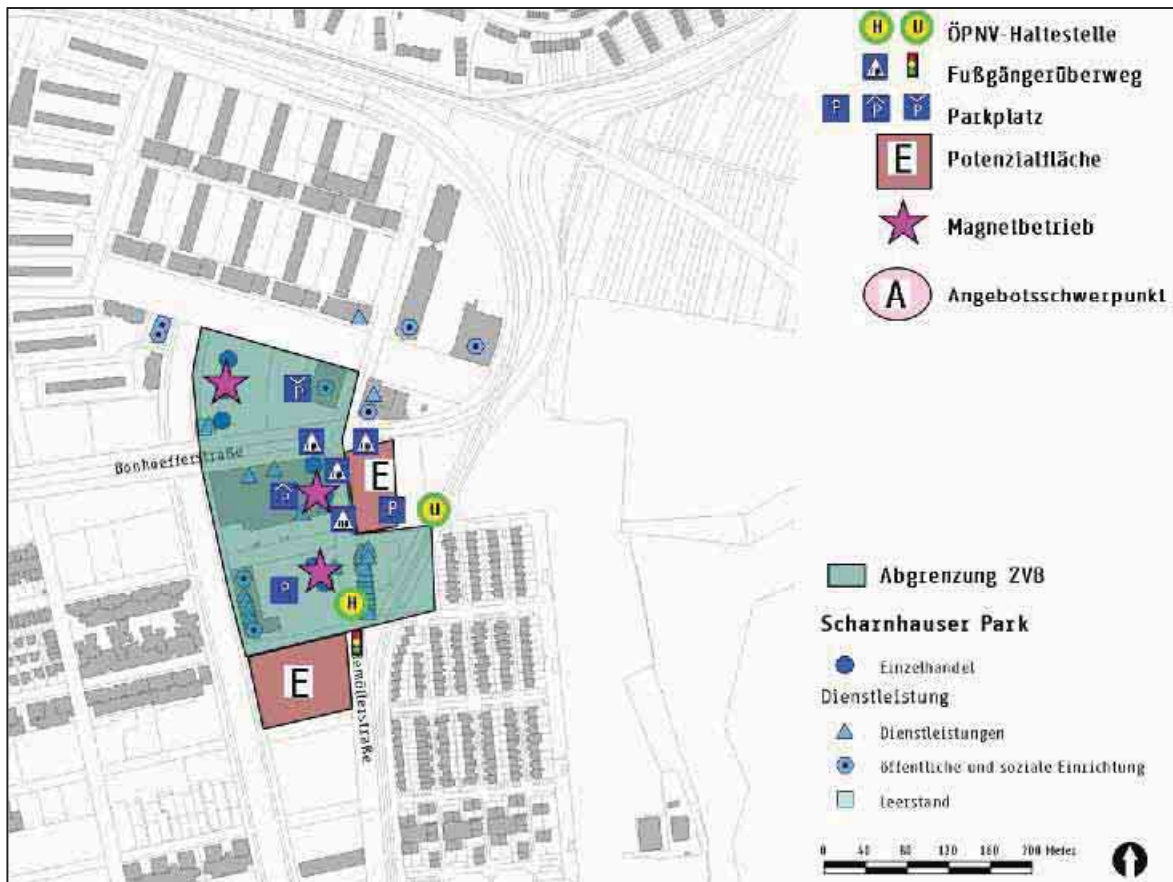
- Dominiert wird das Angebot durch vier großflächige Einzelhandelsbetriebe. Bei drei dieser Betriebe ist das Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel, der vierte Betrieb verzeichnet als Hauptsortiment das ebenfalls hohe Nahversorgungsfunktion besitzende Sortiment Drogerie/ Parfümerie.
- Von den lediglich 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 Scharnhauser Park

Nachfolgend werden die funktionalen, städtebaulichen und infrastrukturellen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhauser 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.

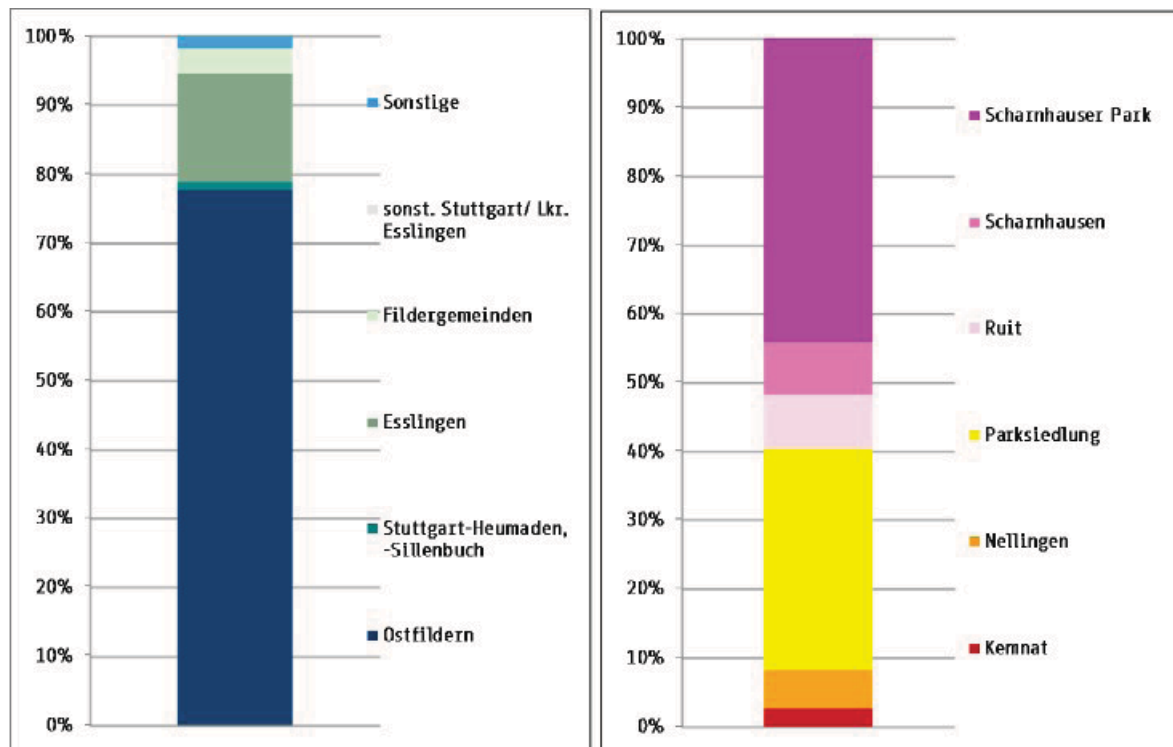
⁶² Zudem wurde auch eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Aus dem Stadtteil Scharnhäuser Park nahm daran jedoch nur ein Betrieb teil, sodass sich kein repräsentatives Einzugsgebiet ableiten lässt.



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-

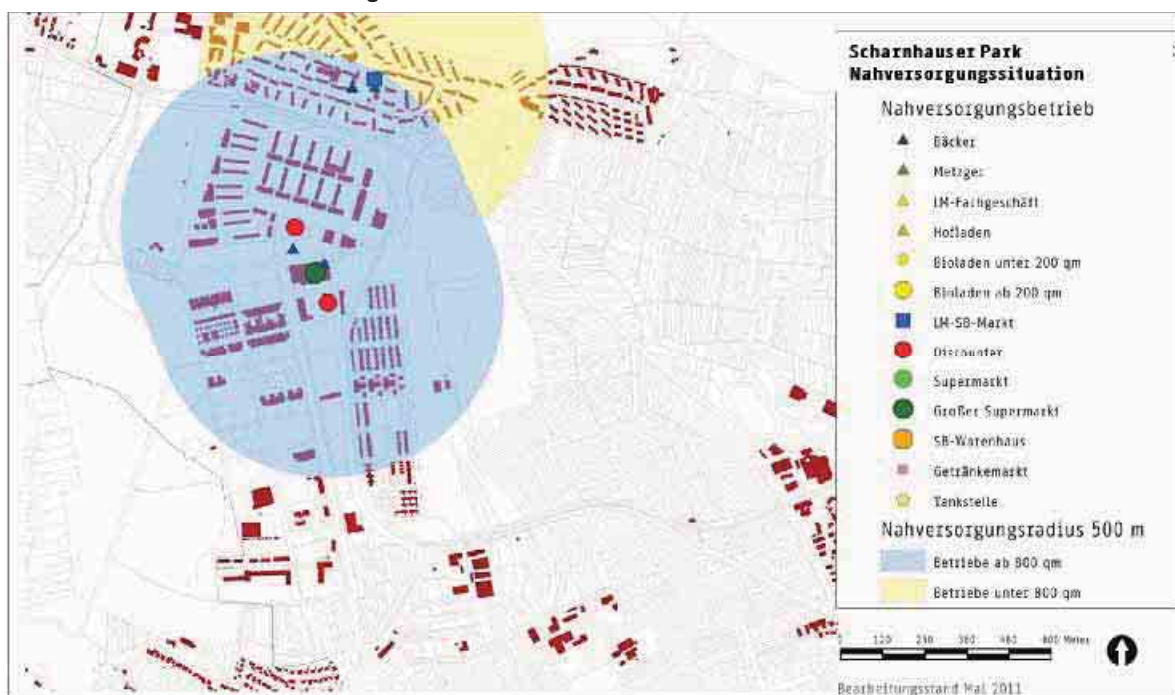
mentsschwerpunkt wider, die somit insbesondere für die in den anderen Stadtteilen Ostfilderns gelegenen Lebensmittelbetriebe eine deutliche Konkurrenz darstellen.

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 (VERSORGUNGS-)BEREICHE - INSBESONDERE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS NELLINGEN

Die unverwechselbare Identität eines zentralen (Versorgungs-)Bereichs wird durch die verschiedenen Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt - diese gilt es zu erhalten und zu stärken. Vor allem im Hinblick auf 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.

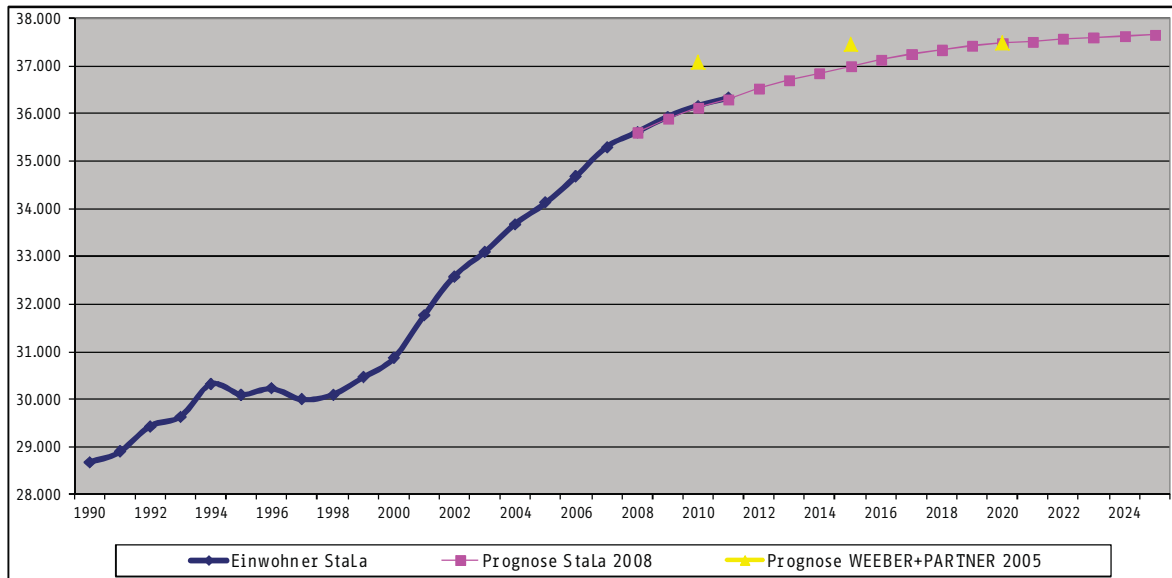
Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigt, dass bis zum Jahr 2015 gegenüber dem Ausgangswert von 2008 ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung um knapp 4% (knapp 1.400 Einwohner) auf eine Gesamtzahl von 37.000 Einwohnern angenommen wird. Bis zum Jahr 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.

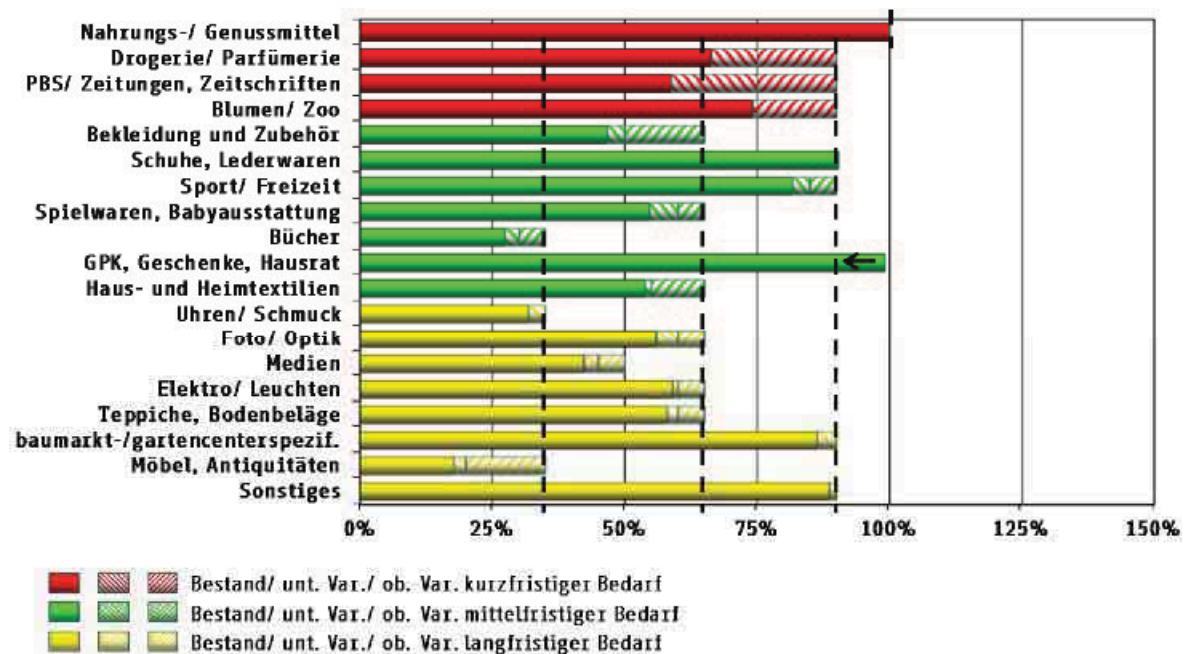
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dies würde sortimentsweisen Bindungsquoten von 100% entsprechen. Für Ostfildern wird dieser Zielwert jedoch nur für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - und hier sowohl für die obere als auch 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.

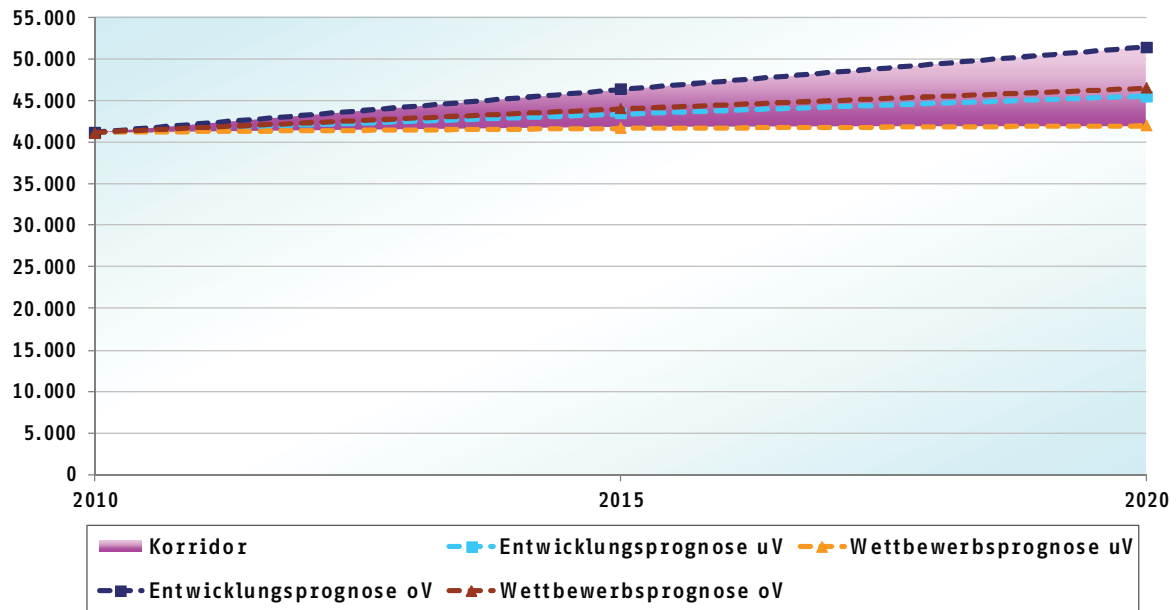
Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist, und dies ist in Ostfildern in allen Sortimenten der Fall, kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

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

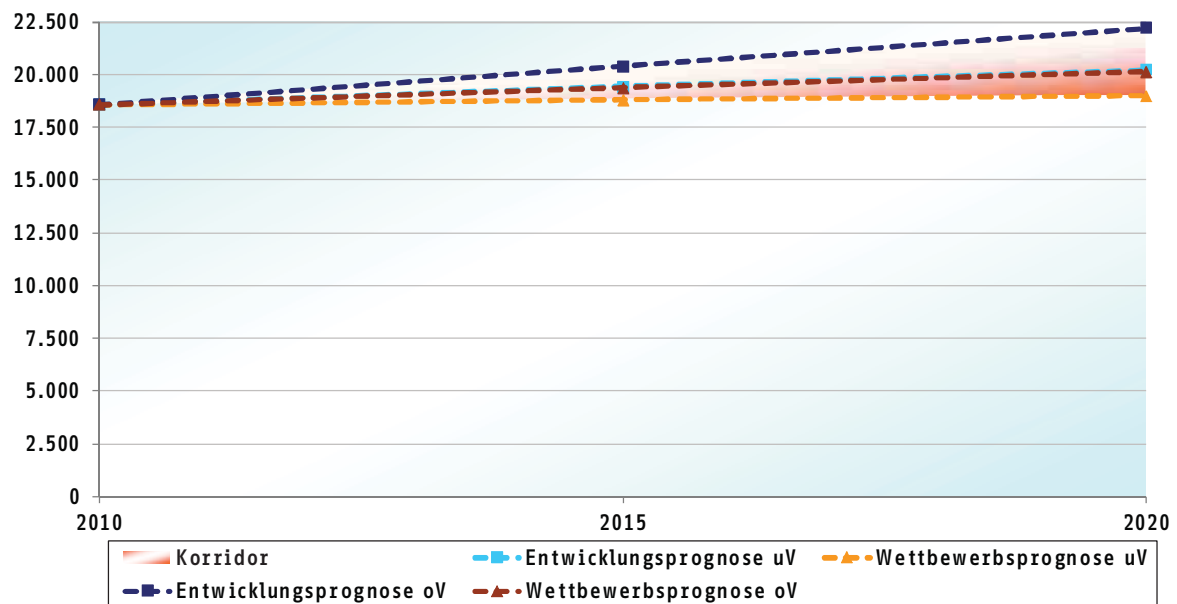
Die zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Von größerer Bedeutung ist die Frage, wo die Umsetzung dieses potenziellen Flächenzuwachses geschehen sollte. Hierbei sind die Ziele (vgl. Kap. 4) und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.2) zu berücksichtigen.

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.

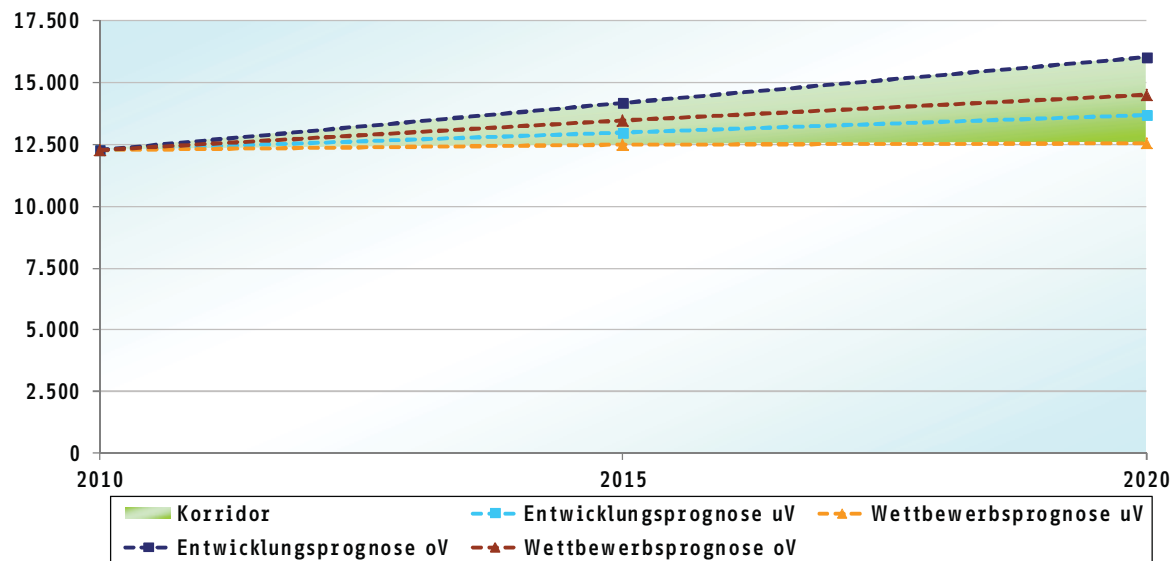
Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht bis zum Jahr 2020 ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 2.75 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

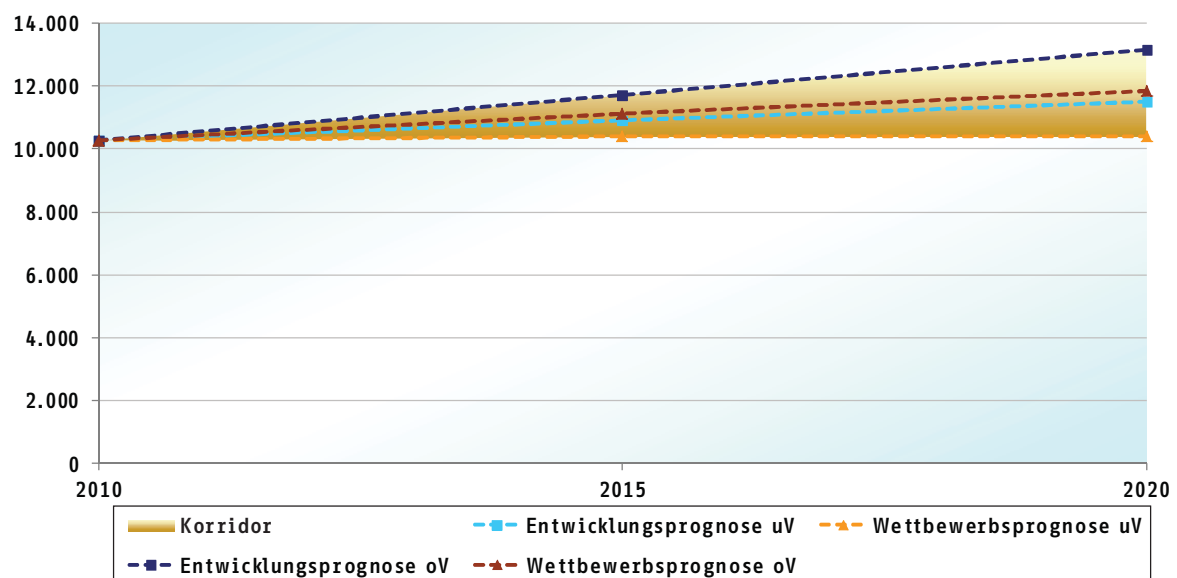


Nicht zentrenrelevante Sortimente

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-



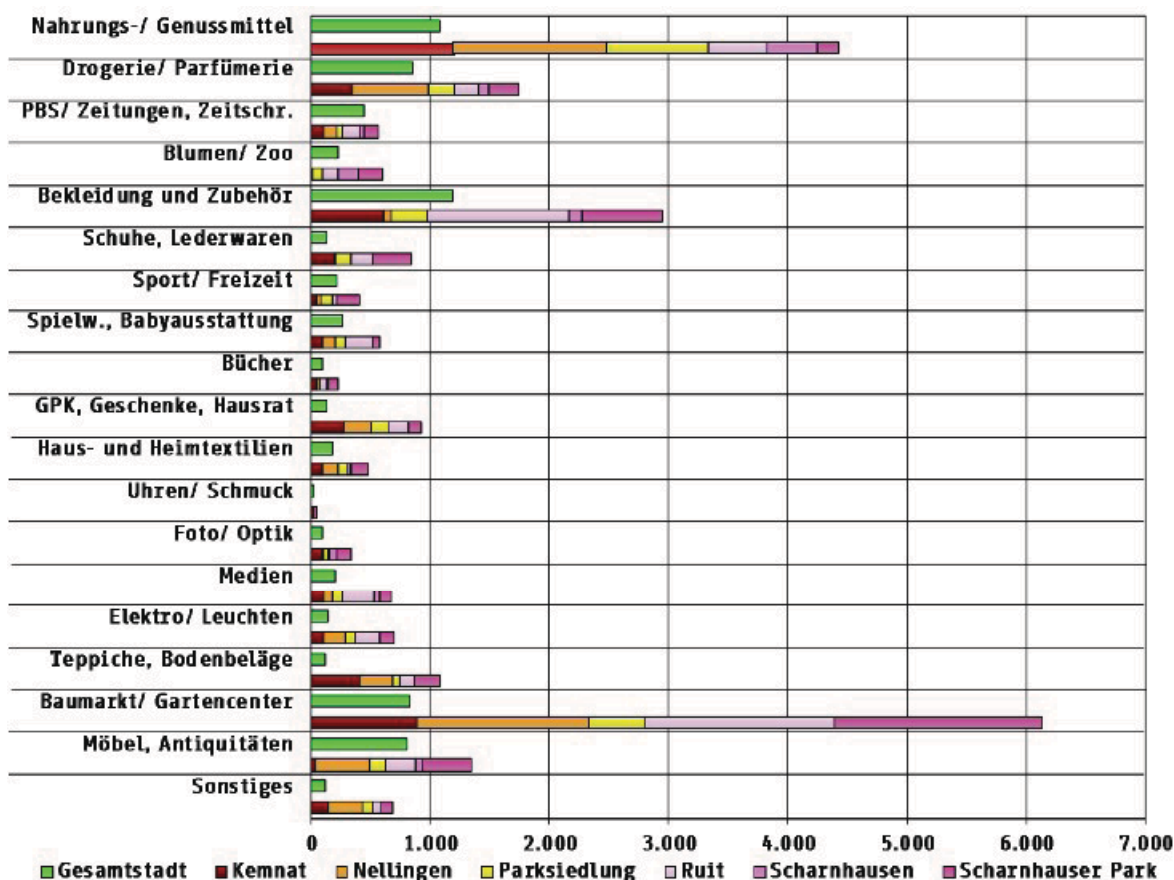
stellt, welcher Entwicklungsspielraum sich ergeben würde, wenn die Zielbindungsquoten (und auch die sonstigen Prognoseannahmen) auf Stadtteilebene angesetzt (und erreicht) würden. Letztlich wird dadurch das Verdrängungspotenzial gegen den bestehenden Einzelhandel aufgezeigt, das bei einem stadtteilbezogenen 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.

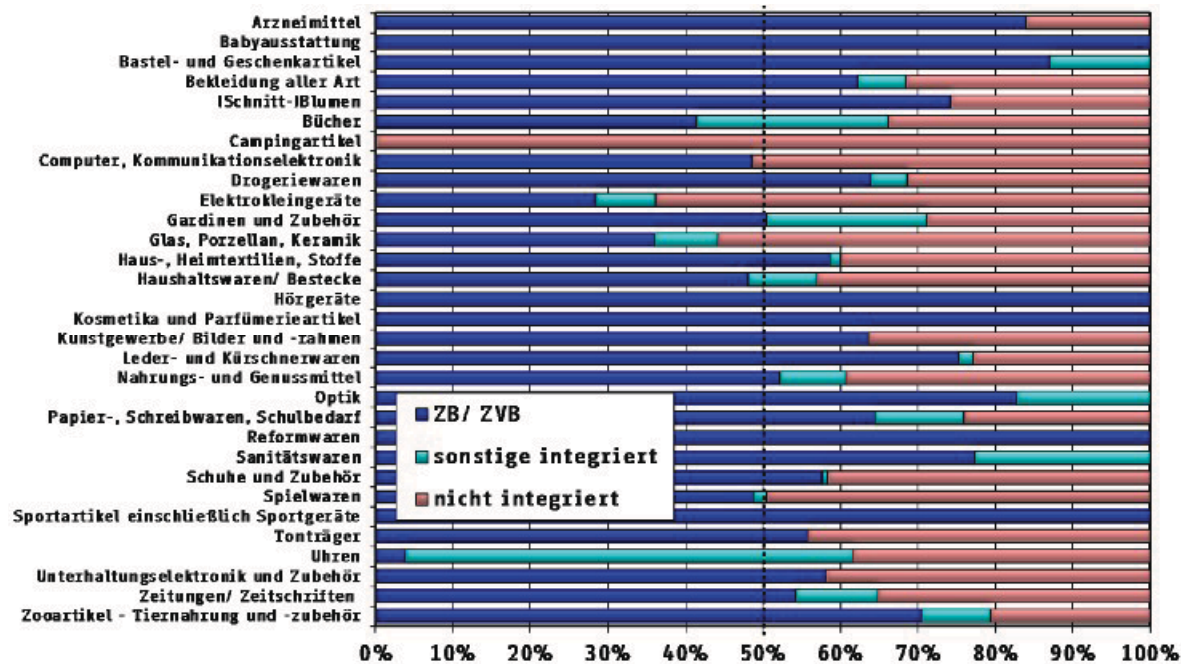
Das Sortiment **Campingartikel** war in Ostfildern zum Zeitpunkt der Erhebung an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Das Sortiment wird jedoch von größeren Sportgeschäften, wie in Ostfildern z.B. im zentralen Versorgungsbereich Nellingen bestehend, i.d.R. zumindest saisonal mit angeboten. Zudem 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.

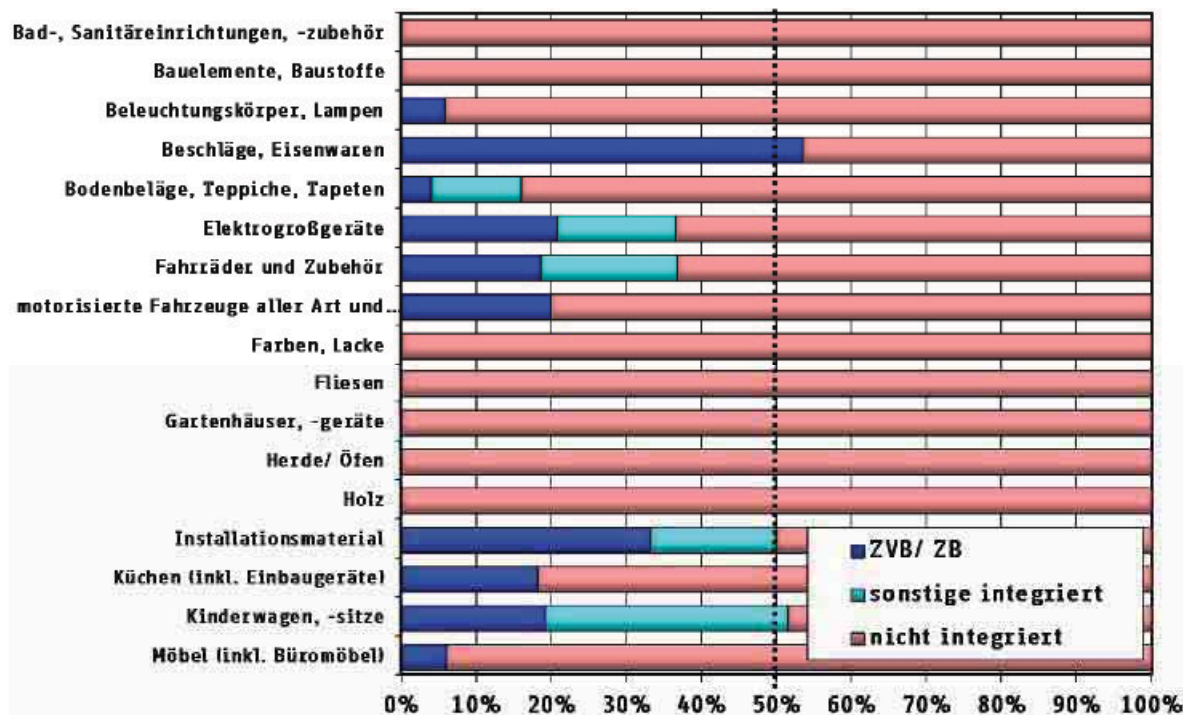
Die Sortimente **Glas/ Porzellan/ Keramik** und **Spielwaren** werden in Ostfildern überwiegend bzw. zu rd. 50% an nicht integrierten Standorten angeboten. Dabei handelt es sich jedoch um klassische innerstädtische Leitsortimente. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität eines Zentrums mit deutlich über 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 • Sanitärwaren • 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

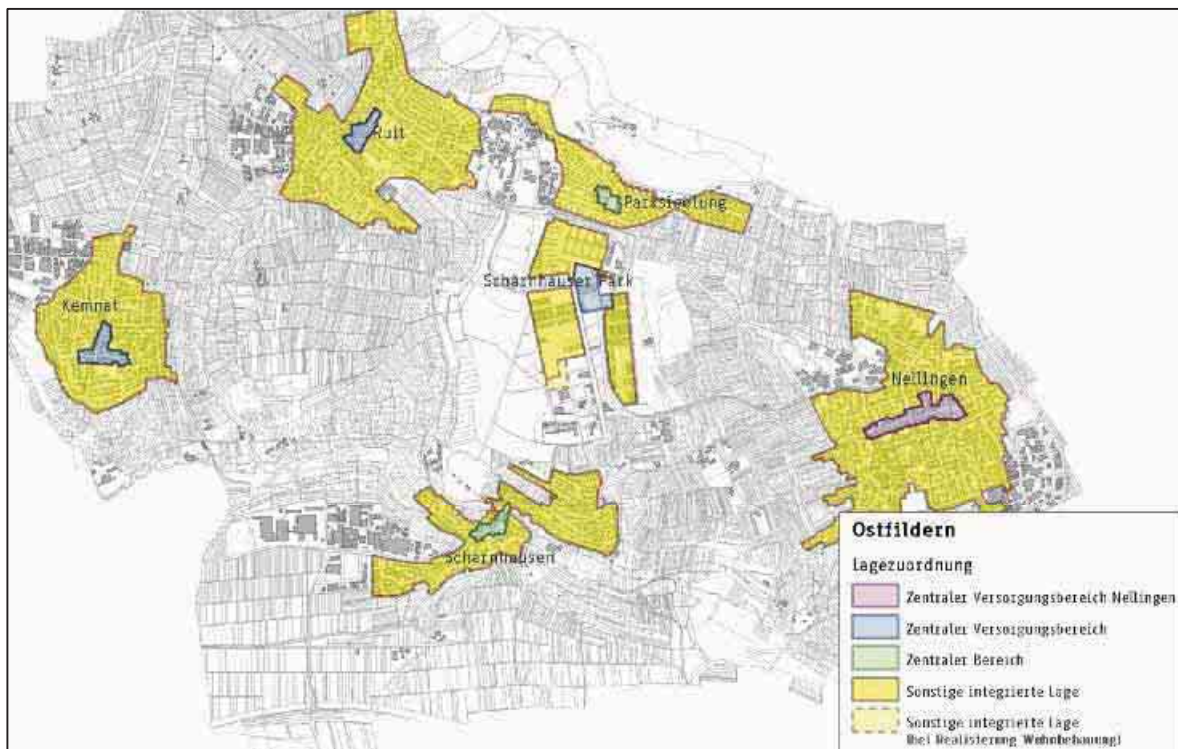


- für künftige Einzelhandelsansiedlungen die nachstehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

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 bauplanungsrechtlichen 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 so dann 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

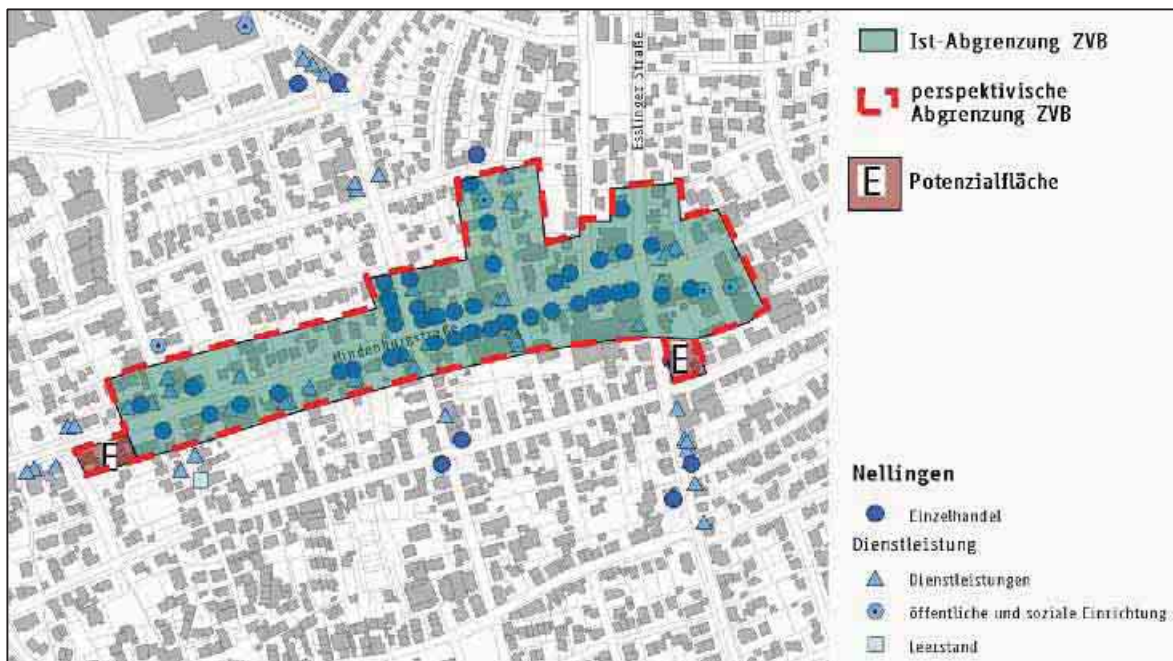
Bei der Abgrenzung und Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen anhand der derzeitigen Angebots- und städtebaulichen Situation wurde festgestellt, dass die Ost-West-Ausdehnung entlang der Hindenburgstraße mit rd. 600 Metern - auch auf Grund der linearen Struktur grenzwertig ist (vgl. 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 Gutachtererstellung 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

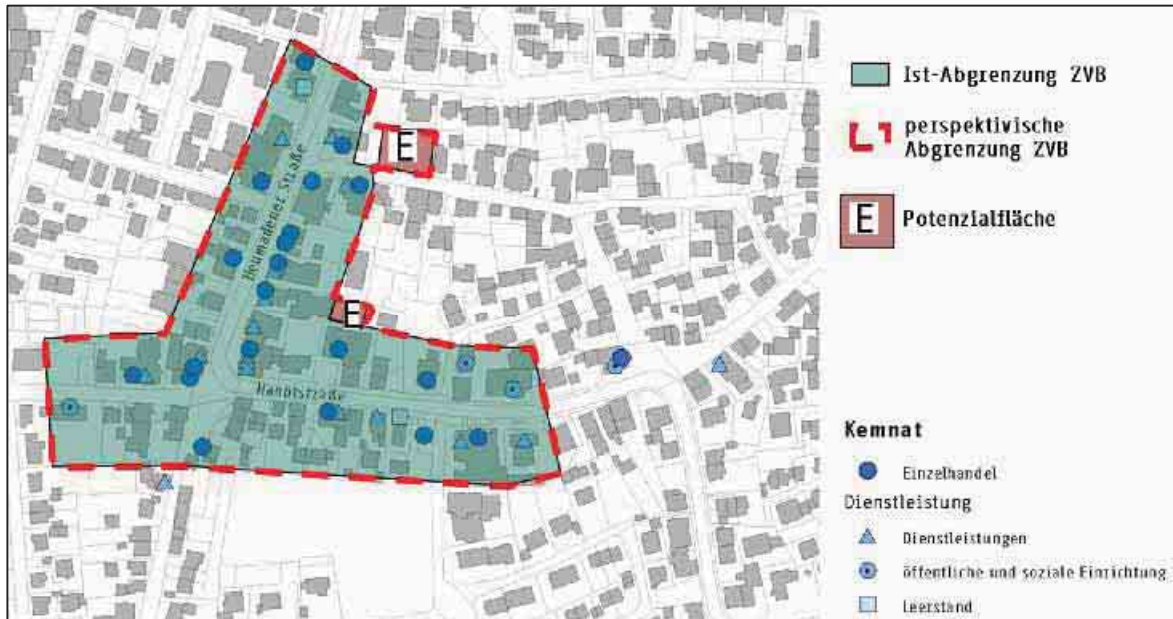
Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weist mehrere funktionale Brüche, bedingt jeweils durch mehrere aneinandergrenzende reine Wohnnutzungen, auf (vgl. Kap. 3.4.2). Räumliche Entwicklungspotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereich in seiner Ist-Abgrenzung in Form von nicht oder deutlich untergenutzten 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

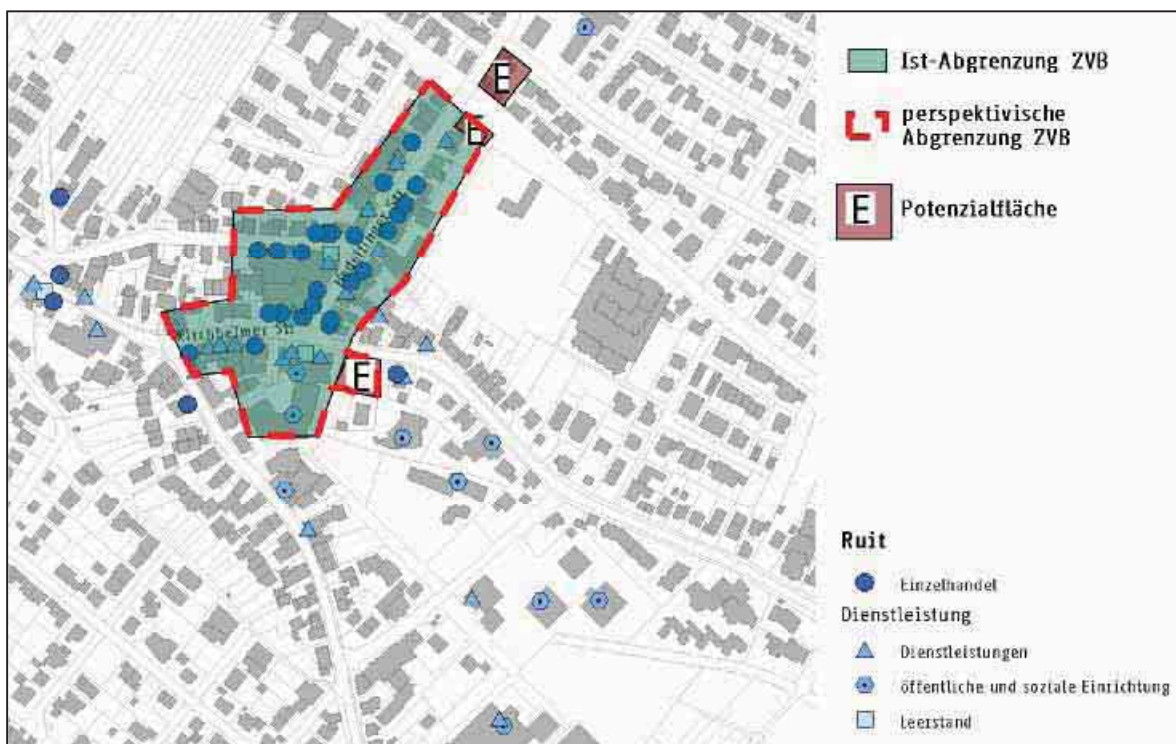
7.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ruit

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

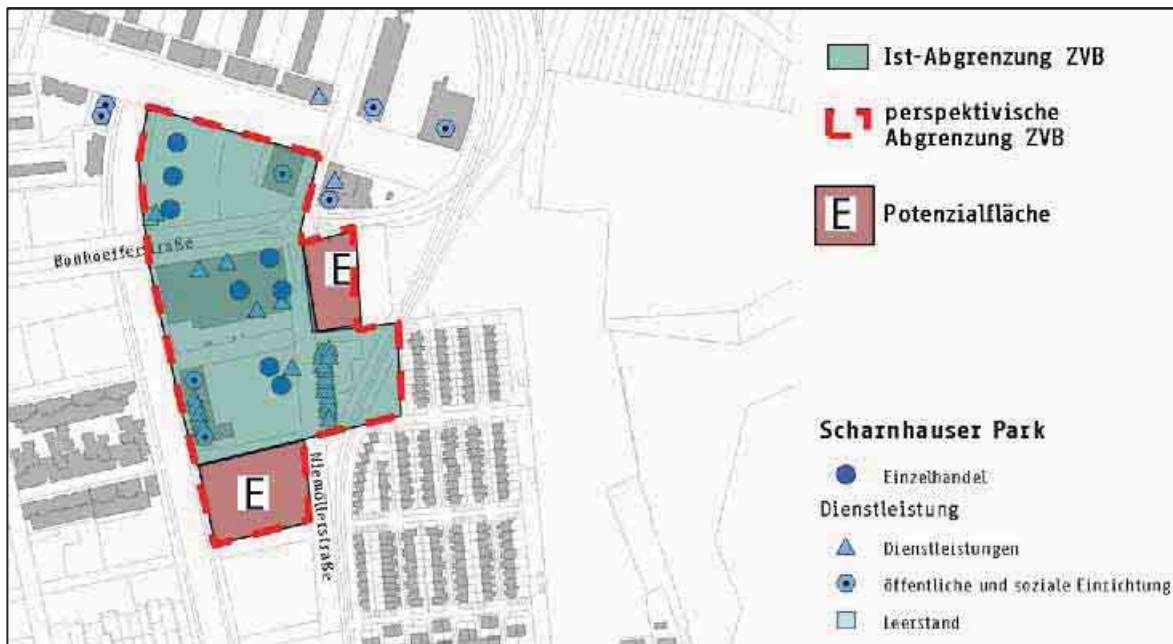
Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park wird durch mehrere großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt geprägt; Ergänzende, kleinere Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkt, die dieses Angebot abrunden, sind nicht zu verzeichnen (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

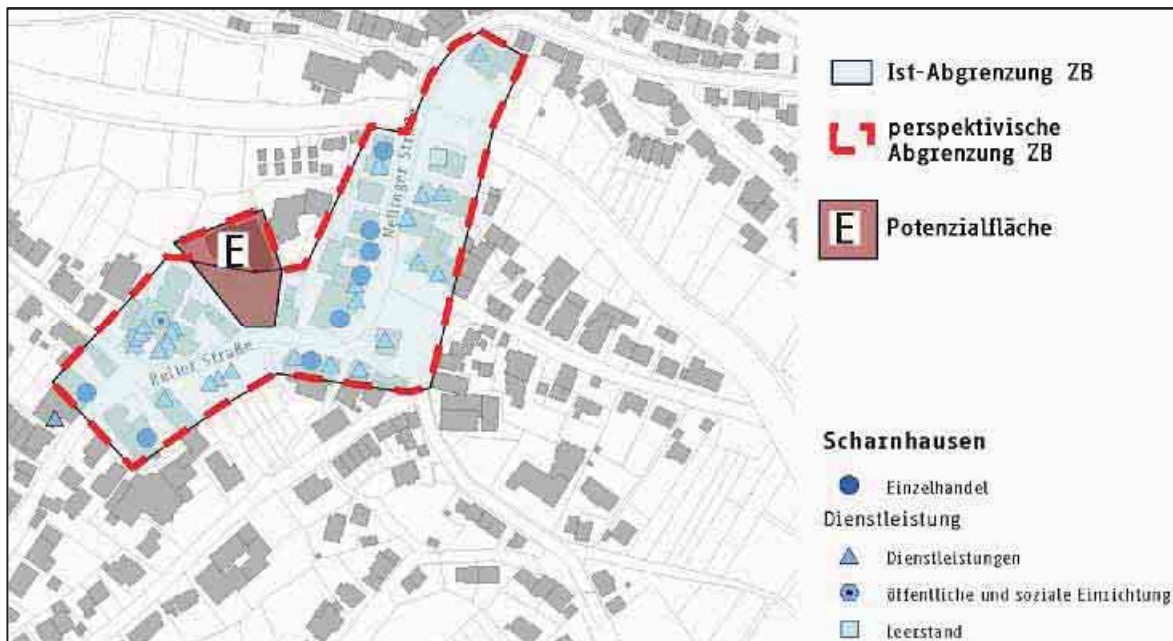
Der zentrale Bereich Scharnhausen weist ein geringes Einzelhandels- und auch ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot auf. Dieses wird zudem durch eine größere funktionale Lücke östlich der Einmündung der Raiffeisenstraße in die Rüter Straße sowie auf Grund deutlicher topographischer Unterschiede und 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 Scharnhäusen - 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 Scharnhäusen und Scharnhäuser 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 Scharnhausen zu verzeichnen: Im zentralen Bereich Scharnhausen 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 Ostfeldern 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 Ostfelderns 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 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 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 Ostfeldern insgesamt?

Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation im Stadtteil Kemnat in Ostfeldern?



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):	
<i>Musterstadt</i>	

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



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern



Bearbeiter:
Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, 03.07.2013



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	4
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	4
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten.....	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale.....	9
2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	11
2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	11
2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten.....	12
2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.2.1.3 Städtebauliche Gründe	16
2.3 EXKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ .	17
2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	19
3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE	22
3.1 UNTERSUCHUNGS- UND BEWERTUNGSKRITERIEN	22
3.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN OSTFILDERN	24
3.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION IN DEN ZENTRALEN (VERSORGUNGS-)BEREICHEN OSTFILDERN'S	25
3.3.1 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Nellingen.....	25
3.3.2 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park	28
3.3.3 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Kemnat	31
3.3.4 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Ruit.....	33
3.3.5 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Bereich Parksiedlung.....	35
3.3.6 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Bereich Scharnhäuser.....	37
3.3.7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in zentralen (Versorgungs-)Bereichen	38
3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBLICHEN BEREICHEN OSTFILDERN'S	41
3.4.1 Kemnat - GE Högacker.....	41
3.4.2 Nellingen - GE Schwarze Breite I bis III	43
3.4.3 Parksiedlung - GE Zinsholz/ Zinsholz II	45
3.4.4 Ruit - GE Ruit I/ II	47
3.4.5 Scharnhäuser - GE Ob dem Plieninger Weg, GE Vordere und Hintere Hasenäcker, GE Wittumäcker	50
3.4.6 Scharnhäuser Park - GE Scharnhäuser Park Teil 7/11	54
3.4.7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Bereichen	56



3.5	STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON OSTFILDERN	57
4.	<u>STEUERUNGSKONZEPT - EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG</u>	<u>60</u>
4.1	VARIANTE A) - STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, INSBESONDERE SPIELHALLEN UND WETTBÜROS, IN DEN ZENTRALEN VERSORGBEREICH NELLINGEN.....	62
4.2	VARIANTE B) - STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, INSBESONDERE SPIELHALLEN UND WETTBÜROS, IN DEN ZENTRALEN VERSORGBEREICH SCHARNHAUSER PARK	64
4.3	FEINSTEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	66
4.3.1	Vertikale Steuerung.....	66
4.3.2	Horizontale Steuerung.....	67
4.4	STEUERUNGSEMPFEHLUNG.....	67
4.5	VORSCHLAG FÜR EINE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN OSTFILDERN	70
5.	<u>EMPFEHLUNGEN ZUR VORGEHENSWEISE UND UMSETZUNG DES KONZEPTS</u>	<u>71</u>
5.1	KONZEPTEMPFEHLUNGEN	71
5.2	UMSETZUNG	71
6.	<u>ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES</u>	<u>74</u>



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO.....	11
--	----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Ostfildern.....	24
Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen.....	26
Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park.....	29
Karte 4: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat.....	31
Karte 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit.....	33
Karte 6: Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung.....	35
Karte 7: Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhäuser.....	37
Karte 8: Nutzungsstruktur GE Högacker.....	42
Karte 9: Nutzungsstruktur GE Schwarze Breite I bis III.....	44
Karte 10: Nutzungsstruktur GE Zinsholz/ Zinsholz II.....	46
Karte 11: Nutzungsstruktur GE Ruit I/ II.....	49
Karte 12: Nutzungsstruktur GE Ob dem Plieninger Weg, GE Vordere und Hintere Hasenäcker, GE Wittumäcker.....	53
Karte 13: Nutzungsstruktur GE Scharnhäuser Park Teil 7/11.....	55
Karte 14: Hauptgeschäfts- und Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) im zentralen Versorgungsbereich Nellingen.....	63
Karte 15: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park.....	65



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Negatives Beispiel, andere Stadt.....	23
Foto 2:	Negatives Beispiel, andere Stadt.....	23
Foto 3:	Positives Beispiel, andere Stadt.....	23
Foto 4:	Positives Beispiel, andere Stadt.....	23
Foto 5:	Moderne Architektur	41
Foto 6:	Verlagsgebäude	41
Foto 7:	Unternutzung (Tennisplätze)	42
Foto 8:	Wohnnutzung.....	42
Foto 9:	Mehrgeschossige Gebäude (Rudolf-Diesel-Straße)	43
Foto 10:	Moschee zwischen Gewerbe- und Kfz-Betrieb.....	43
Foto 11:	Kfz-Betrieb.....	44
Foto 12:	Soziale Einrichtung Filderwerkstatt.....	44
Foto 13:	Handwerksbetrieb und produzierendes Gewerbe.....	45
Foto 14:	Gebäude des THW Ortsverband Ostfildern.....	45
Foto 15:	Sportschule.....	46
Foto 16:	Wohnnutzung.....	46
Foto 17:	Moderner Handwerksbetrieb	48
Foto 18:	Verlagsgebäude	48
Foto 19:	Lebensmitteldiscounter	48
Foto 20:	Getränkemarkt.....	48
Foto 21:	Spielhalle	49
Foto 22:	Spielhalle	49
Foto 23:	Produzierender Betrieb.....	51
Foto 24:	Logistikbetrieb	51
Foto 25:	Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus	51
Foto 26:	Baumarkt	51
Foto 27:	Moderner produzierender Betrieb	52
Foto 28:	Wohnnutzung.....	52
Foto 29:	Logistikbetrieb	52
Foto 30:	Gewerbebetrieb im Bau	52
Foto 31:	Dienstleistungs-/ Forschungsbetriebe und neue Wohnbebauung.....	54
Foto 32:	Moderne Büro-/ Dienstleistungsgebäude.....	54
Foto 33:	Wohnnutzungen	55
Foto 34:	Baubetriebshof.....	55
Foto 35:	Wettbüro	58
Foto 36:	Wettbüro mit Umgebungsnutzungen.....	58



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Seit einiger Zeit häufen sich in vielen Kommunen die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-)Spielhallen. Die Grundstückseigentümer sind auf Grund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse häufig an einer Ansiedlung interessiert. Dies kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechender negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und insbesondere im Hinblick auf Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich.

Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - werden in Innenstädten/ Ortsmitten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen häufig als Indikator für einen bestehenden bzw. einen einsetzenden "Trading-Down-Prozess"¹ gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet oder ob diese Nutzungen eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich auf Dauer tragfähig ist: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Wesentliche Voraussetzung für die Steuerung ist allerdings die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung².

¹ Im Bereich der Stadtentwicklung werden als "Trading-Down-Prozesse" Entwicklungen bezeichnet, die einen städtebaulich-funktionalen Niedergang eines Standorts, eines Straßenzuges oder Stadtteils betreffen. Der Niedergang zeigt sich funktional oftmals durch Angebotsrückgänge und verringerte Angebotsqualität. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge wirken sich auch auf die städtebauliche Struktur aus.

² Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 03.03.2005, Az. 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.



Eine Stadt darf in diesem Zusammenhang keine eigene *Spielhallenpolitik*³ betreiben. Zudem wird eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren⁴. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sein und sollten auch nicht begleitend stattfinden.

Die Konsequenz aus der politischen Zielsetzung, Spielhallen/ Vergnügungsstätten aus der Innenstadt/ den Stadtteilzentren herauszuhalten, ist die Ansiedlung in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten zu genehmigen.

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet, eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten⁵. Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Sind die Gewerbegebiete - im juristischen Sinne - überhaupt noch schützenswert bzw. schutzfähig⁶?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten, insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quan-

³ "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

⁴ "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.

⁶ Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03: Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



titäten, in Ostfildern tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich)⁷.

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

Eine **gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung von entsprechenden baulichen Nutzungen und Anlagen geschaffen. Damit wird eine hohe baurechtliche Planungssicherheit erreicht.

Ein Vergnügungsstättenkonzept sollte zudem bestehende städtebauliche Konzepte berücksichtigen. Dies gilt bezogen auf Ostfildern in besonderem Maße für das Einzelhandelskonzept, da i.d.R. Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten bei der Steuerung von Einzelhandel einerseits und von Vergnügungsstätten andererseits bestehen⁸.

⁷ Vgl. Fn 6, 2. Leitsatz.

⁸ Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung von Nutzungsausschlüssen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005, 8 S 2831/03.



2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für die Stadt Ostfildern zu entwickeln und zu begründen sowie letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein⁹.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten¹⁰.

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros (je nach Ausprägung),

⁹ In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

¹⁰ Vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 19.09.2006, Az. 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/ Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.



- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹¹
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören¹³,
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter¹⁴ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Animerbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte) und
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht¹⁵. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht

¹¹ Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az. 4 B 56/06).

¹² Vgl. Fickert/ Fieseler 2002.

¹³ Vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

¹⁴ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az. 3 A 57/00.Z.

¹⁵ Vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: 2008.



mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätten" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende, Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte¹⁶.

2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 2.1.2 gesondert eingegangen.

¹⁶ Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)" (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigen Maß entspricht.



Diskotheken, Tanzlokale und Varietés stellen in der Regel flächenmäßig größere Betriebe dar. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzungen, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese in der Regel ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols¹⁷, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann¹⁸. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol¹⁹ wurde dieser Ansicht widersprochen. Mit dem nun von 15 der 16 Bundesländer unterzeichneten Glücksspielstaatsvertrag wird beabsichtigt, das Wetten im Grundsatz zu legalisieren. Ob dieser Vertrag in seiner vorliegenden Form einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhält, wird sich noch zeigen müssen.

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen

¹⁷ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

¹⁸ Vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat, Urteil vom 10.12.2009, Az. 6 S 1110/07 sowie Gerichtshof der Europäischen Union, Urteile vom 03.06.2010, Az. C - 258/08 sowie Az C-203/08.

¹⁹ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az. C-409/06.



dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar²⁰. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Rotlichtangebote sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich²¹.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden²².

Während *Varietés* kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Strip-tease, Table-Dance, Wellness-Bereich mit Sauna) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen²³. Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen²⁴, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebots ausmacht.

Prostitutive Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft²⁵.

Diesen Nutzungen ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. sowohl bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr als auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der fal-

²⁰ BVerwG, Urteil vom 9.2.2005, Az. 6 C 11.04: "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

²¹ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²² Vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 30.07.2009, Az. 5 K 1631/09).

²³ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

²⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.11.2006, Az. 3 S 2377/06.

²⁵ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.06.1995, Az. 4 B 137/95; VG Berlin, Urteil vom 06.05.2009, Az. 19 A 91.07)



schen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, sodass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

Billardclubs/ -cafés stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da sich die Zweckbestimmung von Spielhallen ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."²⁶

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der GewO in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt. Nach dem Glücksspielstaatsvertrag (§ 3 Abs. 7) besteht ebenfalls eine gewerberechtliche Legaldefinition.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."²⁷

²⁶ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

²⁷ Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.



Da Spielhallenbetreiber erfahrungsgemäß in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann, je nach Baugebiet, zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges²⁸). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren, insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen. Weiterhin können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben, da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet. Der Imageverlust geht auch mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-) Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge, insbesondere in Hauptgeschäftslagen, stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

²⁸ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09.



2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund der Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 reines Wohngebiet	-	-
§ 4 allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungs-



stätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der BauNVO, nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."



Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"²⁹ gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist³⁰. Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen³¹ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt³². Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm

²⁹ Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

³⁰ Ebda.

³¹ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

³² Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.



maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt³³. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung³⁴.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist³⁵.

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen³⁶. Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet³⁷. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb des Unterhaltungssektors, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen mit über acht Spielgeräten und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies i.d.R. angenommen werden).

³³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az. 4 B 103/92.

³⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az. 8 S 1571/02.

³⁵ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 7.

³⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az. 4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az. 8 S 1891/05.

³⁷ Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az. 4 K 272/10.NW.



2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen³⁸, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide, als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden³⁹.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden⁴⁰. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die „Ausnahme“ über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten⁴¹.

³⁸ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az. M 11 K 03.5710.

³⁹ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 8ff.

⁴⁰ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az. M 11 K 03.5710.

⁴¹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az. 8 S 1891/05.



Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

2.2.1.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO⁴².

Städtebauliche Gründe nach § 15 (1) BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder benachbarter Gebiete. Auch Trading-Down-Effekte können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung eine abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomiemix durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung dieses Besatzes kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)⁴³.

⁴² Vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az. 1 ZB 01.1513.

⁴³ Vgl. VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 10.



Auf Grund des zunehmenden Steuerungsbedarfs insbesondere von Spielhallen greift der Referentenentwurf zur BauGB-Novelle (für das Frühjahr 2013 erwartet) die Steuerung von Vergnügungsstätten auf. Zum einen soll geregelt werden, dass der § 9 (2a) BauGB genutzt werden kann, um zentrale Versorgungsbereich zu schützen. Zum anderen soll verdeutlicht werden, welche Aspekte städtebaulicher Natur sind und damit einer bauplanungsrechtlichen Steuerung zugänglich sind. Im Referentenentwurf wird folgender Vorschlag gemacht:

Nach § 9 Absatz 2a wird folgender Absatz 2b eingefügt:

„(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städttebaulichen Funktion des Gebiets oder*
- 3. eine städttebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.“*

Hiermit wird auch verdeutlicht, dass es sich bei öffentlichen und sozialen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten um besonders schutzwürdige Anlagen handelt.

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestands können sein:

- Das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets;
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus;
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

2.3 EXKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ

Der erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag ist zum 01.07.2012 in Kraft getreten. Auch wenn dieser, wie auch die Länderglücksspielgesetze, suchtpreventiv motiviert ist, ergeben sich aus den dortigen Vorschriften z.T. erhebliche Folgen für die kom-



munale Planung. An dieser Stelle soll keine rechtlich basierte Kritik an den Vorschriften geübt werden, es sollen lediglich die Konsequenzen im Hinblick auf die nachfolgend erarbeitete Konzeption aufgezeigt werden.

Mit dem Glücksspielstaatsvertrag werden die Wettbüros (Sportwetten) als eigene Kategorie der Vergnügungsstätten⁴⁴ legalisiert. Die Konzessionierung und damit einhergehend die Begrenzung der Konzessionen wirkt sich planerisch nur dann aus, wenn sich durch eine Häufung von Einrichtungen ein städtebaulicher Trading-Down-Effekt identifiziert lässt bzw. ausgelöst wird. Ein Beitrag zur Minimierung der Wahrscheinlichkeit eines Trading-Down-Effekts kann ggf. dadurch erreicht werden, dass in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle oder eine Spielbank befindet, Sportwetten nicht vermittelt werden dürfen (§ 21 Erster GlüÄndStV).

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für die kommunale Planung stellt die Anforderung an die Spielhallenkonzentration dar. Danach müssen Spielhallen einen Mindestabstand untereinander haben, der durch die Länder zu konkretisieren ist (§ 25 (1) Erster GlüÄndStV); ebenso sind zukünftig Mehrfachspielhallen untersagt (§ 25 (2) Erster GlüÄndStV). Nicht zuletzt kann sich das „Werbeverbot“ der Spielhallen positiv auf die städtebauliche Wirkung von Spielhallenstandorten auswirken (§ 26 (1) Erster GlüÄndStV).

Auch wenn diese Vorschriften suchtpräventiv wirken sollen, können diese erhebliche Auswirkungen auf die kommunale Planung haben. Dies insbesondere dann, wenn die Länder durch ihre Ländergesetzgebung den Mindestabstand zwischen Spielhallen festlegen (vgl. auch Kap. 6).

In diesem Zusammenhang geht das Landesglücksspielgesetz in Baden-Württemberg noch weiter: Das Verbot der Mehrfachspielhallen bzw. von mehreren Spielhallen in einem Gebäude/ Gebäudekomplex (§ 42 (2) LGlüG) ergibt sich logischerweise aus dem abstrakt formulierten Mindestabstand. Der Mindestabstand zwischen Spielhallen wird mit 500 Metern Luftlinie von Tür zu Tür (§ 42 (1) LGlüG) festgelegt. Darüber hinaus wird allerdings ebenfalls ein Mindestabstand von 500 Metern zwischen einer

⁴⁴ Sofern die konkrete Ausgestaltung der Einrichtung diese Einstufung begründet.



Spielhalle und einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen vorgeschrieben (§ 42 (3) LGlüG).

Aus dieser Konstellation kann sich ergeben, dass die einzigen noch möglichen Standorte für neue Spielhallen solche sind, die stadtplanerisch unerwünscht bzw. planungsrechtlich unzulässig sind.

Diese nicht nur planerische, sondern ggf. auch rechtliche Konfliktsituation wird sich möglicherweise erst durch eine Gerichtsentscheidung klären. Bis dahin bleibt eine Unsicherheit bestehen, denn ein faktischer Ausschluss von Ansiedlungsmöglichkeiten in einem Stadtgebiet könnte weitere Rechtsfragen eröffnen (vgl. Kap. 6).

Gerade vor dem Hintergrund der unsicheren Rechtslage ist es erst recht erforderlich, dass ein kommunales Vergnügungsstättenkonzept entwickelt wird, damit klargestellt ist, wo eine Stadt aus städtebaulichen Gründen definitiv keine Spielhallen ansiedeln möchte.

2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen,
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthese zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren: Die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit wird hier dadurch manifestiert, dass die Erfüllung von Ausnahmetat-



beständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präcedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da mit Spielhallen höhere Mieten/ Bodenpreise zu erzielen sind. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinststeuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die andere Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebiets (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten



Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind⁴⁵.

Für die Entwicklung der Innenstädte und die Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass etwa nicht die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. einer Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen kann sich so eine Spielhalle mit den Mitteln der Bauleitplanung in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird zum einen das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebiete setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

⁴⁵ Vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.



3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE

In der Stadt Ostfildern wurde im Juni und Juli 2012 auf Grundlage einer seitens der Stadt zur Verfügung gestellten Liste die Qualität und Lage der zwei im Stadtgebiet vorhandenen Vergnügungsstätten erfasst⁴⁶. Zudem wurden in diesem Zeitraum alle Gebiete i.S. des § 1 (2) BauNVO untersucht, in denen auf Grund der Gebietstypik grundsätzlich Vergnügungsstätten (ausnahmsweise) zulässig wären (vgl. Kap. 2.2).

3.1 UNTERSUCHUNGS- UND BEWERTUNGSKRITERIEN

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind

- ihre Lage (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße/ Stadteingang etc.),
- ihre räumliche Verteilung im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- ihre näheres Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.) und
- ihre Wirkung auf den Außenraum und die städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind,

zu beurteilen.

Zu einer **Negativbewertung eines Standorts** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich gleichzeitig die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

⁴⁶ Zudem wurden Einrichtungen, die bei der Bestandsaufnahme zum Gutachten für das Einzelhandelskonzept im Januar/ Februar 2011 tendenziell als Vergnügungsstätten bzw. im "Graubereich" liegend eingestuft wurden, überprüft. Neben den seitens der Stadt angegebenen Einrichtungen konnte bei den Begehungen im Juni und Juli 2012 jedoch keine weitere Vergnügungsstätte festgestellt werden.

Zu einer Negativbewertung führt auch die Nähe zu schützenswerten Einrichtungen (u.a. Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten) oder zu Gebieten, die durch die Wohnnutzung geprägt sind.

Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standorts** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Foto 3: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto



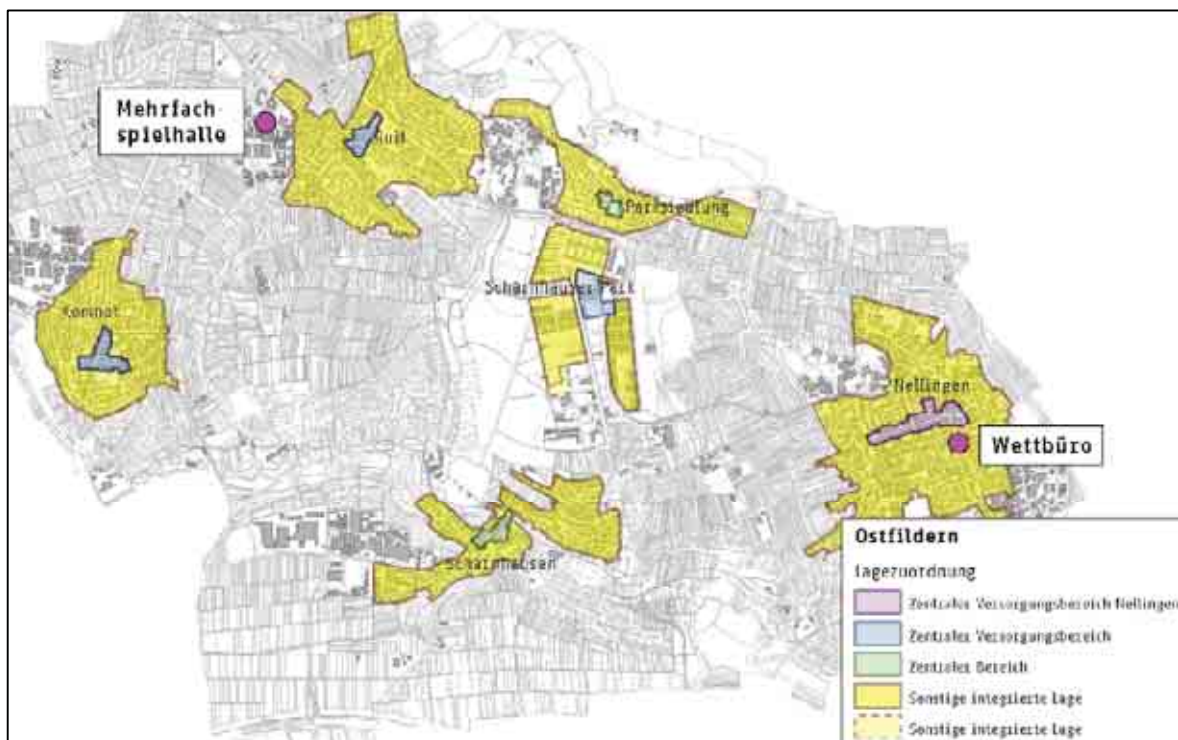
Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

3.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN OSTFILDERN

In der Gesamtstadt Ostfildern befanden sich zum Erhebungszeitpunkt

- im Stadtteil Ruit eine Mehrfachspielhalle im Gewerbegebiet Ruit sowie
- im Stadtteil Nellingen ein Wettbüro in geringer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Nellingen.

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Ostfildern



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Informationen der Stadt Ostfildern und eigener Begehungen, Kartengrundlage Stadt Ostfildern



Die weiteren Stadtteile weisen keinen Bestand an Vergnügungsstätten auf. Die Lage der beiden bestehenden Vergnügungsstätten erfordert es, insbesondere die Zentren und die Gewerbegebiete/ gewerblich geprägten Mischgebiete im Stadtgebiet von Ostfildern hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

3.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE SITUATION IN DEN ZENTRALEN (VERSORGUNG-)BEREICHEN OSTFILDERN

Die Standorte der beiden in Ostfildern bestehenden Vergnügungsstätten befinden sich im Stadtteil Ruit im Gewerbegebiet Ruit I/ II (vgl. Kap. 3.4.4) bzw. im Stadtteil Nellingen an der Esslinger Straße in geringer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich an einem Standort mit Mischgebietscharakter (Wohnen und Gewerbe, vgl. Kap. 3.5). Innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche sind hingegen keine Vergnügungsstätten zu verzeichnen. Dennoch wird in diesem Kapitel die städtebaulich-funktionale Bestandssituation dieser Bereiche dargelegt, da diese auf Grund der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO grundsätzlich für eine Ansiedlung in Betracht zu ziehen sind (vgl. Tab. 1, S. 11).

3.3.1 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Nellingen

Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen erstreckt sich entlang der Hindenburgstraße zwischen der Esslinger Straße bzw. Denkendorfer Straße und dem Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Riegelstraße. Weiterhin sind

- der östlich der Esslinger Straße bzw. Denkendorfer Straße gelegene Platzbereich,
- 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.



Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nellingen



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 170 (aktualisierte Version Juni 2013), Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Städtebaulich-funktionale Stärken⁴⁷

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben. 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. mittels eines großflächigen Supermarkts und eines Biomarkts. Auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind Angebote vorhanden. Darüber hinaus weist der zentrale Versorgungsbereich Nellingen im Vergleich zu den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen Ostfilderns ein relativ großes und vielfältiges Angebot im mittel- und auch (üblicherweise zentrenrele-

⁴⁷ Die nachfolgende Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen ist - teils textidentisch, teils gekürzt - dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern entnommen (Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, Nürnberg/ Lörrach 2012). Dies gilt auch für die Stärken-Schwächen-Analysen der weiteren zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns.



vanten) langfristigen Bedarfsbereich auf. Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen nimmt die ihm planerisch zugeordnete unterzentrale Versorgungsfunktion somit auch faktisch wahr.

- Mit der Volkshochschule und der Musikschule befinden sich auch publikumsorientierte öffentliche Einrichtungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Diese tragen, wie auch das vergleichsweise große Dienstleistungsangebot, zum Funktionsmix bei.
- Es sind sehr wenige Leerstände zu verzeichnen.
- Die Eingangssituation im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Esslinger Straße/ Denkendorfer Straße ist klar ablesbar.
- Die Hindenburgstraße weist eine durchgängige Begrünung mittels einer Baumreihe auf beiden Seiten der Straße sowie Blumenampeln, attraktiv gestaltete Blumenbeete und Kunstwerke auf. Die (Vor-)Halle der Volkshochschule verfügt über eine besondere architektonische Qualität.

Städtebaulich-funktionale Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist eine weitestgehend lineare Struktur auf. Die Ost-West-Ausdehnung ist daher mit rd. 600 Metern 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.
- Auf der nördlichen Seite der Hindenburgstraße ist zwischen der Riegelstraße und der Otto-Schuster-Straße eine deutliche funktionale Lücke zu verzeichnen.
- Die nahegelegene Stadtbahnhaltestelle ist nicht städtebaulich-funktional angebunden.
- Die Bebauung ist sowohl hinsichtlich Höhe als auch Baustil sehr heterogen.
- Es ist ein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Die Aufenthaltsqualität wird zudem durch das Fehlen von größeren und attraktiven Platzbereichen/ Ruhezeiten in erheblichem Maße eingeschränkt.
- Die Gehwege innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besitzen keine einheitliche Pflasterung und weisen teilweise eine geringe Breite auf bzw. sind durch



Beschilderung, Möblierung, Werbeaufsteller, Warenständer und -körbe etc. zuge-
stellt.

- Die bestehende Möblierung ist veraltet, die Schaufenstergestaltung und Waren-
präsentation teilweise von geringer Qualität.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine größere, rasch verfüg-
bare Potenzialfläche.

Gutachterlich wird empfohlen, in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs
Nellingen Spielhallen und Wettbüros

- zum Schutz des Boden- und Mietpreisgefüges und damit zum Schutz der bestehen-
den Einzelhandels- und auch publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe sowie
- zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandels- und Dienstleis-
tungsbetriebe vor dem Hintergrund einer Steigerung der Angebotsdichte
auszuschließen, zumal hier - auch unter Berücksichtigung der genannten städtebau-
lichen Defizite - ein einsetzender bzw. bereits eingesetzter Trading-Down-Prozess
zu konstatieren ist. Zudem befinden sich hierin soziale/ öffentliche Einrichtungen
(u.a. Kindertagesstätte).

Demgegenüber erscheint unter Berücksichtigung der Stärken-Schwächen-Analyse die
Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - im
zentralen Versorgungsbereich Nellingen innerhalb des Teilbereichs des mit der
größten Angebotsdichte verträglich, sofern mittels einer Feinsteuerung (vgl.
Kap 4.3) die Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen gesichert
wird.

3.3.2 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versor- gungsbereich Scharnhäuser Park

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park umfasst nördlich des Kreuz-
ungsbereichs Bonhoefferstraße/ Niemöllerstraße das Stadthaus mit dem diesem
vorgelagerten Platzbereich sowie den westlich anschließenden Gebäuderiegel mit
Einzelhandel in Erdgeschosslage. Südlich der Bonhoefferstraße erstreckt sich der
zentrale Versorgungsbereich bis zur Bettina-von-Arnim-Straße. Im Westen bildet
ein etwa 25 Meter breiter Grünstreifen die Abgrenzung. Östlich der Niemöllerstraße
und südlich der Breslauer Straße gehören eine Entwicklungsfläche, auf der derzeit

eine Markthalle realisiert wird, sowie der südlich anschließende Gebäuderiegel mit Dienstleistungen und vorgelagertem Platzbereich dem Versorgungsbereich an.

Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 174 (aktualisierte Version Juni 2013), Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Städtebaulich-funktionale Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils und weist zudem eine kompakte räumliche Struktur auf. 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.
- Es besteht mittels eines SB-Warenhauses, zweier Lebensmitteldiscounter und eines Drogeriemarkts ein sehr großes Angebot in den für die Nah-/ Grundversorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie.
- 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 und ein städtisches Ambiente auf. Es bestehen zudem mehrere Platzbereiche und Grünflächen (auch in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs).



- Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über zwei größere Entwicklungsflächen. Südlich der Herzog-Carl-Straße wird Wohnbebauung mit kleinteiligen Läden im Erdgeschoss realisiert, östlich der Niemöllerstraße und südlich der Breslauer Straße eine Markthalle.

Städtebaulich-funktionale Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park weist ein monostrukturiertes, auf die Grundversorgung ausgerichtetes 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 v.a. der Angebotsstruktur sowie der großen Stellplatzflächen besitzt der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park keine "Bummelatmosphäre".
- Der Platzbereich vor dem Stadthaus weist eine geringe Möblierung - insbesondere hinsichtlich Sitzgelegenheiten - auf. Zudem ist die Sauberkeit des öffentlichen Raums teilweise mangelhaft.

Im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park erscheint die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf Grund des stabilen, von großen/ größeren Einzelhandelsbetrieben mit hoher Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion geprägten Angebots verträglich (vgl. Kap. 4.2).

- Zur Sicherung des Bestands kleinteiliger (Dienstleistungs-)Angebote,
- zur Sicherung eines verträglichen Boden- und Mietpreisgefüges für weitere grundversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und damit
- zur Sicherung der perspektivischen Weiterentwicklung durch ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe

ist jedoch in jedem Fall eine Feinsteuerung (vgl. Kap. 4.3) erforderlich. Gegen eine Zulassung von Spielhallen und Wettbüros im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park sprechen jedoch die innerhalb von diesem angesiedelten öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadtbibliothek im Stadthaus, Kindertagesstätte).

3.3.3 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Kemnat

Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat verläuft entlang der Hauptstraße ab etwa der Straße Ob der Wette und erstreckt sich nach Westen entlang der Birkacher Straße bis annähernd zur Einmündung der Seitenstraße. Weiterhin gehört der südliche Teil der Heumadener Straße ab der Ulrichstraße dem zentralen Versorgungsbereich an. Zudem wird ein kurzes Teilstück der Rosenstraße dem zentralen Versorgungsbereich Kemnat zugeordnet.

Karte 4: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Kemnat



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 172, Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Städtebaulich-funktionale Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Zudem ist auf Grund einer Bushaltestelle eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben.
- Es besteht ein hinreichendes Nahversorgungsangebot, v.a. im Bereich Nahrungs-/Genussmittel mittels eines Lebensmitteldiscounters. Auch in den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind Angebote vorhanden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind einzelne Angebote vorhanden.



- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind einige kleine, attraktiv gestaltete Platzbereiche zu verzeichnen, zudem ist der öffentliche Raum im nördlichen Teil der Heumadener Straße ansprechend gestaltet.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen zwei kleine Potenzialflächen, wobei eine ggf. zur Erweiterung des o.g. Discounters dienen könnte.
- Es sind nur wenige Leerstände zu verzeichnen.

Städtebaulich-funktionale Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weist eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur auf. Dies gilt auch für den o.g. Lebensmitteldiscounter, der somit als latent gefährdet anzusehen ist.
- Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist letztlich auf die Nah-/ Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung ausgerichtet.
- Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot wird an zahlreichen Stellen durch Wohnnutzungen unterbrochen.
- Der öffentliche Raum in der südlichen Heumadener Straße und der Hauptstraße weist deutliche gestalterische Defizite auf. Die Gehwege verfügen - auch auf Grund der bestehenden Möblierung - teilweise über eine geringe (nutzbare) Breite.
- In der Heumadener Straße und der Hauptstraße ist temporär ein hohes Verkehrsaufkommen festzustellen. Dabei sind in der Heumadener Straße vergleichsweise wenige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger vorhanden.

Gutachterlich wird für den zentralen Versorgungsbereich Kemnat der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen

- zum Schutz der innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie v.a. der unmittelbar an diesen angrenzenden Wohnnutzungen,
- zum Schutz der kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (Gefahr der Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges),
- zur Vermeidung eines Trading-Down-Prozesses auf Grund eines Funktionsverlustes,
- zum Schutz des Ortsbilds.

3.3.4 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Versorgungsbereich Ruit

Der zentrale Versorgungsbereich Ruit erstreckt entlang der Hedelfinger Straße südlich der Stadtbahnlinie, der Kronenstraße im Bereich des Kronenplatzes und der Kirchheimer Straße bis etwas über den Kreuzungsbereich mit der Hedelfinger Straße hinaus.

Karte 5: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ruit



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 173, Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Städtebaulich-funktionale Stärken

- Der zentrale Versorgungsbereich Ruit liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Zudem ist durch eine Bus- und eine Stadtbahnhaltestelle eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben.
- Es besteht ein gutes Grund-/ Nahversorgungsangebot, insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel mittels eines Supermarkts. Daneben gibt es einige weitere Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind einzelne Angebote vorhanden.



- Der öffentliche Raum weist im Bereich der Hedelfinger Straße eine attraktive Gestaltung auf. Der Kronenplatz verfügt grundsätzlich über ein hohes Potenzial als zentraler Mittelpunkt mit Aufenthaltsqualität.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es nur wenige Leerstände.

Städtebaulich-funktionale Schwächen

- Der zentrale Versorgungsbereich Ruit weist eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur auf, dies gilt auch für den o.g. Supermarkt. Dessen Frequenzbringerfunktion wird zudem durch einen großflächigen, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an einem nicht integrierten Standort gelegenen Lebensmitteldiscounter eingeschränkt.
- Das Angebot ist weitestgehend auf die Grund-/ Nahversorgung der Stadtteilbevölkerung ausgerichtet.
- 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. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind im gesamten zentralen Versorgungsbereich eingeschränkt.
- Sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch an seinen Rändern existiert keine größere Potenzialfläche.

Gutachterlich wird für den zentralen Versorgungsbereich Ruit der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen

- zum Schutz der innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie v.a. der unmittelbar an diesen angrenzenden Wohnnutzungen,
- zum Schutz der kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (Gefahr der Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges),
- zur Vermeidung eines Trading-Down-Prozesses auf Grund eines Funktionsverlustes,
- zum Schutz des Ortsbilds.

3.3.5 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Bereich Parksiedlung

Der zentrale Bereich Parksiedlung umfasst den Herzog-Philipp-Platz sowie den unmittelbar an diesen nordwestlich anschließenden Bereich der Robert-Koch-Straße. Für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ist das Einzelhandelsangebot hinsichtlich Quantität und Vielfalt zu gering.

Karte 6: Abgrenzung zentraler Bereich Parksiedlung



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 175, Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Städtebaulich-funktionale Stärken

- Der zentrale Bereich Parksiedlung liegt zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Durch die hohe Einwohnerdichte im unmittelbaren Umfeld kommt ihm eine hohe Nah-/ Grundversorgungsfunktion zu. Zudem ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Bus) gegeben. Für den MIV bestehen in Relation zum Angebot zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Die Grund- bzw. Nahversorgung wird durch das bestehende Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich noch hinreichend gewährleistet. Von hoher Bedeutung ist diesbezüglich ein kleiner Lebensmittel-SB-Markt.
- Der zentrale Bereich weist zudem mehrere öffentliche Einrichtungen auf.



- Der öffentliche Raum des Herzog-Philipp-Platzes ist zu einem großen Teil als parkähnliche (Grün-)Fläche mit Möblierungselementen gestaltet.
- Die westliche Ladenzeile stellt inklusive der vorgelagerten Flächen ein relativ großes Entwicklungspotenzial innerhalb des zentralen Bereichs dar.

Städtebaulich-funktionale Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot des zentralen Bereichs beschränkt sich auf den nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich und ist sehr gering.
- Die Angebotsstruktur ist dabei sehr kleinteilig; ein Betrieb mit deutlicher Frequenzbringerfunktion besteht nicht.
- Bezogen auf das Gesamtangebot ist ein sehr hoher Anteil an einfachen gastronomischen Einrichtungen zu verzeichnen - Zeichen für bereits bestehenden Trading-Down-Prozess.
- 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.

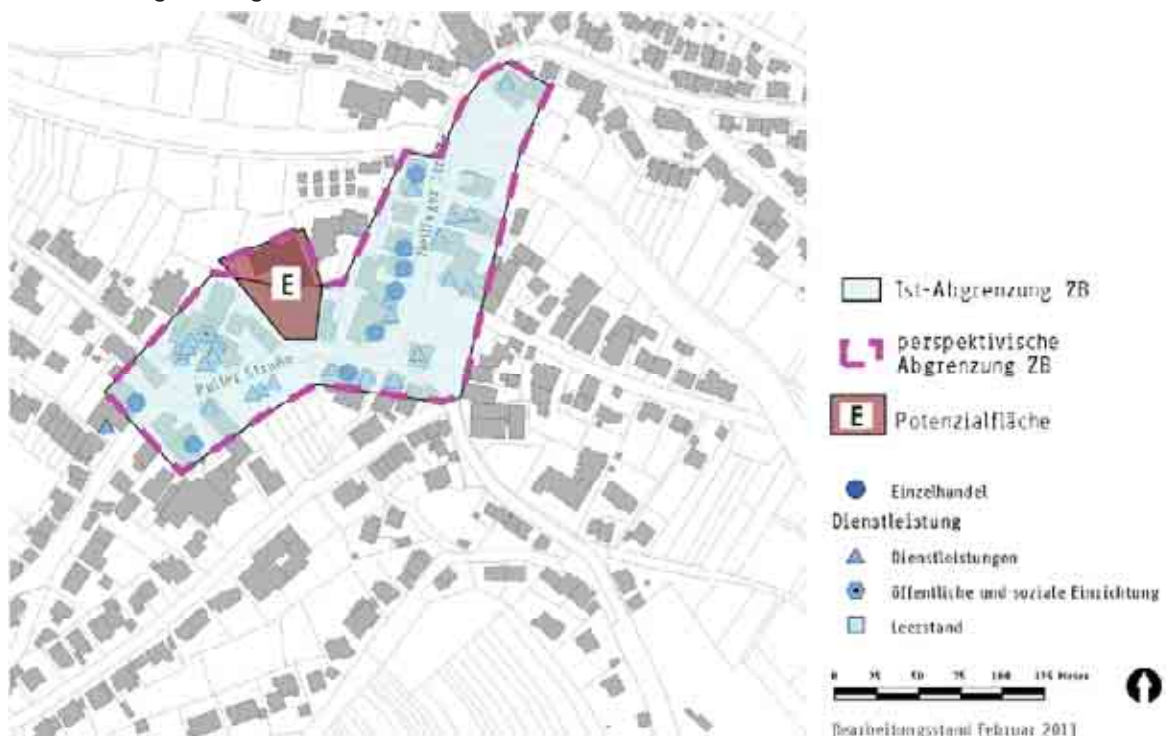
Gutachterlich wird für den zentralen Bereich Parksiedlung der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen

- zum Schutz der innerhalb des zentralen Bereichs sowie v.a. der unmittelbar an diesen angrenzenden Wohnnutzungen,
- der sozialen Einrichtungen (Kindergarten),
- zum Schutz der kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (Gefahr der Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges),
- zur Vermeidung einer Verstärkung des Trading-Down-Prozesses,
- zum Schutz des Ortsbilds.

3.3.6 Städtebaulich-funktionale Bestandssituation im zentralen Bereich Scharnhausen

Der zentrale Bereich Scharnhausen erstreckt sich entlang der Ruitter Straße (in etwa ab Einmündung der Plieninger Straße) und der Nellinger Straße (in etwa bis zur Körsch). Für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ist das Einzelhandelsangebot hinsichtlich Quantität und Vielfalt zu gering.

Karte 7: Abgrenzung zentraler Bereich Scharnhausen



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 176, Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Städtebaulich-funktionale Stärken

- Der zentrale Bereich Scharnhausen befindet sich zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils. Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV mittels einer Bushaltestelle. Für den MIV gibt es zahlreiche Parkmöglichkeiten.
- Es sind einzelne grund-/ nahversorgungsrelevante Angebote vorhanden.
- Der Rathausplatz und ein Platzbereich unmittelbar östlich der Körsch weisen eine attraktive Gestaltung auf. Innerhalb des zentralen Bereichs gibt es mehrere attraktive, historische (Fachwerk-)Gebäude.



- Ein Parkplatz an der Rüter Straße und die angrenzende, rückversetzte Feuerwehr bilden ein relativ großes Flächenpotenzial.

Städtebaulich-funktionale Schwächen

- Der zentrale Bereich weist eine lineare Struktur, eine relativ große Ausdehnung und entlang der Rüter Straße deutliche Höhenunterschiede auf.
- Das Einzelhandelsangebot ist sehr gering und sehr kleinteilig, die Grund-/ Nahversorgung nur rudimentär. Ein Lebensmittelbetrieb mit umfassender Angebotsbreite oder ein sonstiger Frequenzbringer und Magnetbetrieb ist nicht ansässig.
- In Höhe des o.g. Parkplatzes mit angrenzender Feuerwehr besteht ein deutlicher funktionaler Bruch. Auf Grund des Straßenverlaufs besteht keine Blickbeziehung zwischen den Angeboten im Bereich Rüter Straße/ Plieninger Straße und denjenigen im Bereich Rathausplatz/ Nellinger Straße.
- Die Entfernung des zentralen Bereichs Scharnhausen zum Standort Liststraße/ Siemensstraße ist vergleichsweise gering, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Bereichs erheblich eingeschränkt sind.

Gutachterlich wird für den zentralen Bereich Scharnhausen der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen

- zum Schutz der innerhalb des zentralen Bereichs sowie v.a. der unmittelbar an diesen angrenzenden Wohnnutzungen,
- zum Schutz der sozialen/ öffentlichen Einrichtungen (Stadtbücherei),
- zum Schutz der kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (Gefahr der Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges),
- zur Vermeidung eines Trading-Down-Prozesses,
- zum Schutz des Ortsbilds.

3.3.7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in zentralen (Versorgungs-)Bereichen

Von den sechs zentralen (Versorgungs-)Bereichen zeichnen sich vier Bereiche - die beiden zentralen Versorgungsbereiche Kemnat und Ruit sowie die beiden zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhausen - durch eine kleinteilige Angebotsstruktur aus, die (nahezu) ausschließlich der Grund-/ Nahversorgung dient. Dabei gewährleisten die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der beiden zentralen Ver-



sorgungsbereiche Kemnat und Ruit eine umfassende/ ausreichende Grund-/ Nahversorgung der Bevölkerung des jeweiligen Stadtteils; der Stadtteil stellt auch jeweils im Wesentlichen das Einzugsgebiet dar. Die beiden zentralen Bereiche Parksiedlung und Scharnhäuser verfügen demgegenüber nur über ein rudimentäres Grund-/ Nahversorgungsangebot, wobei ein signifikanter Ausbau auf Grund großer, nahegelegener Angebotsstandorte - zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park und Einkaufszentrum im Gewerbegebiet Vordere und Hintere Hasenäcker (vgl. Kap. 3.4.5) - sowie der städtebaulichen Defizite nicht möglich erscheint.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, in diesen vier Bereichen hätte eine deutliche Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges zur Folge, da derartige Betriebe i.d.R. in der Lage sind, deutlich höhere Preise zu zahlen als Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe es vermögen. Dadurch würde die Angebotsvielfalt dieser Bereiche und damit ihre Grund-/ Nahversorgungsfunktion (weiter) beeinträchtigt. Zudem wäre das jeweilige Ortsbild gefährdet. Weitere Konfliktpotenziale liegen in den sozialen/ öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) sowie in den Wohnnutzungen, die sich innerhalb oder in unmittelbarer Nachbarschaft der o.g. Bereiche befinden.

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park weist demgegenüber ein von großen/ großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit grund-/ nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt geprägtes Angebot auf. Ein erhebliches funktionales Defizit stellt hier jedoch das geringe kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot dar, das zur Abrundung und Ergänzung der großen/ großflächigen Betriebe beiträgt bzw. erforderlich ist. Bei einer Zulassung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, wäre vor diesem Hintergrund eine Feinsteuerung in jedem Fall erforderlich. Ein Konfliktpotenzial bestünde jedoch weiterhin auf Grund der innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelten öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadtbibliothek im Stadthaus).

Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist - im Gegensatz zum zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park - insgesamt betrachtet eine vielfältige Angebotsstruktur an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf. Der Bereich nimmt damit auch faktisch die ihm planerisch zugedachte unterzentrale Versor-



gungsfunktion wahr. Hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind jedoch die in den Randbereichen zu verzeichnenden, erheblichen funktionalen Lücken und dort bestehenden Trading-Down-Ansätze zu berücksichtigen.

Insbesondere auf Grund der planerischen und faktischen unterzentralen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen, der damit gleichsam eine Innenstadtfunktion übernimmt, erscheint die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, innerhalb des Teilbereichs des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen mit der größten Angebotsdichte in Verbindung mit einer Feinsteuerung verträglich (vgl. Kap. 4.1).

Alternativ erscheint grundsätzlich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park auf Grund dessen durch große/ größere Einzelhandelsbetriebe geprägte und damit weitgehend robuste Angebotsstrukturen verträglich (vgl. Kap. 4.2). Dagegen sprechen jedoch die hierin angesiedelten sozialen/ öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadtbibliothek im Stadthaus, Kindertagesstätte).

- Zum Schutz gegen städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld,
- zum Schutz gegen funktionale Brüche und
- zur Vermeidung von Vergnügungsstättenhäufungen

ist bei der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im zentralen Versorgungsbereich Nellingen bzw. im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park eine horizontale und vertikale Feinsteuerung erforderlich (vgl. Kap. 4.3).

In den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen sind Vergnügungsstätten zum Schutz der sozialen Einrichtungen und der Wohnnutzungen, zur Sicherung des Boden- und Mietpreisgefüges und somit zum Schutz der bestehenden und geplanten Grund-/ Nahversorgungsangebote auszuschließen.

3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBLICHEN BEREICHEN OSTFILDERN

3.4.1 Kemnat - GE Hågacker

Das Gewerbegebiet Hågacker befindet sich im Nordwesten des Siedlungsbereichs von Kemnat. Das Gebiet wird im Wesentlichen über die Zeppelinstraße und die Schönbergstraße erschlossen. Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der östlich des Gebiets verlaufenden Kreisstraßen K 1217 und K 1218 gegeben. Zum Erreichen einer Bundesstraße (z.B. Bundesstraße B 10) oder einer Bundesautobahn (z.B. Autobahn A 8) sind jedoch in jedem Fall Wohnsiedlungsbereiche zu durchqueren. Die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Kemnat sind durch die Haldenstraße, die Mergenthaler Straße und die Friedrichstraße vom Gewerbegebiet Hågacker abgesetzt.

Die Nutzungsstruktur des Gebiets wird vor allem durch produzierendes Gewerbe und Dienstleistungs-/ Büronutzungen geprägt. Im Süden dominieren öffentliche und Freizeiteinrichtungen (Hallenbad, Sportanlagen). Zudem sind größere untergenutzte Bereiche (z.B. Hundeparcours, Tennisplätze) bzw. landwirtschaftlich genutzte Bereiche zu verzeichnen. Das Gebiet ist zudem mit Wohnnutzungen durchsetzt. Einzelhandels- oder sonstige publikumsorientierte Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebiets - abgesehen von o.g. Hallenbad - kaum vorhanden.

Die Gebäude der Gewerbebetriebe weisen teilweise - insbesondere entlang der Schönbergstraße - eine höher-/ hochwertige Architektur auf.

Foto 5: Moderne Architektur



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 6: Verlagsgebäude



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012



Foto 7: Unternutzung (Tennisplätze)



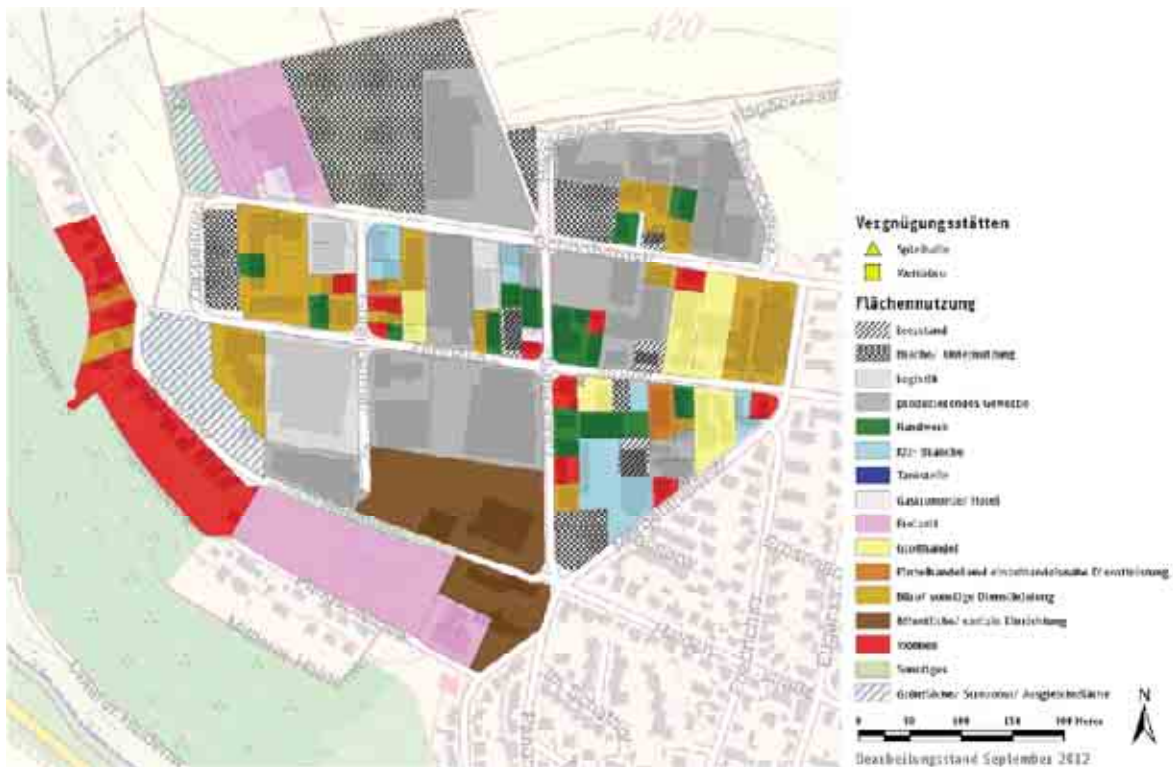
Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 8: Wohnnutzung



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Karte 8: Nutzungsstruktur GE Högacker



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehungen Juni und Juli 2012; Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Gutachterlich wird für das Gewerbegebiet Högacker der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen

- zum Schutz der am Rand und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebiets bestehenden Wohnnutzungen,
- zum Schutz des Boden- und Mietpreisgefüges und damit zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe,
- zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten.

3.4.2 Nellingen - GE Schwarze Breite I bis III

Das Gewerbegebiet Schwarze Breite I bis III befindet sich im Südosten des Siedlungsbereichs von Nellingen. Von den westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Nellingen ist das Gebiet nur durch relativ schmale Straßen (Anselmstraße, Vogelsangstraße, Uhlandstraße) abgesetzt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen über die Vogelsangstraße, die Lerchenbergstraße, die Rudolf-Diesel-Straße, die Robert-Bosch-Straße und die Felix-Wankel-Straße erschlossen. Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der östlich das Gebiet tangierenden Landesstraße L 1192 sowie der Landesstraßen L 1200 und L 1202 gegeben. Die Bundesautobahn A 8 befindet sich in einer Entfernung von rd. 2,5 Kilometer und ist ohne Durchquerung von Wohngebieten zu erreichen.

Die Nutzungsstruktur des Gebiets wird vor allem durch produzierendes Gewerbe und KfZ-Betriebe geprägt. Im südwestlichen Teilbereich, im Anschluss an die dort bestehende Wohnbebauung, ist eine Konzentration von Handwerksbetrieben zu verzeichnen. Publikumsorientierte Nutzungen sind innerhalb des Gebiets nur in geringem Umfang angesiedelt (z.B. Einzelhandel für Campingzubehör, Fast-Food-Restaurant, Fitnessstudio, Tankstelle). Zudem sind einige öffentliche/ soziale Einrichtungen, z.B. Filderwerkstatt, Moschee, Kindergarten festzustellen. Weiterhin befindet sich im Norden des Gebiets eine größere, noch nicht gewerblich genutzte Fläche.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Gebäude sind mehrere neue(re) Betriebe in meist mehrgeschossiger Bauweise mit ansprechender Architektur zu verzeichnen.

Foto 9: Mehrgeschossige Gebäude (Rudolf-Diesel-Straße)



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 10: Moschee zwischen Gewerbe- und Kfz-Betrieb



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012



Foto 11: Kfz-Betrieb



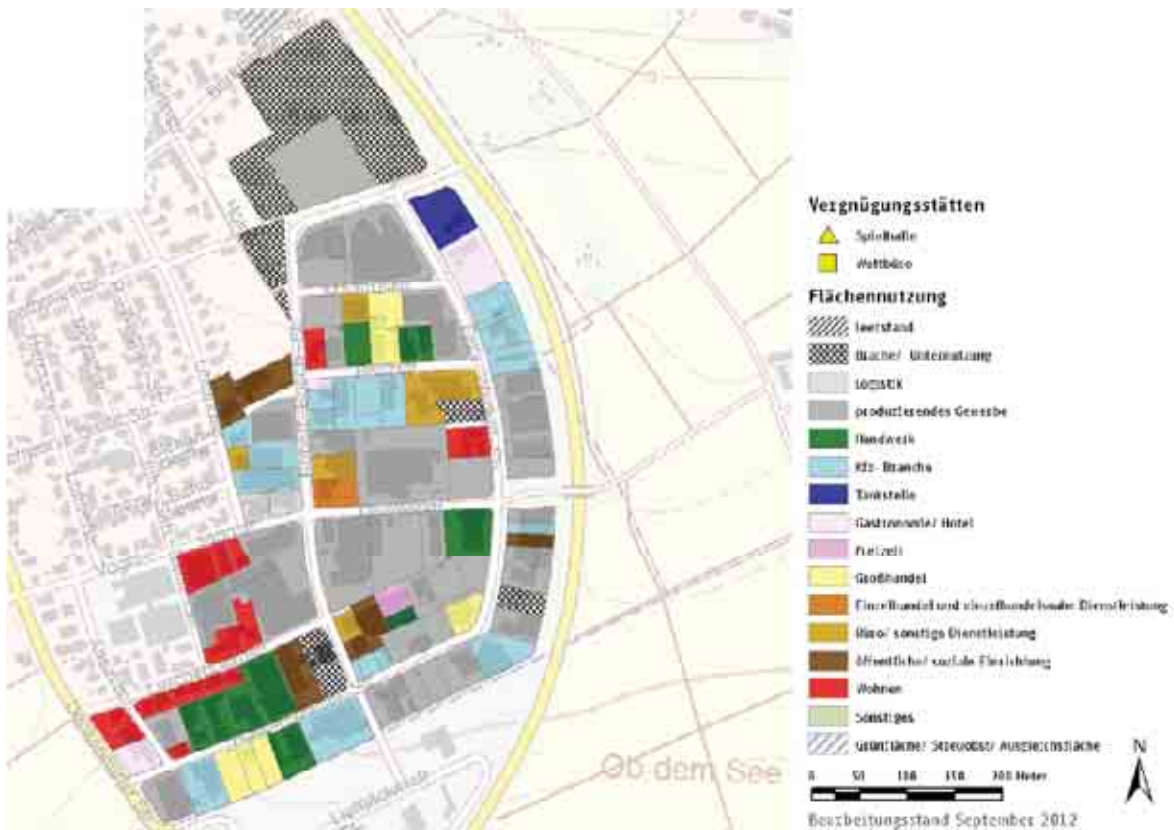
Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 12: Soziale Einrichtung Filderwerkstatt



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Karte 9: Nutzungsstruktur GE Schwarze Breite I bis III



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehungen Juni und Juli 2012; Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Gutachterlich wird für das Gewerbegebiet Schwarze Breite der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen

- zum Schutz der am Rand und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebiets bestehenden Wohnnutzungen,
- zum Schutz der sozialen Einrichtungen (Kindergarten),

- zum Schutz des Boden- und Mietpreisgefüges und damit zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe,
- zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten.

3.4.3 Parksiedlung - GE Zinsholz/ Zinsholz II

Das Gewerbegebiet Zinsholz/ Zinsholz II befindet sich nördlich der Kirchheimer Straße zwischen den Wohnsiedlungsbereichen der Stadtteile Ruit (im Westen) und Parksiedlung (im Osten). Von den Wohnnutzungen des Stadtteils Parksiedlung ist das Gebiet im Wesentlichen durch die Parkstraße abgesetzt, von denen des Stadtteils Ruit vor allem durch die Nielsenstraße.

Das Gebiet wird im Wesentlichen über die Parkstraße, die Zinsholzstraße, die Nielsenstraße und die Gehringstraße erschlossen. Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der südlich das Gebiet tangierenden Landesstraße L 1200 (Kirchheimer Straße) gegeben: Über diese und die Landesstraße L 1202 ist die Bundesautobahn A 8 zu erreichen; allerdings ist hierbei der Siedlungsbereich des Stadtteils Nellingen zu durchqueren. Zudem besteht über die Breslauer Straße und die Hohenheimer Straße eine Anbindung an die Bundesstraße B 10, wobei jedoch ebenfalls größere (Wohn-)Siedlungsbereiche zu durchqueren sind.

Foto 13: Handwerksbetrieb und produzierendes Gewerbe



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 14: Gebäude des THW Ortsverband Ostfildern



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Die Nutzungsstruktur des Gebiets wird vor allem durch produzierendes Gewerbe und Handwerk geprägt; die architektonische Ausgestaltung der Gebäude ist dabei meist zweckmäßig. An den Rändern des Gebiets sind zahlreiche Wohnnutzungen zu verzeichnen. Im Südwesten des Gebiets ist eine weitläufige Sportschule angesiedelt,



zudem konnten einige öffentliche Einrichtungen (z.B. THW, religiöse Einrichtung) festgestellt werden.

Publikumsorientierte Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebiets nicht angesiedelt.

Foto 15: Sportschule



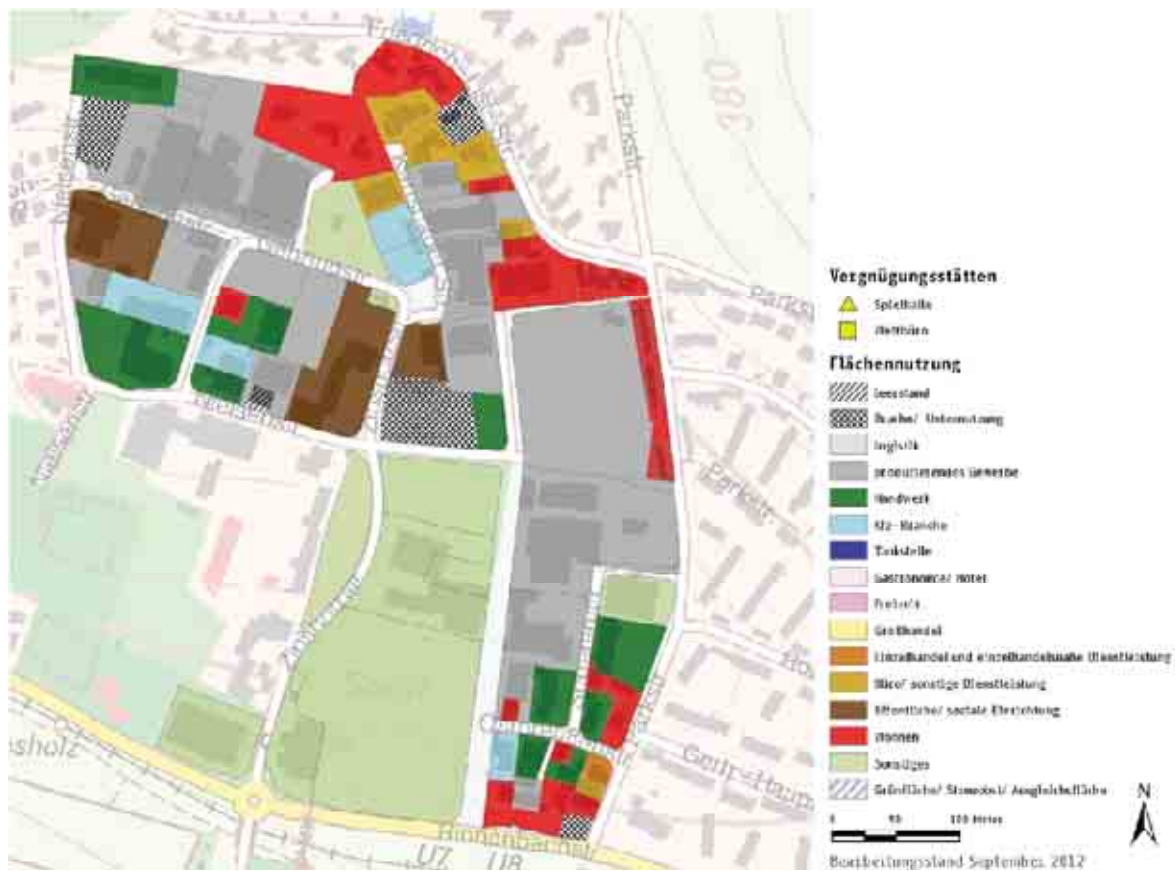
Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 16: Wohnnutzung



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Karte 10: Nutzungsstruktur GE Zinsholz/ Zinsholz II



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Begehungen Juni und Juli 2012; Kartengrundlage Stadt Ostfildern



Gutachterlich wird für das Gewerbegebiet Zinsholz/ Zinsholz II der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen

- zum Schutz der am Rand und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebiets bestehenden Wohnnutzungen,
- zum Schutz des Boden- und Mietpreisgefüges und damit zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe,
- zum Schutz der öffentlichen Einrichtungen (Sportschule).

3.4.4 Ruit - GE Ruit I/ II

Das Gewerbegebiet Ruit I/ II befindet sich südlich der Stuttgarter Straße und westlich der Horbstraße im Westen des Siedlungsbereichs von Ruit. Nach Süden bildet im Wesentlichen die Max-Eyth-Straße die Abgrenzung.

Im Osten und Süden grenzen Wohnsiedlungsbereiche an das Gewerbegebiet an, die nur durch schmale (Wohn-)Straßen von diesem getrennt sind. Demgegenüber bildet die Stuttgarter Straße eine deutliche Zäsur zu den nördlich des Gewerbegebiets befindlichen Wohnbereichen.

Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der im Norden das Gebiet tangierenden Landesstraße L 1200 (Stuttgarter Straße) gegeben. Analog zum Gewerbegebiet Zinsholz/ Zinsholz II ist über diese und die Landesstraße L 1202 die Bundesautobahn A 8 zu erreichen, wobei jedoch der Siedlungsbereich des Stadtteils Nellingen zu durchfahren ist. Zudem besteht - ebenfalls analog zum Gewerbegebiet Zinsholz/ Zinsholz II - über die Breslauer Straße und die Hohenheimer Straße eine Anbindung an die Bundesstraße B 10, wobei jedoch wiederum größere Wohnbereiche zu durchqueren sind.

Die Nutzungsstruktur des Gebiets wird vor allem durch produzierendes Gewerbe und Handwerk geprägt. Im Gegensatz zu den sonstigen Gewerbegebieten Ostfilderns sind jedoch im Eingangsbereich Senefelder Straße mehrere publikumsorientierte Nutzungen, u.a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, eine Tankstelle und eine Mehrfachspielhalle, angesiedelt. Abgesehen von diesem Bereich sind jedoch nur vereinzelt gewerbegebietsuntypische Nutzungen, z.B. Wohnnutzungen sowie ein Bildungszentrum der IHK Region Stuttgart, innerhalb des Gewerbegebiets zu verzeichnen.



Die architektonische Ausgestaltung der Gebäude ist sehr heterogen und reicht von einfachen, zweckmäßigen (Wellblech-)Hallen bis zu modern und ansprechend gestalteten Handwerksbetrieben bzw. (mehrgeschossigen) Büro-/ Dienstleistungsgebäuden. Des Weiteren sind einige untergenutzte Flächen bzw. Brachen, insbesondere im südlichen Teil der Senefelder Straße, festzustellen.

Foto 17: Moderner Handwerksbetrieb



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 18: Verlagsgebäude



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 19: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 20: Getränkemarkt



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012



- nach Westen und Norden in unmittelbarer Nachbarschaft u.a. Discounter, Getränkemarkt, Kfz-Handel
- nach Süden und Osten vor allem produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und öffentliche Einrichtungen (u.a. Bildungszentrum der IHK Region Stuttgart, s.o.) anschließend

Gutachterlich wird für das Gewerbegebiet Ruit I/ II der Ausschluss von Spielhallen/ Wettbüros empfohlen

- zum Schutz der am Rand und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gebiets bestehenden Wohnnutzungen,
- zum Schutz der sozialen/ öffentlichen Einrichtungen (Bildungszentrum der IHK Region Stuttgart),
- zum Schutz des Boden- und Mietpreisgefüges und damit zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe,
- zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten.

Diskotheiken und diskotheikenähnliche Betriebe sind - auf Grund der teilweise publikumsorientierten Einrichtungen - unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.

3.4.5 Scharnhausen - GE Ob dem Plieninger Weg, GE Vordere und Hintere Hasenäcker, GE Wittumäcker

Die Gewerbegebiete Ob dem Plieninger Weg, Vordere und Hintere Hasenäcker, Wittumäcker befinden sich im Westen des Siedlungsbereichs des Stadtteils Scharnhausen nördlich und südlich der Plieninger Straße (L 1192).

Das Gewerbegebiet Ob dem Plieninger Weg erstreckt sich nördlich der Plieninger Straße und westlich der Nagelstraße. Das Gebiet besteht im Wesentlichen aus einem großen Betrieb des produzierenden Gewerbes sowie einem Logistikbetrieb. Publikumsorientierte Nutzungen sind hier nicht zu verzeichnen.

Foto 23: Produzierender Betrieb



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 24: Logistikbetrieb



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Östlich schließt sich das Gewerbegebiet Vordere und Hintere Hasenäcker an. Dieses Gebiet ist deutlich kleinteiliger strukturiert. Innerhalb des Gebiets liegt eine deutliche Zweiteilung vor: Der südöstliche Teilbereich besteht aus Einzelhandelsbetrieben - einem Baumarkt und einem Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus als Ankerbetrieb - und ist damit in sehr hohem Maße publikumsorientiert.

Foto 25: Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 26: Baumarkt



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Nach Norden und Westen schließt ein Bereich an, der durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe geprägt ist. Publikumsorientierte Nutzungen sind hier - mit Ausnahme eines Fitnessstudios - nicht zu verzeichnen. Als gewerbegebietsuntypische Nutzungen sind jedoch einige Wohngebäude - teilweise in Kombination mit einem gewerblichen Betrieb - zu konstatieren. Die Bebauung ist innerhalb des Gewerbegebiets Vordere und Hintere Hasenäcker sehr heterogen und reicht von älteren, einfachen/ zweckmäßigen Gebäuden bis zu modernen Bauten mit ansprechender Optik.



Foto 27: Moderner produzierender Betrieb



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 28: Wohnnutzung



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Das Gewerbegebiet Wittumäcker befindet sich südlich der Plieninger Straße und östlich der Kreisstraße K 1269 und reicht nach Osten bis zur Wohnbebauung entlang der Filderstraße. Das relativ kleinstrukturierte Gewerbegebiet wies zum Zeitpunkt der Begehung noch einen hohen Anteil nicht genutzter Flächen auf, jedoch entstanden an einigen Stellen neue (Gewerbe-)Betriebe. Bei den bestehenden Betrieben handelt es sich vor allem um produzierendes Gewerbe sowie (teilweise flughafenafine) Logistikbetriebe. Publikumsorientierte Nutzungen waren mit Ausnahme einer Tankstelle im Kreuzungsbereich Elly-Beinhorn-Straße/ K 1269 nicht zu verzeichnen. Hervorzuheben ist die Gestaltung des öffentlichen Raums mit (zumindest einseitig) durchgängigen Gehwegen, Grünstreifen und straßenbegleitenden Parkbuchten.

Foto 29: Logistikbetrieb



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 30: Gewerbebetrieb im Bau



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Die Anbindung der Gewerbegebiete an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der o.g. K 1269 sowie der Landesstraßen L 1192 und L 1016 gegeben, über welche



3.4.6 Scharnhäuser Park - GE Scharnhäuser Park Teil 7/11

Das Gewerbegebiet Scharnhäuser Park Teil 7/11 befindet sich im Südwesten des Siedlungsbereichs des Stadtteils Scharnhäuser Park. Das Gebiet wird über die Hellmuth-Hirth-Straße, die Ernst-Heinkel-Straße und die Claude-Dornier-Straße erschlossen. Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der östlich des Gebiets verlaufenden Niemöllerstraße und der Landesstraße L 1192 gegeben. Zum Erreichen einer Bundesstraße (z.B. Bundesstraße B 10) oder einer Bundesautobahn (z.B. Autobahn A 8) sind jedoch in jedem Fall Wohnsiedlungsbereiche zu durchqueren.

Die östlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Scharnhäuser Park sind durch die Niemöllerstraße deutlich von diesem abgesetzt. Nördlich des Gebiets wurden zum Zeitpunkt der Begehungen weitere Wohngebäude errichtet. Zudem umfasst der (bebaute) südliche Teilbereich des Gewerbegebiets - entlang der Claude-Dornier-Straße - im Wesentlichen Wohnnutzungen. Zudem ist hier noch eine nicht genutzte Fläche zu verzeichnen.

Der nördliche Teilbereich des Gewerbegebiets wird demgegenüber durch Büro-/ Dienstleistungsnutzungen und öffentliche Einrichtungen (z.B. Recycling- und Baubetriebshof) geprägt, wengleich auch hier einzelne Wohnnutzungen zu verzeichnen sind. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich dabei in modernen mehrgeschossigen Gebäuden.

Foto 31: Dienstleistungs-/ Forschungsbetriebe und neue Wohnbebauung



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 32: Moderne Büro-/ Dienstleistungsgebäude



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012



3.4.7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Bereichen

Publikumsorientierte Betriebe sind in den meisten Gewerbegebieten Ostfilderns ohne bzw. von geringer Bedeutung. Ausnahmen sind

- der östliche Teilbereich des Gewerbegebiets Vordere und Hintere Hasenäcker im Stadtteil Scharnhausen mit einem Baumarkt und einem Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus als Ankermieter sowie
- der nördliche Eingangs-/ Teilbereich des Gewerbegebiets Ruit I/ II mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und einer Mehrfachspielhalle (außer dieser Mehrfachspielhalle befinden sich derzeit keine weiteren Vergnügungsstätten innerhalb der Gewerbegebiete Ostfilderns).

Die Gewerbegebiete Ostfilderns werden stattdessen durch produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe, Logistikbetriebe, Büro-/ Dienstleistungsnutzungen und Kfz-Betriebe geprägt. D.h., dass in ihnen vor allem gewerbegebietstypische Nutzungen angesiedelt sind und sie daher i.d.R. ein standortgerechtes Bodenpreisniveau aufweisen. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern allgemein für die Standortfindung von Gewerbebetrieben. Da in mehreren Gewerbegebieten noch Flächenpotenziale festgestellt werden konnten, ist dieser Standortfaktor für die Stadt Ostfildern von hoher Bedeutung - zumal sich zusätzliche Gewerbeflächen nicht beliebig realisieren lassen.

Bei einer Ansiedlung von (weiteren) Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit i.S.d. der BauNVO (also z.B. in Gewerbegebieten), besteht somit die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen⁴⁸. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störungen von sozialen/ öffentlichen Einrichtungen und Wohnfunktionen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft der Gewerbegebiete.

⁴⁸ Diesbezüglich ist anzumerken, dass auch Einzelhandelsbetriebe zu einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges in Gewerbegebieten führen können. Insbesondere die Betreiber von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten sind bereit Preise zu zahlen, die deutlich über den gewerbegebietsüblichen Richtwerten - wenngleich unter denjenigen von Spielhallenbetreibern - liegen. In Ostfildern wird dem mittels der Umsetzung der Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ostfildern, d.h. durch den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel an nicht integrierten Standorten begegnet.



Die weitere Ansiedlung sollte unter Beachtung der folgenden maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- Betriebsabläufe dürfen nicht gestört werden.

In allen Gewerbegebieten Ostfilderns sind Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten nicht verträglich. Aus Gutachtersicht sind Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der ggf. angrenzenden Wohnnutzung sowie sozialen und öffentlichen Einrichtungen auszuschließen.

Diskotheiken und diskotheikenähnliche Betriebe sind - auf Grund der teilweise publikumsorientierten Einrichtungen - im Gewerbegebiet Ruit I/ II und im Bereich des Gewerbegebiets Vordere und Hintere Hasenäcker unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.

3.5 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON OSTFILDERN

In Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO allgemein zulässig.

In den Stadtteilen Ostfilderns sind außerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche angrenzenden Mischgebiete - soweit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit GE- und MI-Ausweisung gelegen und in Kap. 3.4 dargestellt - eher wohnnutzungsgeprägt.

Derzeit besteht in Ostfildern im Stadtteil Nellingen eine Vergnügungsstätte (nicht genehmigtes Wettbüro) in einem Bereich mit (wohnnutzungsgeprägten) Mischge-



bietscharakter, für den ein nicht qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahre 1957 vorliegt.

Standort Wettbüro: Nellingen/ Esslinger Straße 6

Foto 35: Wettbüro



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

Foto 36: Wettbüro mit Umgebungsnutzungen



Quelle: eigenes Foto Juni/ Juli 2012

- Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen, wenn auch geringe Entfernung
- Erdgeschosslage/ Ladengeschäft
- dezentes Werbeschild im Straßenraum, auffällige Gestaltung der "Schaufenster" (in Sichthöhe verklebt - nur bedingt einsehbar)
- frequentierte Ausfallstraße mit Wohnnutzungen (auch in Obergeschossen) sowie Dienstleistungen (Änderungsschneiderei, med. Fußpflege, Gastronomie; Schmuck-/Uhrenservice) in unmittelbarer Nachbarschaft
- benachbarte Gebäude tlw. mit Sanierungsstau - Ansätze eines Trading-Downs
- ruhige Nebenstraßen mit Wohnnutzungen angrenzend

Spielhallen und Wettbüros sind auf Grund branchenüblicher langer Öffnungszeiten unverträglich in Bezug auf Wohnnutzungen. Zusätzlich ist in mehreren Teilgebieten eine Nutzungsverträglichkeit von Vergnügungsstätten auf Grund der bestehenden Schul- und Kindergartenstandorte nicht gegeben. Weiterhin ist die Gewerbe- und Geschäftsstruktur in den Nebenlagen - soweit bestehend - stark auf die Bedürfnisse der Wohnnutzungen im näheren Umfeld ausgerichtet. Da Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungseinrichtungen einen größeren Einzugsbereich erwarten las-



sen, sind negative Auswirkungen auf die wohngepprägten Mischgebiete sehr wahrscheinlich.

Bewertung und Steuerungsempfehlung

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Ortsbildes,
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, diesen zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten etc.), sind Vergnügungsstätten auch in den Mischgebieten der Kernstadt auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in strukturell schwächeren Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind sie in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. Trading-Down-Prozesse, in dem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für Stadtsanierungsbestrebungen erschwerend wirkt. In den Erdgeschosszonen wirken sich Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) zudem verdrängend auf Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Nutzungen aus (bodenrechtliche Spannungen).

In den Mischgebieten Ostfilderns wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges empfohlen.



4. STEUERUNGSKONZEPT - EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG

Eine Stadt/ Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt⁴⁹. Ein Totalausschluss ist somit grundsätzlich nicht möglich. Denkbar ist bestenfalls, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, weil keine Kerngebiete vorhanden sind (weder als planungsrechtliche Festsetzung noch als faktischer Gebietstyp). Allerdings sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise, mit den entsprechenden Folgen, zulässig. Insgesamt ist es daher notwendig, einen oder mehrere Bereiche innerhalb von Ostfildern zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind und zugleich die in Ostfildern festgestellten Störpotenziale (vgl. Kap. 3.3ff) nicht zum Tragen kommen bzw. durch Feinsteuern minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption, Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern (mindestens) einen Bereich bzw. ein Gebiet in Ostfildern zu definieren, in dem eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Ostfildern entgegensteht. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale ist das Ziel, städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung, vgl. Kap. 4.3).

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Ostfildern sind

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der öffentlichen/ sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindertagesstätten und -gärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Ortsbilds,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, insbesondere in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),

⁴⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.



- der Schutz des Bodenpreisgefüges, insbesondere in den zentralen (Versorgungs-) Bereichen, den zentrennahen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich⁵⁰, wenn keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen.

In allen Gebieten der Stadt Ostfildern, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen jedoch - zumindest ohne Heranziehung von Feinsteuerungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.3) - begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele (s.o.). **Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig, mindestens einen Bereich aufzuzeigen, in dem Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.**

In Kap. 3.3.1 und Kap. 3.3.2 wurde bereits die Steuerung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros,

- in den Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen mit der höchsten Angebotsdichte (Hauptgeschäftsbereich, vgl. Karte 14, S. 63) oder
 - in den zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park (vgl. Karte 15, S. 65)
- vorgeschlagen. Dies sind die Bereiche Ostfilderns, die faktisch Kerngebietscharakter aufweisen (und ggf. entsprechend überplant werden sollten⁵¹). Damit folgt die Konzeption in jedem Fall der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine kerngebietstypische Nutzung darstellen. Die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten ist in derartigen, von großer funktionaler

⁵⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

⁵¹ Derzeit ist im Stadtteil Nellingen der Bereich als Kerngebiet definiert, der sich innerhalb der Goethestraße, der Uhlandstraße, der Schillerstraße und der Esslinger Straße befindet (zzgl. des unmittelbar nordöstlich des Kreuzungsbereichs Esslinger Straße/ Goethestraße befindlichen Gebäudes). Dieser Bereich weist insgesamt betrachtet - öffentliche Einrichtungen und Einzelhandel im westlichen Teil, Wohnen im östlichen Teil - jedoch eher Mischgebietscharakter auf und wäre u.E. dementsprechend zu überplanen. Im Stadtteil Scharnhäuser Park ist der Bereich um das Stadthaus einschließlich des südlich gelegenen Lebensmitteldiscounters und damit der Großteil des zentralen Versorgungsbereichs als Kerngebiet ausgewiesen, wobei Vergnügungsstätten hier (derzeit) ausgeschlossen sind.



und struktureller Angebotsvielfalt geprägten Bereichen und sich hieraus ergebender Robustheit i.d.R. am Höchsten⁵². Die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung, vgl. Kap. 4.3) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpassung/Aufstellung einer Gestaltungsatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten, d.h. Spielhallen und Wettbüros, darin städtebaulich verträglich angesiedelt werden können (vgl. Kap. 4.3).

Eine Verdrängungswirkung tritt hingegen dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke und "normalen" Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf sowie geringerer Ertragsstärke besteht: *"Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft."*⁵³ Die starken und robusten zentralen Versorgungsbereiche bzw. ihre Hauptgeschäftslagen sind jedoch grundsätzlich in der Lage, die spezifischen Störpotenziale, die sich vorrangig auf eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisniveaus in schwächeren Lagen beziehen, auszugleichen. Eine Steuerung, welche die strukturell schwächeren Bereiche schützt und eine Zulässigkeit⁵⁴ in den starken und hinreichend robusten Bereichen definiert, bietet sich daher grundsätzlich an.

4.1 VARIANTE A) - STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN, INSBESONDERE SPIELHALLEN UND WETTBÜROS, IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH NELLINGEN

Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist unter den zentralen (Versorgungs-) Bereichen Ostfilderns die mit Abstand größte Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf (vgl. Kap. 3.3) und nimmt damit eine gewisse innerstädtische Funktion wahr. Damit gewährleistet der zentrale Versorgungsbereich auch die ihm zugeordnete unterzentrale Versorgungsfunktion.

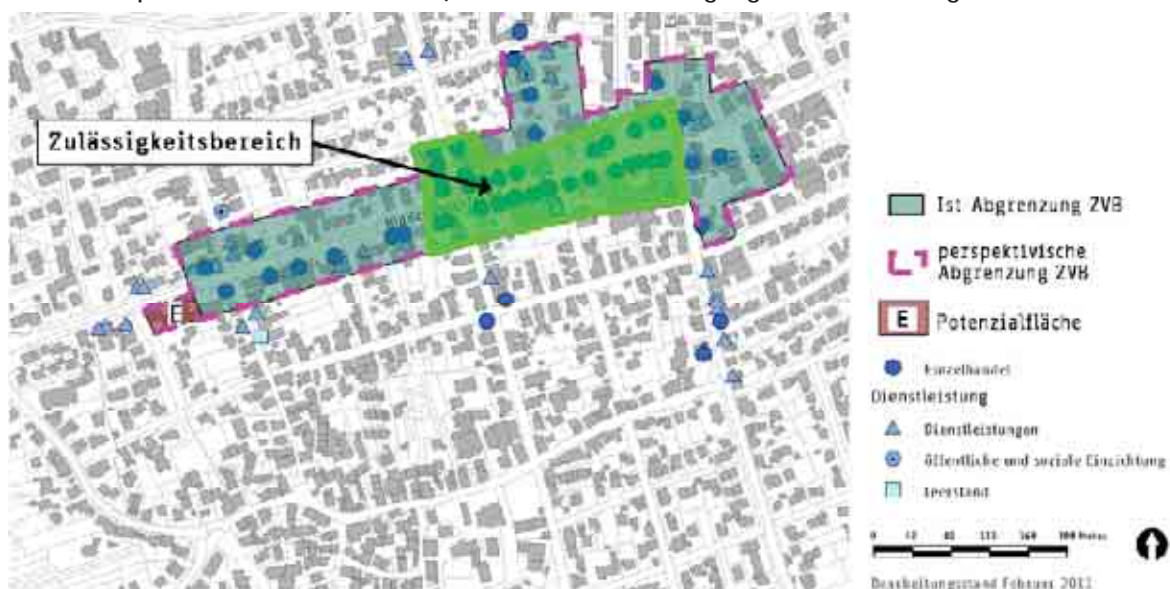
⁵² Das Kerngebiet Ostfilderns im Stadtteil Ruit weist gegenüber dem Hauptgeschäftsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen und dem zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park auf Grund der kleinteiligen Angebotsstruktur (Stadtteil Ruit, vgl. Kap. 3.3.4) eine deutlich geringere Robustheit gegenüber Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, insbesondere gegenüber Spielhallen und Wettbüros, auf.

⁵³ Vgl. VGH Mannheim Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09.

⁵⁴ Ausnahmsweise zulässig mit flankierenden Feinsteuerungsinstrumenten (vgl. Kap. 4.3.1 und 4.3.2).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen sind jedoch deutliche Unterschiede hinsichtlich der Dichte des Einzelhandels- und auch des Dienstleistungsbesatzes festzustellen. Die Hauptgeschäftslage des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen, die einen der beiden möglichen Zulässigkeitsbereiche in Ostfildern für Spielhallen und Wettbüros darstellt, erstreckt sich entlang der Hindenburgstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Otto-Schuster-Straße und dem Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/ Esslinger Straße (nur westliche Seite des Kreuzungsbereichs). Zudem gehört zur Hauptgeschäftslage noch der kleine, nördlich der Hindenburgstraße und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen gelegene Teilbereich der Otto-Schuster-Straße. Die Hauptgeschäftslage umfasst den Teil des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen, der die höchste funktionale Dichte an Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen aufweist und über ein robustes Boden- und Mietpreisgefüge verfügt. Da es trotz der robusten städtebaulich-funktionalen Struktur zu Verdrängungswirkungen gegen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Erdgeschosszone kommen kann, sind - wie erwähnt – weitere flankierende Feinsteuerungsinstrumente notwendig (horizontale und vertikale Steuerung, vgl. Kap. 4.3).

Karte 14: Hauptgeschäfts- und Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) im zentralen Versorgungsbereich Nellingen



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 170, Kartengrundlage Stadt Ostfildern



Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den außerhalb der abgegrenzten Hauptgeschäftslage gelegenen Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen würde hingegen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen: Insbesondere entlang der Hindenburgstraße wie auch der Bismarckstraße sind außerhalb der Hauptgeschäftslage bereits im Bestand deutliche funktionale Lücken zu verzeichnen, der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz beschränkt sich weitestgehend auf eine Straßenseite. Der östlich des abgegrenzten Hauptgeschäftsbereichs gelegene Teilbereich weist ebenfalls einen geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf und ist zudem durch öffentliche Einrichtungen (v.a. Musikschule) mit Konfliktpotenzial zu Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen/ Wettbüros, geprägt⁵⁵.

Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen besteht die Gefahr eines (verstärkten) Einsetzens eines Trading-Down-Prozesses (und damit auch der Verhinderung einer positiven Entwicklung). Die Verdrängung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen gilt es mittels eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten in diesen Teilen des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen zukünftig zu vermeiden.

4.2 VARIANTE B) - STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, INSBESONDERE SPIELHALLEN UND WETTBÜROS, IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH SCHARNHAUSER PARK

Der zentrale Versorgungsbereich Scharnhäuser Park weist auf Grund der dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁵⁶, die in besonderem Maße Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion übernehmen, eine besondere Robustheit gegenüber Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, auf. Auf Grund der räumlichen Konzentration des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots einerseits und der räumlichen Verteilung der o.g. großflächigen Angebote andererseits gilt diese Robustheit für den gesamten zentralen Versorgungsbereich - inklu-

⁵⁵ Nutzungskonflikte von Vergnügungsstätten ergeben sich zudem mit Wohnnutzungen. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadtypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus. In dieser Hinsicht werden gesellschaftlich-soziale Nutzungskonflikte auch städtebaulich wirksam.

⁵⁶ Dabei handelt es sich um zwei Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus und einen Drogeriemarkt.

sive der Entwicklungsflächen (vgl. Karte 15). Der Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, erstreckt sich demzufolge auf den zentralen Versorgungsbereich in seiner perspektivischen Abgrenzung.

Karte 15: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park



Quelle: Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern, S. 174 (aktualisierte Version Juni 2013), Kartengrundlage Stadt Ostfildern

Eine Feinsteuerung von Vergnügungsstätten mittels horizontaler und vertikaler Steuerung (vgl. Kap. 4.3) ist dennoch zur Sicherung des Ziels einer perspektivischen Angebotsabrundung durch ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie des Bestands kleinteiliger (Dienstleistungs-)Angebote erforderlich (vgl. Kap. 3.3.2).

Gegen eine Zulassung von Spielhallen und Wettbüros im zentralen Versorgungsbereich Scharnhäuser Park sprechen die in diesem gelegenen öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadtbibliothek im Stadthaus, Kindertagesstätte). Da zudem der zentrale Versorgungsbereich Nellingen eine größere Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Sinne einer innerstädtischen Versorgungsfunktion aufweist und ihm zudem unterzentrale Versorgungsfunktion zugewiesen ist, **wird die Ausweisung eines Zulässigkeitsbereichs für Spielhallen und Wettbüros im Hauptgeschäftsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen (vgl. Karte 14) empfohlen.**



4.3 FEINSTEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

4.3.1 Vertikale Steuerung

Die städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits heute zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. einer Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen auch durch Spielhallen auf, sodass eine besonders (negative) augenscheinliche Präsenz zu verhindern ist.

Hinsichtlich dieser nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich gezeigt, dass die größten Auswirkungen von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es in einem zentralen Versorgungsbereich bzw. in einer Hauptgeschäftslage eines zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden gilt.

Zur besseren Verträglichkeit sollten Spielhallen und Wettbüros bei einer Beschränkung auf den Zulässigkeitsbereich im zentralen Versorgungsbereich Nellingen nach Karte 14 bzw. auf den Zulässigkeitsbereich zentraler Versorgungsbereich Scharnhäuser Park nach Karte 15 nur außerhalb der direkten Erdgeschosszone zulässig sein (vertikale Steuerung gemäß § 1 (7) BauNVO).

Weiterhin stört die in Form von auffälliger Werbung nach außen wirkende Gestaltung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, häufig das Stadtbild. Zudem erzeugen verklebte Schaufenster, die bei Wettbüros und Spielhallen i.d.R. vorzufinden sind, parallel zum funktionalen Bruch (fehlender Einzelhandels- oder einzelhandelsnaher Dienstleistungsbetrieb) einen städtebaulich-gestalterischen Bruch in einer Ladenzeile, der den funktionalen Bruch deutlich verstärkt. Daher sollten neben der geschossbezogenen Ansiedlungsbeschränkung auch Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen seitens der Stadt Ostfildern gemacht werden.



4.3.2 Horizontale Steuerung

Die Herleitung eines vertraglichen Mindestabstandes für den Zulässigkeitsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen bzw. des zentralen Versorgungsbereichs Scharnhäuser Park aus dem Bestand heraus ist nicht möglich, da dort - beim zentralen Versorgungsbereich Nellingen auch in den sonstigen Teilbereichen - derzeit keine Vergnügungsstätten existieren. (Ein Wettbüro befindet sich in geringer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Nellingen in der Esslinger Straße, vgl. Kap. 3.5).

Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) grundsätzlich zu Nutzungshäufungen neigen (d.h. sich gegenseitig wirtschaftlich begünstigende Nachbarschaften), sollte die zukünftige Vermeidung dieser Nutzungskonzentrationen ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategie sein. Insofern könnte ein Mindestabstand zwischen den jeweiligen Anlagen diesen Aspekt berücksichtigen. Der Mindestabstand sollte in Abhängigkeit von den jeweiligen städtebaulich-funktionalen Strukturen eine Distanz beschreiben, bei der grundsätzlich von keiner "Nachbarschaft" im Sinne einer Konzentration auszugehen ist. Damit werden neben Sichtbeziehungen im Stadtraum auch Aspekte eines funktionalen Zusammenhangs berücksichtigt (Laufbeziehungen). Die Definition eines Mindestabstandes kann somit nicht pauschal getroffen, sondern nur spezifisch aus der jeweiligen städtebaulich-funktionalen Situation abgeleitet werden. Hierfür sind die Abstände zwischen bestehenden und/oder geplanten Nutzungen hinsichtlich eines nachbarschaftlichen Bezugs im Sinne einer Nutzungskonzentration zu bewerten.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten - geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen (vertikale Steuerung) und Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen (vgl. Kap. 4.3.1) kann durch die Herleitung vertraglicher Mindestabstände eine Häufung von Vergnügungsstätten vermieden werden.

4.4 STEUERUNGSEMPFEHLUNG

Im **zentralen Versorgungsbereich Nellingen** ist eine vertragliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss durch die Verdrängungswirkung gegen zentrenprägende Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen nicht möglich. Der zentrale Versorgungsbereich Nellingen weist jedoch in der



Hauptgeschäftslage (entlang der Hindenburgstraße vom Kreuzungsbereich mit Otto-Schuster-Straße bis zur Esslinger Straße sowie entlang der Otto-Schuster-Straße zwischen Hindenburgstraße und Olgastraße) die höchste funktionale Dichte und daher eine strukturelle Robustheit auf. Die vorgestellten Möglichkeiten zur Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) führen daher zu einer Nutzungsverträglichkeit.

Die Neben- und Randlagen sind hinsichtlich der geringeren Nutzungsverträglichkeit und der höheren Anfälligkeit gegenüber Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges zu schützen. Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten sowie tlw. von Konfliktsituationen zu öffentlichen Einrichtungen (Musikschule) sind Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig nicht zulässig.

Der **zentrale Versorgungsbereich Scharnhauser Park** weist mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit deutlicher Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion und daher eine hohe Robustheit auf. Eine verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss ist jedoch auch hier auf Grund der Verdrängungswirkung von Spielhallen und Wettbüros gegen den bestehenden kleinteiligen Dienstleistungsbesatz nicht möglich, zudem würde dadurch der Ausbau eines kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes zur Abrundung des vorhandenen Einzelhandelsangebots gefährdet. Die vorgestellten Möglichkeiten zur Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) können jedoch auch hier diesbezüglich eine Nutzungsverträglichkeit erzeugen. Dennoch wird auf Grund der innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs – und damit im potenziellen Zulässigkeitsbereich - gelegenen öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadtbibliothek im Stadthaus, Kindertagesstätte) gutachterlich der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros empfohlen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass dem zentralen Versorgungsbereich Nellingen faktisch, d.h. hinsichtlich seiner Angebotsstruktur, und planerisch, durch seine Ausweisung als unterzentraler Versorgungsbereich, eine gleichsam innerstädtische Versorgungsfunktion zukommt (bzw. zukommen sollte).

Die weiteren **zentralen (Versorgungs-)Bereiche Ostfilderns** weisen eine kleinteilige Angebotsstruktur auf, die der Grund-/ Nahversorgung der Bevölkerung des jeweiligen Stadtteils dient (vgl. Kap. 3.3.3ff). Diese Bereiche weisen - analog zu den



Randbereichen des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen - eine hohe Anfälligkeit gegenüber Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges auf.

Zum Schutz der innerhalb der zentralen (Versorgungs-)Bereiche gelegenen und der unmittelbar an diesen angrenzenden Wohnnutzungen sowie der bestehenden sozialen/ öffentlichen Einrichtungen, zum Schutz des Ortsbilds, zum Schutz der bestehenden bzw. geplanten Angebotsstrukturen /-vielfalt der zentralen (Versorgungs-)Bereiche und damit letztlich zur Vermeidung eines Trading-Down-Prozesses sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, hier zukünftig nicht zulässig.

Die überwiegend durch produzierendes Gewerbe sowie Handwerk und Büro-/ Dienstleistungsnutzungen geprägten **Gewerbegebietslagen** Ostfilderns weisen eine ebenfalls hohe Anfälligkeit gegenüber Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges auf (vgl. Kap. 3.4.1ff). Zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe und zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sind Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig nicht zulässig.

Die Unterarten **Diskotheken und Tanzlokale sowie Nacht-/ Tanzbars u.ä.** (vgl. Kap. 2.1) können auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge auch in publikumsorientierten Gewerbelagen - z.B. GE Ruit I/ II (vgl. Kap. 3.4.4) und GE Vordere und Hintere Hasenäcker (vgl. Kap. 3.4.5) - ausnahmsweise zugelassen werden.

Zudem sind Diskotheken und Tanzlokale innerhalb des abgegrenzten Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Nellingen ausnahmsweise zulässig.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der Erreichbarkeit (ÖPNV-Gunst) zu bedenken.

Die gemischten Bauflächen Ostfilderns weisen eine hohe Wohnnutzungsprägung auf (vgl. Kap. 3.5) . Zum Schutz dieser Nutzungen und der in diesen Gebieten bestehenden sozialen Einrichtungen, zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmög-



lichkeiten sowie zur Sicherung des Boden- und Mietpreisgefüges sind Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig nicht zulässig..

4.5 VORSCHLAG FÜR EINE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN OSTFILDERN

Vergnügungsstätten sind zunächst in allen Gebietskategorien auszuschließen.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) innerhalb des abgegrenzten Zulässigkeitsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen (Hauptgeschäftsbereich) ausnahmsweise zulässig,

- Wenn sich diese außerhalb der Erdgeschosszone befinden und
- keine städtebaulich negativen Nachbarschaften ausprägen.

Für die bestehenden Spielhallen- und Wettbürostandorte besteht Bestandsschutz. Bei Überplanung der bestehenden Standortbereiche - außerhalb des o.g. Zulässigkeitsbereichs - sind diese gemäß § 1 (10) BauNVO als Fremdkörper festzusetzen, so dass eine Erneuerung dieser Anlagen im Katastrophenfall (Brandschaden etc.) möglich ist.

Alle anderen Unterarten von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken) sind in den Gewerbegebieten weiterhin gemäß BauNVO ausnahmsweise zuzulassen, ggf. empfiehlt sich eine Beschränkung auf durch publikumsorientierte Nutzungen vorgeprägte Gebiete, wenn nicht Lärmschutzbelange oder sonstige mögliche Beeinträchtigungen dem widersprechen.



5. EMPFEHLUNGEN ZUR VORGEHENSWEISE UND UMSETZUNG DES KONZEPTS

5.1 KONZEPTEMPFEHLUNGEN

Auf der Basis der untersuchten städtebaulichen Situation in den verschiedenen Stadtteilen und -bereichen ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Vergnügungsstätten i.S. der BauNVO sind zukünftig nur noch im abgegrenzten Zulässigkeitsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Nellingen (Hauptgeschäftsbereich) ausnahmsweise zulässig.
- In allen anderen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig wären, sind diese auszuschließen. Ausnahmen hiervon können in publikumsorientierten Gewerbelagen (vgl. Kap. 3.4.7) für Vergnügungsstätten ausgenommen Spielhallen und Wettbüros, d.h. z.B. Diskotheken/ Tanzlokale, in publikumsorientierten Gewerbelagen Ausnahmen gemacht werden, wenn städtebauliche Kriterien nicht dagegen sprechen.
- Eine Bestandssicherung, z.B. über den § 1 (10) BauNVO, für die bestehenden Vergnügungsstätten sollte nicht automatisch erfolgen, sondern im Einzelfall geprüft werden. Es sollte allerdings eine Option auf Wiedererrichtung im Katastrophenfall, z.B. im Brandfall, eingeräumt werden.

5.2 UMSETZUNG

Mit dem Beschluss des Stadtrats wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist und zudem als städtebauliche Begründung dienen kann. Das Konzept selbst entfaltet jedoch keine Rechtsbindung, sondern ist lediglich ein "schwergewichtiger Abwägungsbelang". Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich erst durch eine entsprechende Bauleitplanung, die die Konzeptinhalte in Planungsrecht umsetzt. Hierbei ist zu beachten, dass ohne eine zeitnahe Umsetzung durch die Bauleitplanung das Konzept seine Argumentationskraft verliert. Gleichzeitig ist es aber auch nicht erforderlich alle relevanten Bebauungspläne gleichzeitig und sofort zu ändern. Die Umsetzung sollte folgenden Ablauf haben, wobei ggf. weitere Aspekte wie z.B. Einzelhandelsausschlüsse beachtet werden müssen:

- Definition der relevanten B-Pläne und Feststellung des Alters (7-Jahres-Frist),



- Definition/ Abgrenzung der relevanten § 34er-Bereiche,
- Überprüfung der maßgeblichen Festsetzungen und Begründungen in den B-Plänen,
- Priorisierung der zu bearbeitenden B-Pläne bzw. der § 34er-Gebiete nach fachlicher und formaler Dringlichkeit,
- Überprüfung des Überplanungserfordernisses (einfacher, qualifizierter B-Plan),
- Aufstellungs-/ Änderungsbeschlüsse,
- Bearbeitung nach verfügbaren Kapazitäten, mindestens einen gewichtigen B-Plan.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht i.d.R. in denjenigen Bereichen, für die - entgegen den Empfehlungen einer Vergnügungsstättenkonzeption - Anträge für Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstättenarten bestehen. Der Handlungswille der Stadt Ostfildern sollte in derartigen Bereichen durch zeitnahe Aufstellungs-/ Änderungsbeschlüsse entsprechender Bebauungspläne dokumentiert werden.

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 Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen. Zur Absicherung dieser Ziele dient u.a. das Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern.

Für etwa Mitte 2013 ist eine Novelle des BauGB vorgesehen, die u.a. ein weiteres Instrument zur Steuerung von Vergnügungsstätten schafft. Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34er Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetzesentwurf einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den geplanten Absatz 2b nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.



Im Referentenentwurf zur geplanten BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten in einem neuen § 9 (2b) angedacht:

"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder*
- 3. eine städtebauliche nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten*

zu verhindern."



6. ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES

Auf Grund des EuGH-Urteils vom 08.09.10 zum Glücksspielstaatsvertrag wurde ein neuer Glücksspielstaatsvertrag aufgestellt, der zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist. Die EU-Kommission hat jedoch weiterhin Bedenken an den Regelungsinhalten des neuen Glücksspielstaatsvertrages, was das Gemeinschaftsrecht betrifft⁵⁷. Die Kritik an dem Glücksspielstaatsvertrag bezieht sich jedoch nicht nur auf die mangelnde EU-Konformität sondern auch auf eine Unvereinbarkeit mit dem deutschen Grundgesetz (GG)⁵⁸. Es besteht zudem die Sorge, dass durch die städtebaulich relevanten Inhalte des Glücksspielstaatsvertrages die kommunale Planungshoheit i.S.d. Art. 28 GG stark beschnitten wird, ohne dass dieses hinreichend begründbar erscheint.

Den Städten und Gemeinden scheinen hinsichtlich der aufgezeigten städtebaulichen und stadtsoziologischen Auswirkungen des neuerlichen Booms von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich alle Steuerungsmöglichkeiten recht zu sein. Zumindest wurde von Seiten der kommunalen Spitzenverbände noch keine Kritik am Regelungsinhalt des Glücksspielstaatsvertrages geäußert. Die städtebaulichen Inhalte des neuen Glücksspielstaatsvertrages weisen jedoch einen **Konflikt zwischen Gewerberecht und Planungsrecht** auf, der sich insbesondere bei der Anwendung der jeweiligen Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene offenbart.

Bisher wurden im Gewerberecht lediglich objektbezogene Regelungen Spielhallen betreffend getroffen, die mit den vornehmlich flächenbezogenen Regelungsinhalten des Planungsrechts für Vergnügungsstätten konfliktfrei ineinander wirkten und aufeinander bezogen wurden. So gibt die SpielV Mindestaufstellflächen und eine maximale Anzahl von Spielgeräten bezogen auf eine gewerberechtliche Konzession einer Spielhalle vor. Die Differenzierung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in der BauNVO wurde von der Rechtsprechung an das Gewerberecht angelehnt - so gilt derzeit ein Schwellenwert von acht Spielgeräten (auf einer Aufstellfläche von 100 qm) zur Grenze der Kerngebietstypik einer Spielhalle.

⁵⁷ Vgl. <http://www.spiegel.de/netzwelt/netzpolitik/0,1518,775226,00.html>; Zugriff am 19.11.11.

⁵⁸ Vgl. <http://www.heise.de/newsticker/meldung/Gutachten-Gluecksspielstaatsvertrag-immer-noch-nicht-EU-konform-1259173.html>; Zugriff 27.06.11.



Der neue Glücksspielstaatsvertrag enthält neben erweiterten rein gewerberechtiglichen Aspekten, wie der Konzessionierung von Sportwetten, insbesondere auch Regelungsinhalte, die bei Anwendung städtebaulich relevant werden. So verfügt der § 25 des neuen Glücksspielstaatsvertrages **Mindestabstände zwischen Spielhallen**, die in den jeweiligen Landesgesetzgebungen aufzustellen sind. Die Stadtstaaten Berlin und Bremen sowie die Länder Baden-Württemberg und Hessen haben diese bereits durch eigene Gesetze geregelt, so gelten in Bremen 250-Meter-, in Hessen 300 Meter- und in Berlin und Baden-Württemberg 500-Meter-Abstände⁵⁹ zwischen Spielhallen. Die Begründung dieser Bestimmung ist i.S.d. Glücksspielstaatsvertrages rein suchtpräventiver Natur: Dem süchtigen Spieler soll durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit einer Besinnung ermöglicht werden, wenn er zwischen zwei Spielhallenstandorten wechselt⁶⁰. Die Regelungen beschränken sich allerdings auf Spielhallen, andere spielhallenähnliche Vergnügungsstätten mit hohen Suchtpotenzialen, wie insbesondere Wettbüros sind davon offensichtlich nicht erfasst.

Die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen führt zu allgemeiner Kritik, die sich zum einen in der Anzweiflung der tatsächlichen suchtpräventiven Wirkung und zum anderen in einem Vorwurf der Willkür erstreckt. Die suchtpräventive Wirkung der Mindestabstände ist nicht bewiesen. Zudem ist die Beschränkung auf Spielhallen und die fehlende Kombination zu Wettbüros in diesem Zusammenhang fraglich, da Wettbüros nicht unbedingt weniger suchtgefährdend als Spielhallen sind. Die unterschiedliche Festsetzung der Abstände von 500 Metern in Berlin und Baden-Württemberg, 300 Metern in Hessen und 250 Metern in Bremen ist hinsichtlich der unterstellten suchtpräventiven Wirkung nicht einleuchtend.

Ferner stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob dadurch auch der Verdacht der Willkür entsteht, da sich beispielweise die suchtpräventive Wirkung des Mindestabstandes in Berlin oder Baden-Württemberg bereits bei 400 Metern oder 350 Meter etc. einstellen könnte. In der Wirkung steht damit die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen im Konflikt mit dem Eigentums-

⁵⁹ Vgl. für Baden-Württemberg (§ 42 (1) LGlüG). Darüber hinaus wird allerdings ebenfalls ein Mindestabstand von 500 m zwischen einer Spielhalle und einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen vorgeschrieben (§ 42 (3) Entwurf LGlüG) (vgl. auch Kap. 2.3)

⁶⁰ Vgl. VG Bremen, Urteil vom 02.09.2011 Az. 5 V 514/11,



recht und der Berufsfreiheit des Grundgesetzes. Die Begründetheit dieser Verfassungsschranke ist hinsichtlich der dargestellten Kritik sicherlich fraglich.

Neben dieser Kontroverse besteht jedoch auch ein Konflikt zwischen der **gewerberechtlichen Regelung** und dem **Planungsrecht der Bundesgesetzgebung** sowie der **kommunalen Planungshoheit**.

Durch die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen werden erstmalig städtebaulich relevante Inhalte im Gewerberecht aufgenommen. Die Mindestabstände sind zwar gewerberechtlich weiterhin objektbezogen, jedoch entstehen hieraus u.U. Abhängigkeiten und ggf. Einschränkungen für die kommunale Planung, wodurch der gewerberechtliche Mindestabstand zwischen Spielhallen in zweiter Ordnung einen Flächenbezug erhält. Bodenrechtliche Bestimmungen obliegen jedoch der Gesetzgebung des Bundes.

Die pauschale Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Spielhallen, landesweit für alle Kommunen, kann bei der Übertragung auf den tatsächlichen städtebaulichen Raum und den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Problemen führen. Die jeweiligen Stadträume, in denen der Mindestabstand anzuwenden ist, sind grundsätzlich sehr unterschiedlich: zum einen, was die Stadtgröße betrifft (z.B. Großstadt oder Kleinstadt), aber auch innerhalb einer Stadt hinsichtlich der Stadtstruktur und städtebaulich-funktionalen Dichte (z.B. Innenstadt, Gewerbegebiet oder offene bzw. geschlossene Bebauung). Die gewerberechtliche Festsetzung des Mindestabstandes kann hier ggf. differenziert werden, jedoch bleibt unklar, ob die unterstellte suchpräventive Wirkung der Abstände dann noch erhalten bleibt.

Zudem ist derzeit noch unklar, wie sich die gewerberechtliche Regelung zu Mindestabständen zwischen Spielhallen auf die jeweilige Planung in den Städten und Gemeinden und deren bestehende Bauleitplanung auswirkt, wie an dem folgenden Fallbeispiel erläutert wird:

Eine Stadt hat anhand umfangreicher Bestandsanalysen festgestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von z.B. Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten nur im Hauptgeschäftsbereich erfolgen kann, da die bodenrechtlichen Spannungen, die Spielhallen regelmäßig verursachen, lediglich hier minimiert wer-



den können. Zudem sollen zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Spielhallen als zentrale und eben kerngebietstypische Dienstleistungsbetriebe auf den Hauptgeschäftsbereich (Zulässigkeitsbereich) begrenzt werden. In den übrigen Gebieten (z.B. Misch- und Gewerbegebiete) sind Spielhallen in diesem Fall nachweislich städtebaulich nicht verträglich und somit begründet auszuschließen.

In der Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wären so u.U. keine weiteren Standorte möglich bzw. die potenziell zulässigen Standorte stark eingeschränkt, obwohl nach den Festsetzungen der Bauleitplanung mehrere potenzielle Standorte möglich wären. In Kombination mit den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen wäre so u.U. eine nicht gewollte Härte zur Steuerung von Spielhallen gegeben.

Daher stellt sich zum einen die Frage, wie mit dem Zusammenwirken von Bauleitplanung und den neuen gewerberechtlichen Mindestabständen umzugehen ist, wenn die städtebauliche Planung zeitlich bereits vor der gewerberechtlichen Regelung beschlossen und mit den Mitteln der Bauleitplanung (teilweise) gesichert wurde. Zum anderen stellt sich die Frage, inwieweit die gewerberechtlichen Regelungen für die zukünftige städtebauliche Planung (und Sicherung dieser mit den Mitteln der Bauleitplanung) zu berücksichtigen ist.

Für den Fall, dass die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) an die neuen gewerberechtlichen Bestimmungen zu Mindestabständen zwischen Spielhallen anzupassen ist, führt dies ggf. zu einer starken Einschränkung der kommunalen Planungshoheit. Eine differenzierte räumliche Planung mit den Mitteln der Bauleitplanung ist damit quasi nicht mehr möglich.

Die Rechtsfrage ist noch offen. Wie so oft wird die Antwort auf diese Frage "in der Mitte" liegen, d.h., die Städte und Gemeinden sollten weiterhin von ihrer Planungshoheit im vollen Umfang Gebrauch machen. Die Möglichkeiten, die sich u.U. aus einer "geschickten Kombination" aus Gewerbe- und Planungsrecht ergeben, dürften dann jedoch nicht vorkonstruiert werden. Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. *"Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind,*



*wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind.*⁶¹

Gegen die gewerberechtliche Steuerung von Spielhallen des Landes Berlin wurde aktuell (Mai 2012) Verfassungsbeschwerde eingelegt. Der Ausgang des Verfahrens wird sicherlich auch zur Klärung der noch offenen Rechtsfragen führen und die noch ausstehenden gesetzlichen Regelungen in den anderen Bundesländern beeinflussen. Die Tendenz spricht eher gegen die fraglichen Inhalte. Die Entwicklungen auf der Landesebene zur gewerberechtlichen Regelung sollten daher auf kommunaler Ebene nicht zu einer abwartenden Position führen, sondern einem Handeln im Sinne der Planungshoheit und ggf. der Planungspflicht.

⁶¹ BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

Bericht**BV ehemaliges Raisch Areal, Ostfildern
Abfalltechnische Untersuchung Boden, Einstufung für die Entsorgung**

Datum: 23.06.2014

Auftraggeber: Hofkammer Projektentwicklung
Herzog-Carl-Str. 2
73760 OstfildernVerteiler:
HKPE, Herr Geisbauer a.geisbauer@hofkammer.de
HKPE, Herr Toch g.toch@hofkammer.de

Inhalt:	
1. Anlass	2
2. Standort	2
2.1 Lage, Nutzung, Geologie	2
3. Durchführung	3
3.1 Probenahme	3
3.2 Chemische Untersuchung, Bewertung	3
4. Zusammenfassung, Empfehlungen, weiteres Vorgehen	7
Anlagen	
1. Übersichtlageplan	
2. Auszug Bodenschutz- und Altlasten-Kataster	
3. Lage Bohrungen und Schürfgruben	
3.1 mit PAK-Belastungen	
3.2 mit Schwermetall-Belastungen	
4. Schichtenprofile Büro Dr. Szichta	
5. Analysenergebnisse	
5.1 Analysen VwV	
5.2 Analysen Deponieverordnung	
5.3 Sonstige Analysen	
6. Fotodokumentation ausgewählter Bohrungen	

1. Anlass

In Ostfildern wird auf dem früher von der Fa. Raisch genutzten Gelände durch die Hofkammer Projektentwicklung und die Stadt Ostfildern eine Neubebauung geplant. Im Zuge der Bohrungen und Schürfgruben für die Baugrunderkundung durch die Dr. Alexander Szichta Geologische Beratungsgesellschaft GmbH sollten die Bohrungen auch abfalltechnisch hinsichtlich der späteren Entsorgung des Aushubs beprobt, chemisch untersucht und beurteilt werden.

2. Standort

2.1 Lage, Nutzung, Geologie

Das untersuchte Grundstück liegt in Ostfildern nördlich der Parksiedlung an der Breslauer Straße und war durch die Fa. Raisch als Firmengrundstück genutzt. Die Fa. Raisch betrieb Garten und Landschaftsbau und nutzte das Grundstück vor allem für die Aufzucht von Sträuchern und Gehölzen sowie zur Lagerung von Baumaterial (Platten, Steine u.ä.).

Aufgrund der früheren Nutzung durch die Fa. Raisch ist nicht von relevanten Verunreinigungen auszugehen.

Die vorhandenen Gebäude werden nicht mehr genutzt und sollen abgerissen werden (siehe auch Bericht Büro Dr. Kolckmann vom 18.06.2013).

Vor der Nutzung durch die Fa. Raisch wurden auf dem Grundstück teilweise Auffüllungen aufgebracht.

Im Bodenschutz und Altlasten-Kataster (BAK) des Landkreises Esslingen sind auf Grundlage der historischen Erhebungen zwei Altablagerungsflächen aufgeführt (s. Anlage 2).

- Entlang dem Südrand des Geländes an der Danziger Straße ist eine Auffüllung unbekannter Stoffe (Ablagerungszeitraum 1965 – 1968) ausgewiesen.
- In der Nordostecke des Untersuchungsgrundstücks ist eine weitere, kleinere Altablagerung ausgewiesen (unbekannte Stoffe, Zeitraum 1965 – 1971).

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das etwa 1 km östlich gelegene WSG Schiesshaus, Esslingen-Sirnau.

Die detaillierten Schichtbeschreibungen können dem Baugrundgutachten der Dr. Alexander Szichta geologische Beratungsgesellschaft mbH entnommen werden (s. auch Anlage 4).

3. Durchführung

3.1 Probenahmen

Im Baufeld wurden zehn Kernbohrungen (B 1 bis B 10) mit Tiefen von 8,0 m (B 8) bis 12,0 m (B 5) und 17 Schürfgruben angelegt. Die detaillierten Schichtbeschreibungen können im Baugrundgutachten der Dr. Alexander Szichta geologische Beratungsgesellschaft mbH eingesehen werden (s. Anlage 4). Die Lage der Bohrungen und Schürfgruben ist aus den Anlagen 3.1 und 3.2 ersichtlich.

In den Bohrungen wurden tiefenorientiert Proben entnommen, die teilweise zu geeigneten Mischproben zusammengefasst wurden. Sonderproben für die Untersuchung auf PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) wurden in aufgeschlossenen Auffüllungen entnommen. Weitere Probenahmen erfolgten in den Schichten des natürlich anstehenden Hanglehms und der Lias-Schichten, um die natürlichen Schwermetallgehalte zu beurteilen, da teilweise in diesen Schichten geogen erhöhte Arsen- und/oder Chrom- oder Nickel-Gehalte bekannt sind.

3.2 Chemische Untersuchungen, Bewertung

Die chemischen Analyse wurden bei den in Tabelle 1 aufgeführten Proben auf den Parameter-Umfang der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (14.03.2007) (B7 MP 0,7 – 3,0m und B 10 0-3,5 m) bzw. auf eine Auswahl der Parameter (B 9 0,8 – 2,3 m, SG 3 A – 1,3 m, SG 7 A – 0,8 m) durchgeführt.

Die chemischen Analysen der Proben erbrachten folgende Ergebnisse (siehe Anlage 5.1):

Tabelle 1: Ergebnis der chemischen Untersuchungen entsprechend VwV Boden (14.03.2007)

PN		B7 MP 0,7 – 3,0m	B9, 0,8-2,3 m	B10 0-3,5 m	SG 3, A – 1,3 m	SG 7 A -0,8 m
Parameter	Einheit					
Cyanide ges.	mg/kg	<0,3	-	<0,3	-	-
EOX	mg/kg	<1,0	-	<1,0	-	-
Königswasseraufschluß						
Arsen (As)	mg/kg	9,3	13	14	13	7,8
Blei (Pb)	mg/kg	34	27	21	110	22
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,3	0,2	0,2	1,8	0,3
Chrom (Cr)	mg/kg	20	24	26	31	22
Kupfer (Cu)	mg/kg	61	17	17	42	27
Nickel (Ni)	mg/kg	21	24	27	27	25
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,11	0,07	<0,05	0,17	0,06
Thallium (Tl)	mg/kg	0,2	59	0,1	-	-
Zink (Zn)	mg/kg	170	41	60	200	80
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	310	-	<50	-	-
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	760	180	55	-	-
Summe PAK (EPA)	mg/kg	210	12	0,76	0,19	28
Benzo(a)pyren (BaP)	mg/kg	7,5	0,97	0,07	0,05	2,2
LHKW - Summe	mg/kg	n.b.	-	n.b.	-	-
Summe BTX	mg/kg	n.b.	-	0,1	-	-
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.	-	n.b.	-	-
Eluatherstellung						
pH-Wert		8,47	-	8,36	-	-
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	78	-	75	-	-
Chlorid (Cl)	mg/l	<2	-	<2	-	-
Sulfat (SO4)	mg/l	9,6	-	10	-	-
Arsen (As)	mg/l	<0,005	-	<0,005	-	-
Blei (Pb)	mg/l	<0,005	-	<0,005	-	-
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,0005	-	<0,0005	-	-
Chrom (Cr)	mg/l	<0,005	-	<0,005	-	-
Kupfer (Cu)	mg/l	<0,005	-	<0,005	-	-
Nickel (Ni)	mg/l	<0,005	-	<0,005	-	-
Quecksilber (Hg)	mg/l	<0,0002	-	<0,0002	-	-
Thallium (Tl)	mg/l	<0,001	-	<0,001	-	-
Zink (Zn)	mg/l	<0,05	-	<0,05	-	-
Cyanide ges.	mg/l	<0,005	-	<0,005	-	-
Phenolindex	mg/l	<0,01	-	<0,01	-	-
Einstufung nach VwV		>Z 2	Z 2	Z 0	Z 0*	Z 2

(n.n.: Gehalt für eine Bestimmung zu niedrig, **Fettdruck:** für Einstufung maßgeblich)

Aufgrund der festgestellten Gehalte ergeben sich folgende Zuordnungen:

- **B 10, 0 – 3,5m → Z 0 VwV Boden (Bodenart Schluff)**

Bei dem Material handelt es sich um die Auffüllung der zweithöchsten Terrasse, überwiegend aus Boden, in 2 – 3m Tiefe mit einem etwas erhöhten Anteil an Holzresten. Die Zuordnungswerte für Z 0 werden eingehalten, womit der Aushub kann frei verwertet werden kann. Es ist jedoch wahrscheinlich ein grobes Aussortieren der bodenfremden Bestandteile erforderlich.

- **SG 3 Auffüllung – 1,3m → Z 0* VwV Boden**

Bei dem Material handelt es sich die geringmächtige Auffüllung entlang der Breslauer Straße, die wahrscheinlich im Zusammenhang mit der Nutzung durch den Gartenbaubetrieb steht (Humusanteil) steht. Aufgrund eines geringfügig erhöhten Blei-Gehaltes wird das Material in Z 0 * eingestuft.

- **B 9 0,8 – 2,3m und SG 7 Auffüllung – 0,8m → Z 2 VwV Boden**

Bei dem Material aus SG 7 handelt es sich eine Auffüllung aus Humus. Oberboden weist häufig leicht erhöhte PAK-Gehalte auf. Die Bohrung B 9 repräsentiert die zweithöchste Terrasse (vgl. B 10) und wird aufgrund des ermittelten PAK-Gehaltes in Z 2 eingestuft.

- **B 7 MP 0,7 – 3,0m →> Z 2 VwV Boden**

Bei dem Material aus B 7 handelt es sich die Auffüllung der oberen Terrasse an der Danziger Straße (vgl. Altablagerung, Anlage 2). Im Material ist neben dunklen Bestandteilen (mineralisierter Hausmüll) auch Bauschutt vorhanden. Die Probe weist einen PAK-Gehalt von 210 mg/kg auf. Der Zuordnungswert Z 2 von 30 mg/kg wird erheblich überschritten. Eine Verwertung ist nicht möglich, das Material muss abfallrechtlich nach Deponieverordnung beurteilt werden.

Tabelle 2: Ergebnis der chemischen Untersuchungen entsprechend Deponieverordnung (Anl. 5.2 und 5.3)

	B7 MP 0,7 – 3,0m	B 9 0,8 – 2,3	SG 3, A – 1,3 m	SG 7 A A -0,8 m
Glühverlust (Masse%)	5,0	-	-	-
TOC (Masse%)	1,5	1,6	1,7	4,6
Extr.Lipo.Stoffe (Masse%)	0,088	-	-	-
MKW (C10 – C 40) (mg/kg)	760	180	-	-
Σ PAK (mg/kg)	210	12	0,19	28
Σ AKW (mg/kg)	n.n.	-	-	-
Σ LHKW (mg/kg)	n.n.	-	-	-
Σ PCB (mg/kg)	n.n.	-	-	-
	im Eluat	-	im Eluat	
pH-Wert	8,47	-	8,34	-
Leitfähigkeit (µS/cm)	78	-	82	-
Gesamt gelöste Stoffe mg/l	<200	-	<200	-
Chlorid (mg/l)	<2	-	<2	-
Sulfat (mg/l)	9,6	-	<2	-
Fluorid	<0,5	-	<0,5	-
Sb (mg/l)	<0,005	-	<0,005	-
As (mg/l)	0,006	-	<0,005	-
Ba (mg/l)	0,02	-	0,05	-
Pb (mg/l)	0,008	-	<0,005	-
Cd (mg/l)	<0,0005	-	<0,0005	-
Cr ges.(mg/l)	0,013	-	<0,005	-
Cu (mg/l)	0,013	-	<0,005	-
Mo (mg/l)	<0,005	-	<0,005	-
Ni (mg/l)	0,008	-	<0,005	-
Hg (mg/l)	<0,0002	-	<0,0002	-
Selen (mg/l)	<0,005	-	<0,005	-
Zink (mg/l)	<0,05	-	<0,05	-
DOC (mg/l)	2	-	5	-
Cyanide lfr. (mg/l)	<0,005	-	<0,005	-
Phenolindex (mg/l)	<0,01	-	<0,01	-
Bewertung	DK2	DK2	DK2	>DK2

- (n.n.: nicht nachweisbar, Fettdruck Ursache für die Einstufung)

Bei allen untersuchten Proben handelt es sich um Auffüllungen, die bei einer Beurteilung nach Deponieverordnung in Deponieklasse 2 (bzw. > DK 2 bei SG 7 A-0,8m) eingestuft werden müssten. Ursache für die Einstufung ist jeweils der TOC-Wert (total organic carbon, d.h. der Anteil an organischer Substanz. Im TOC-Wert werden sowohl natürliche Stoffe wie Holz oder Huminstoffe als auch z.B. Mineralöl oder Kunststoff im Müll erfasst). In SG 3 und SG 7 ist der TOC-Wert auf den Humusanteil aufgrund der gartenbaulichen Nutzung zurückzuführen. Der Humus sollte verwertet und nicht deponiert werden (§202 BauGB). Bei den Proben aus B9 und B7 handelt es sich um Auffüllungen der bekannten Altablagerung entlang der Danziger Straße. Aufgrund des PAK-Gehaltes von 210 mg/kg in der Probe B7 MP

0,7 – 3,0m wird dieses Material als gefährlicher Abfall (EAK-Nr. 170503* Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten) klassifiziert.

Einzeluntersuchungen von Asphalt wurden bei folgenden Proben veranlasst.

Tabelle 3: Ergebnis der chemischen Untersuchungen von Asphaltproben (Anl. 5.3)

Probe Asphalt	B 3 Alter Asphalt 1,8 – 1,9 m	B 6 Asphalt – 0,3 m	B 7 Asphalt 0,1 + 0,4 m
PAK (mg/kg)	14.000	1,2	n.n.
Einstufung	>>DK2 (EAK 170301*)	nicht teerhaltig Verwertung	nicht teerhaltig Verwertung

(n.n.: nicht nachweisbar)

Die festgestellten PAK-Gehalte der drei untersuchten Proben sind sehr unterschiedlich.

Der alte Asphalt aus der Bohrung B3 in 1,8 m Tiefe ist entsprechend Handlungshilfe organische Schadstoffe nicht mehr auf einer Deponie der Deponieklasse 2 zu entsorgen (Deponie Burghof, Verband Region Stuttgart, nimmt nur Asphalt bis zu einem PAK-Gehalt von 3.000 mg/kg an).

Beim Ausbau ist der Asphalt augenscheinlich zu separieren und zur Beprobung in Containern zwischenzulagern.

Die von den Wegen entnommenen Asphaltproben in B6 und B 7 waren unbelastet.

Tabelle 4.1: Ergebnis der chemischen Untersuchungen von ausgewählten Einzelproben aus den Bohrungen auf PAK (Anl. 5.3)

	B1 0-1,0m	B1 1,0-3,7m	B2 0-1,0m	B3 0-1,0m	B3 1-1,8m	B3 2-2,5m	B4 -1,3m	B5 -0,4 m
B(a)P	0,09	<0,05	0,12	17	14	26	<0,05	<0,05
Summe PAK (EPA)	0,94	n.b.	1,1	290	230	570	0,30	0,11
Einstufung	Z0	Z0	Z0	DK1	DK1	DK2	Z0	Z0

	B6 -0,8m Unterbau	B6 Auff. 0,8- 3,0m	B6 3-5m	B7 -0,7m Unterbau	B8 0,5-3,0m	B9 2,3-5,0m		
B(a)P	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05		
Summe PAK (EPA)	n.b.	1,0	n.b.	0,25	n.b.	0,17		
Einstufung	Z0	Z0	Z0	Z0	Z0	Z0		

Tabelle 4.2: Ergebnis der chemischen Untersuchungen von ausgewählten Einzelproben aus den Schürfgruben auf PAK (Anl.5.3)

	SG2, A. 0-1,8m	SG5, 0,3- 3,0m	SG9, A - 2,5	SG10, A - 1,5	SG11, A. 0,2-2,3m	SG11, MP A. 2,3-3,8m	SG12,A. - 3,2	SG12,A. 3,2- (Schlick)	SG16,Auf f. -1,5 m	SG17, -1 m	SG18,A. - 1,2
Summe PAK	n.b.	n.b.	1,1	19	2,9	2,2	1,5	n.b.	0,62	n.b.	0,25
TOC	1,1				0,4	0,7		0,4			
Einstufung	Z0/DK2	Z0	Z0	Z2	Z0	Z0/DK0	Z0	Z0/DK0	Z0	Z0	Z0

Die Untersuchung auf PAK erfolgte in der Regel im aufgefüllten Material, da bei Auffüllungen erfahrungsgemäß PAK der für eine Einstufung relevante Parameter ist (lediglich in B1, B 8 und SG 17 wurde zur Absicherung, ob es sich um eine bodenähnliche Auffüllung oder natürlich anstehenden Boden handelt ebenfalls eine Untersuchung auf PAK vorgenommen). Bei einer Bewertung der PAK-Belastung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch nach Bundes-Boden-Schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird der Benzo(a)pyren-Wert (BaP) herangezogen. Für die spätere Wohnnutzung liegt der Prüfwert bei 4 mg/kg BaP, bei einer Nutzung „Kinderspielflächen“ bei 2 mg/kg. Dieser Wert wird bei den Proben aus B3 (0 – 2,5 m), B 7 0,7 – 3,0 m und SG 7 0 – 0,8 m überschritten. Bezüglich der späteren Nutzung sollten diese Materialien entfernt werden. Durch den Nachweis unbelasteter Sohl- und Wandproben kann dann gegebenenfalls das BAK (Bodenschutz- und Altlastenkataster) für die neuen Flurstücke aktualisiert werden. Hinsichtlich der späteren Entsorgung war die PAK-Belastung stark auffällig in der Bohrung B 3, und zwar durchgängig bis 2,5 m Tiefe (gefährlicher Abfall EAK 170503*, DK 1 und DK 2).

Eine leichte Belastung mit Z 2 entsprechend Verwaltungsvorschrift Boden wurde außerdem noch in der Schürfgrube 10 mit 19 mg/kg PAK ermittelt. Die übrigen untersuchten Einzelproben konnten alle in den Zuordnungswert Z 0 nach VwV Boden eingestuft werden. Das heißt, dass es sich beim überwiegenden Teil der Auffüllungen um Bodenaushub ohne relevante Schadstoffanteile handelt.

Tabelle 5.1: Ergebnis der chemischen Untersuchungen von ausgewählten Einzelproben aus den Bohrungen auf Schwermetalle (Anl. 5.3)

	B1 1,0-3,7m	B2 1,3-2,5m	B1,B2 3,7- 6,0 m MP Km5	B3 2,5-4,0 m	B4 2,5-5,0 m	B7 4-6 m	B8 0,5-3,0 m	B5 4-7 m	B5, 0,5-4,0 m
Parameter									
Arsen	16	17	3,9	11	19	16	10	16	18
Blei	28	14	12	19	54	13	12	38	13
Cadmium	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Chrom	38	40	25	24	25	31	30	28	33
Kupfer	25	19	25	24	20	15	16	28	17
Nickel	34	36	24	29	40	31	35	33	30
Quecksilber	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Zink	49	48	9	48	71	47	47	55	29
Einstufung	Z0	Z0	Z0	Z0	Z0	Z0	Z0	Z0	Z0

Tabelle 5.2: Ergebnis der chemischen Untersuchungen von ausgewählten Einzelproben aus den Schürftgruben (Anl. 5.3)

	SG 3, Auffüllung -1,3m (s. a. Tab. 2)	SG 7 Auffüllung – 0,8m (s. a. Tab. 2)	MP SG 1,SG 2 Wanderschutt	MP SG 4,SG 6 Hangschutt
Parameter				
Arsen mg/kg	13	7,8	24	14
Blei mg/kg	110	22	46	17
Cadmium mg/kg	1,8	0,3	<0,2	<0,2
Chrom mg/kg	31	22	21	29
Kupfer mg/kg	42	27	22	20
Nickel mg/kg	27	25	27	32
Quecksilber mg/kg	0,17	0,06	<0,05	<0,05
Zink mg/kg	200	80	29	48
PAK mg/kg	0,19	28	--	--
Einstufung	Z0*	Z 2	Z 1.1	Z0

Leicht auffällige Schwermetall-Gehalte waren vorhanden:

- in der Probe SG 3 Auffüllung – 1,3 m mit 110 mg/kg Blei, Einstufung Z 0 *. Die Ursache liegt im Auffüllmaterial

- in der Probe MP SG 1, SG 2 Wanderschutt mit 24 mg/kg Arsen. Eine derartige geogen bedingte Arsenbelastung ist in den Bereichen des unteren Lias (Pylonoten- und Schlotheimien-Schichten) häufiger anzutreffen.

Hinsichtlich der späteren Nutzung sind bei den angetroffenen Schwermetallgehalten keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Bezüglich der Entsorgung ist beim Aushub im Bereich des Wanderschutts aufgrund des leicht erhöhten Arsen-Wertes teilweise eine Verwertung entsprechend Zuordnungswert Z 1.1 (bzw. DK 0 nach Deponieverordnung) vorzusehen. Das Material kann auch vor Ort wiederverwertet werden.

4. Zusammenfassung, Empfehlungen, weiteres Vorgehen

Der zu erwartende Aushub wird folgendermaßen eingestuft:

- Die untersuchten Asphaltproben von den vorhandenen Oberflächenbefestigungen waren nicht teerhaltig. Der Asphalt kann entsprechend RuVA-StB 01 in Verwertungskategorie A bzw. bei einer Verwertung


nach Erlass Baustoffrecyclingmaterial entsprechend Zuordnungswert Z 1.1 verwertet werden.

- Sehr hohe PAK-Gehalte wurden in B 3 in einem stark teerhaltigen Asphalt festgestellt, bei dem es sich möglicherweise um einen alten Weg handelt der durch die Auffüllungen aus den 1960-er Jahren überschüttet wurde. Der Unterbau ist ebenfalls noch durch PAK belastet. Eine Vermischung mit dem sonstigen Aushub ist in diesem Bereich unbedingt zu vermeiden. Bei der Entsorgung ist sehr stark belastetes Material (>> DK 2, alter Asphalt) zu etwa 10 %, zu ca. 60 % als Deponieklasse 1 (170503*) und zu 30 % als Deponieklasse 2 (170503*) vorzusehen. Die Ausdehnung und damit die zu erwartende Menge kann aufgrund der einen Bohrung nicht festgelegt werden. Um den späteren Bauablauf nicht zu behindern, wäre in diesem Bereich ein Vorabaushub günstig.
- Die bekannte Altablagerung entlang des Südrands der geplanten Bebauung an der Danziger Straße wird durch die Bohrungen B 6 und B 7 charakterisiert. Während es sich in B 6 um eine Auffüllung aus überwiegend Bodenaushub handelt, in der auch keine relevante Schadstoffbelastung festgestellt wurde, ist die Auffüllung in B 7 mit einem deutlichen Bauschuttanteil erheblich durch Schadstoffe (v.a. PAK) belastet. Der Aushub aus diesen Bereichen der Auffüllung wird zum großen Teil entsprechend Deponieklasse 2 nach Deponieverordnung zu entsorgen sein. Bei einer Entsorgung nach Deponieklasse 2 ist in der Regel durch die Annahmestellen generell eine Haufwerksbeprobung (Lagerfläche vorhalten) mindestens je 500 Tonnen gefordert. Sollte bei der zukünftigen Bebauung ein Belassen der Auffüllung vorgesehen sein, ist:
 - A: in den Außenbereichen für eine ausreichende Überdeckung zu sorgen, dass weder durch Kinder noch durch Gartennutzung die schadstoffbelastete Auffüllung erreicht werden kann.
 - B: aufgrund der erhöhten TOC-Gehalte ein Vorhandensein von Deponiegas (CO₂ oder CH₄) nicht auszuschließen. Die Untergeschosse sollten daher in diesem Bereich gasdicht (Folie oder WU-Beton) ausgeführt werden.

- C: davon auszugehen, dass die einzelnen Grundstücke im BAK (Bodenschutz- und Altlasten-Kataster) verbleiben (mit entsprechend geringerem Grundstückswert).
- Im östlichen Teil der Auffüllung entlang der Danziger Straße waren in der Bohrung B 9 sowie in der Schürfgrube S 10 PAK-Belastungen entsprechend Zuordnungswert Z 2 der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (14.03.2007) vorhanden.
- Im gesamten nördlichen, ursprünglich durch die Gartenbaufirma genutzten Bereich waren keine relevanten Schadstoffbelastungen vorhanden (Ausnahme PAK-Belastung in B 3). Hier sollte die stellenweise mächtige humose Oberbodenschicht separiert und gesondert verwertet werden. Aushub aus dem Wanderschutt aus Material des untersten Lias kann teilweise leicht erhöhte (Z 1.1) geogene Arsen-Gehalte aufweisen. Dies sollte bei der Ausschreibung der Erdarbeiten berücksichtigt werden (Z 1.1 VwV bzw. DK 0 DepV). Eine Verwertung vor Ort, z.B. im vorgesehenen Lärmschutzwall entlang der Breslauer Straße ist ohne weitere Maßnahmen möglich (6.3 VwV).
- Vor der Ausschreibung empfehle ich die aktuelle Marktsituation zu überprüfen und entsprechend für die Entsorgung der Bodenmaterialien die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (14.03.2007) oder die Deponieverordnung zu Grunde zu legen.
- Um die Bohrung B7 kann die stärker belastete Auffüllung eingegrenzt werden.

Die Bohrungen und Schürfgruben waren Stichproben, beim Aushub können lokal auch abweichende Verhältnisse auftreten.

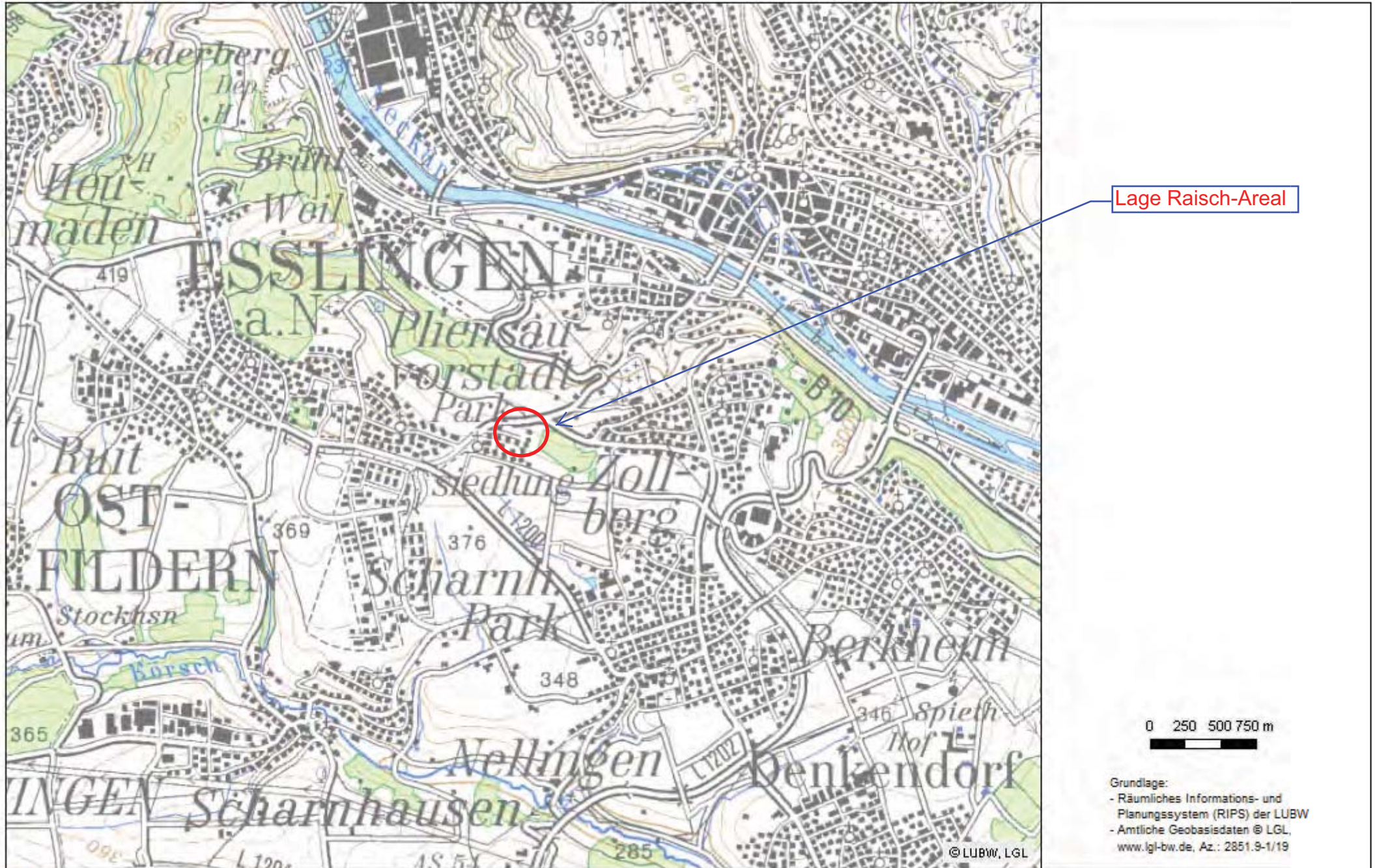
Ostfildern, 23.06.2014



Dr. Claus J. Kolckmann

Anlage 1: Übersichtslageplan

Topographische Karte



Lage Raisch-Areal

Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Anlage 2: Auszug BAK

Stammdatenblatt

AA Danziger Str./Parksiedlung

Flächen-Nr. 3781
Flächentyp: Altablagerung

Gemeinde	Ostfildern, Stadt	Rechtswert	3520918
Teilgemeinde	Nellingen A.D.Fild.	Hochwert	5398759
Strasse / Gewinn	Danziger Str./Parksiedlung	Fläche (m ²)	10945

Flurstücke	(Flur-Flurstücksnummer/Unternummer)			
Gemarkung	Nellingen			
0-6242/5	0-7852	0-7853	0-7854	0-7898
0-7856	0-7859	0-7863	0-7864	0-7855

Branche/Ursache	VON	BIS
Ab lagerungen; nicht genauer beschreibbar		

Ortsbesichtigung

Nutzungen auf der Fläche	Feststellungsdatum
--------------------------	--------------------

Planungsrechtlich zulässige Nutzung	Datum FNP
zulässige Nutzung	

Betroffene Schutzgebiete

Bewertung	handlungsbestimmend
Datum	14.04.2009
Beweisniveau	1
Wirkungspfad	Boden - Grundwasser
Handlungsbedarf	Belassen - Entsorgungsrelevanz B
Erläuterungen	Ortsbegehung
Bewertungsgegenstand	
Bewertungsziffern	
Art der Einwirkung	nicht bekannt

weitere Bewertungen				
Datum	Beweisniveau	Handlungsbedarf	Wirkungspfad	RPS
23.07.1992	0	A	Vorklassifizierung	

Historische Erhebung Landkreis Esslingen		Stammdatenblatt
Altablagerung	: Danziger Str./Parksiedlung	Objekt-Nr.: 51 3781
Gemeinde/Teilgemeinde:	Ostfildern/Nellingen, Parksiedlung	Lfd. Nr.: OST 037
Standort- / Lagebeschreibung		
Gewann	: Danziger Str.	Flurst.-Nr.: 7852; 7853; 7857; 7859; 7860; 7864; 7882; 7898; 4242/1
Lage	: R 35 20850 H 53 98790	TK-Nr.: 7221 Karten-Nr.: NO 2115 (M1:5000)
Fläche (qm)	: unbekannt	
Volumen (cbm)	: unbekannt	
Abgelagerte Stoffe	: unbekannt (Anteile geschätzt) unbekannt	
Ablagerungszeitraum:	> 1965 - < 1968	
Einwohnerzahl des Einzugsgebietes	: unbekannt	
Nutzung vor der Ablagerung	: unbekannt	
Heutige Nutzung, Zustand	: Wohngebiet; landwirtschaftliche Nutzung	
Heutige Nutzung im Umfeld	: Wohngebiet; landwirtschaftliche Nutzung	
Schutzgebiete	: Wasserschutzgebiet Esslingen Weil, Zone III	
Oberflächengewässer	: Neckar, ca. 1,6 km entfernt	
Bemerkungen	: Es handelt sich um eine terrassierte Gelände-Auffüllung (Bauaufschüttung). keine Nutzung des Grundwassers im Abstrombereich aus qualitativen Gründen, v.a. Nitrat- und CKW-Belastung (siehe GLA-Gutachten)	
	Dieser Standort wurde 1992 bei der Erweiterung des Wasserschutzgebietes Esslingen-Weil von der Firma geoplan erhoben.	
Vorklassifizierung		
BN 0 (A, B, E)	: A	
WBA	: Kirchheim/Teck, Herr Ewald	Datum: 23.07.1992

Historische Erhebung Landkreis Esslingen		Stammdatenblatt
Altablagerung	: Hohenheimerstr. Höhe Mutzenreis	Objekt-Nr.: 50 3798
Gemeinde/Teilgemeinde:	Ostfildern/Nellingen, Parksiedlung	Lfd. Nr. : Ost 051
Standort- / Lagebeschreibung		
Gewinn	: Hohenheimerstr.	Flurst.-Nr.: 4242/1
Lage	: R 35 21040 H 53 98860	TK-Nr. : 7221 Karten-Nr.: NO 2115 (M1:5000)
Fläche (qm)	: unbekannt	
Volumen (cbm)	: unbekannt	
Abgelagerte Stoffe	: Bausand, -kies (Anteile geschätzt)	
Ablagerungszeitraum:	> 1965 - < 1971	
Einwohnerzahl des Einzugsgebietes	: unbekannt	
Nutzung vor der Ablagerung	: unbekannt	
Heutige Nutzung, Zustand	: landwirtschaftliche Nutzung	
Heutige Nutzung im Umfeld	: landwirtschaftliche Nutzung	
Schutzgebiete	: Wasserschutzgebiet Esslingen Weil, Zone III	
Oberflächengewässer	: Neckar, ca. 1,5 km entfernt	
Bemerkungen	: LB 68: diverse helle Ablagerungen, die bei einer Begehung 1991 nicht mehr erkennbar waren keine Nutzung des Grundwassers im Abstrombereich aus qualitativen Gründen, v.a. Nitrat- und CKW-Belastung (siehe GLA-Gutachten)	
	Dieser Standort wurde 1992 bei der Erweiterung des Wasserschutzgebietes Esslingen-Weil von der Firma geoplan erhoben.	
Vorklassifizierung		
BN 0 (A, B, E)	: A	
WBA	: Kirchheim/Teck, Herr Ewald	Datum: 23.07.1992

Stammdatenblatt

AA Hohenheimerstr. Höhe Mutzenreis

Flächen-Nr. 3798
Flächentyp: Altablagerung

Gemeinde	Ostfildern, Stadt	Rechtswert	3521033
Teilgemeinde	Nellingen A.D.Fild.	Hochwert	5398839
Strasse / Gewann	Hohenheimerstr. Höhe Mutzenreis / Parksiedlung	Fläche (m ²)	1615

Flurstücke	(Flur-Flurstücksnummer/Unternummer)
Gemarkung	Nellingen
0-6242/6	

Branche/Ursache	VON	BIS
Ablagerungen; nicht genauer beschreibbar		

Ortsbesichtigung

Nutzungen auf der Fläche	Feststellungsdatum
--------------------------	--------------------

Planungsrechtlich zulässige Nutzung	Datum FNP
zulässige Nutzung	

Betroffene Schutzgebiete

Bewertung	handlungsbestimmend
Datum	14.04.2009
Beweisniveau	1
Wirkungspfad	Boden - Grundwasser
Handlungsbedarf	Belassen - Entsorgungsrelevanz B
Erläuterungen	Ortsbegehung
Bewertungsgegenstand	
Bewertungsziffern	
Art der Einwirkung	nicht bekannt

weitere Bewertungen				
Datum	Beweisniveau	Handlungsbedarf	Wirkungspfad	RPS
23.07.1992	0	A	Vorklassifizierung	

- Gemarkung (M1)
- Flächenauskunft (Umriss)
FLTD
- altlastverdächtige Flächen / Altlasten (Umriss)
HIBID
- Vorklassifizierte Fälle (Umriss)
FLTID
 - Altlagerung
 - Altstandort
- HISTE-Adresspool
Status
 - Eingefahren, bereits in BAK übernommen
 - Irrelevant, Eingefahren
 - zu prüfen
- Grundwassergefährdende Flächen (Umriss)
FLTID
 - Altlagerung
 - Altstandort
- Verdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen (Umriss)
HIBID
- B-Fälle (Umriss)
FLTID
 - Altlagerung
 - Altstandort
- A-Fälle (Umriss)
FLTID
- ▲ betriebe
- sf_access_gistern

Grundlage:
 - Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
 - Amtliche Geobasisdaten © LGL
 www.lgl-bw.de, Az.: 2851_9-1/19



Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau

Dr. Claus J. Kolckmann

Projekt: Raisch-Areal

Ostfildern

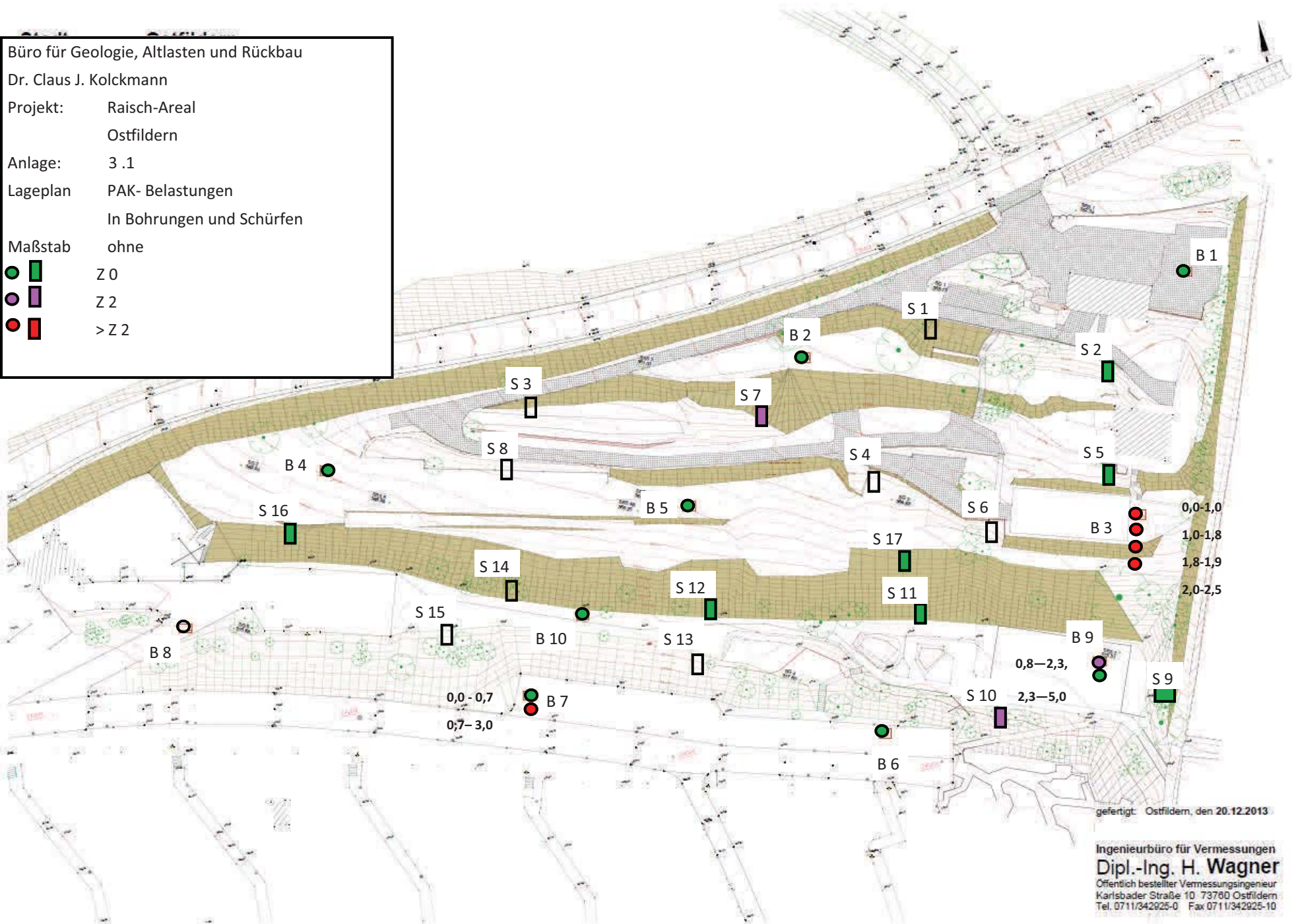
Anlage: 3.1

Lageplan: PAK- Belastungen

In Bohrungen und Schürfen

Maßstab: ohne

-  Z 0
-  Z 2
-  > Z 2



Ingenieurbüro für Vermessungen
Dipl.-Ing. H. Wagner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Karlsbader Straße 10 73780 Ostfildern
Tel. 0711/342925-0 Fax 0711/342925-10

Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau

Dr. Claus J. Kolckmann

Projekt: Raisch-Areal

Ostfildern

Anlage: 3. 2

Lageplan Schwermetall- Belastungen

In Bohrungen und Schürfen

Maßstab ohne

● ■ Z 0

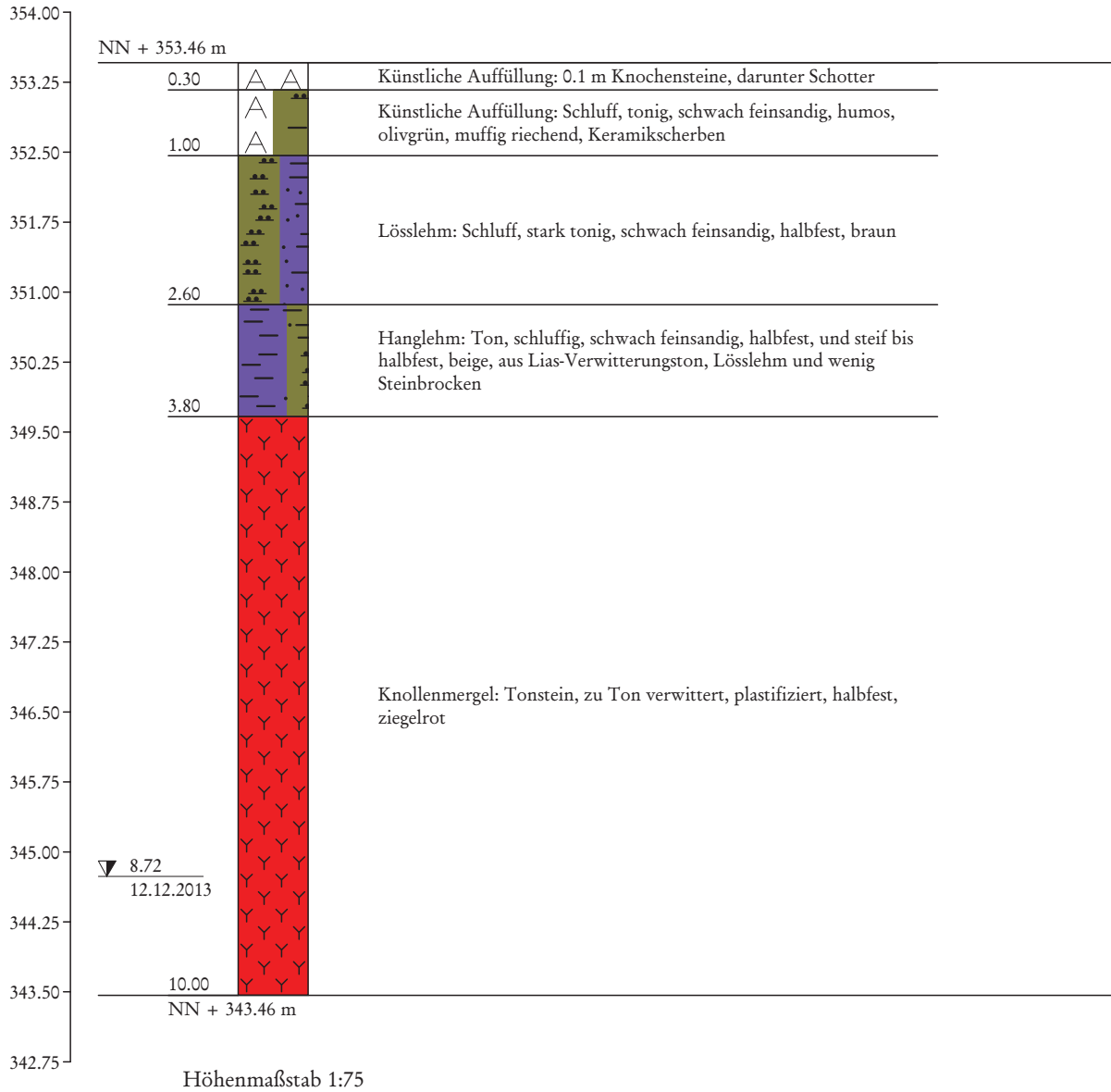
● ■ Z 0* und Z 1.1



gefertigt: Ostfildern, den 20.12.2013

Ingenieurbüro für Vermessungen
Dipl.-Ing. H. Wagner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Karlsbader Straße 10 73780 Ostfildern
Tel. 0711/342925-0 Fax 0711/342925-10

B 1



DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

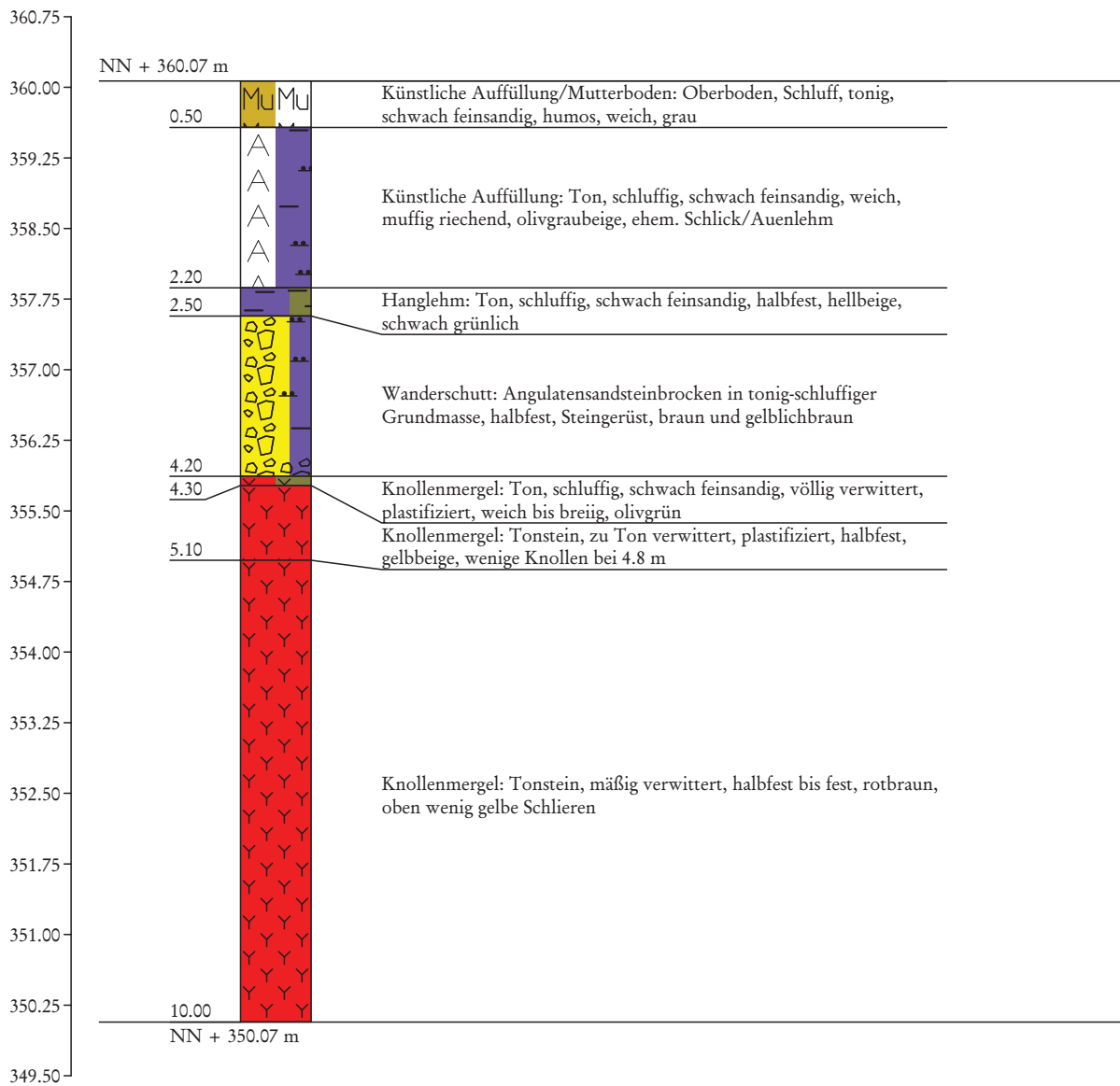
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.1

Datum: 11.12.2013

Bearb.: Dr. Szichta

B 2



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

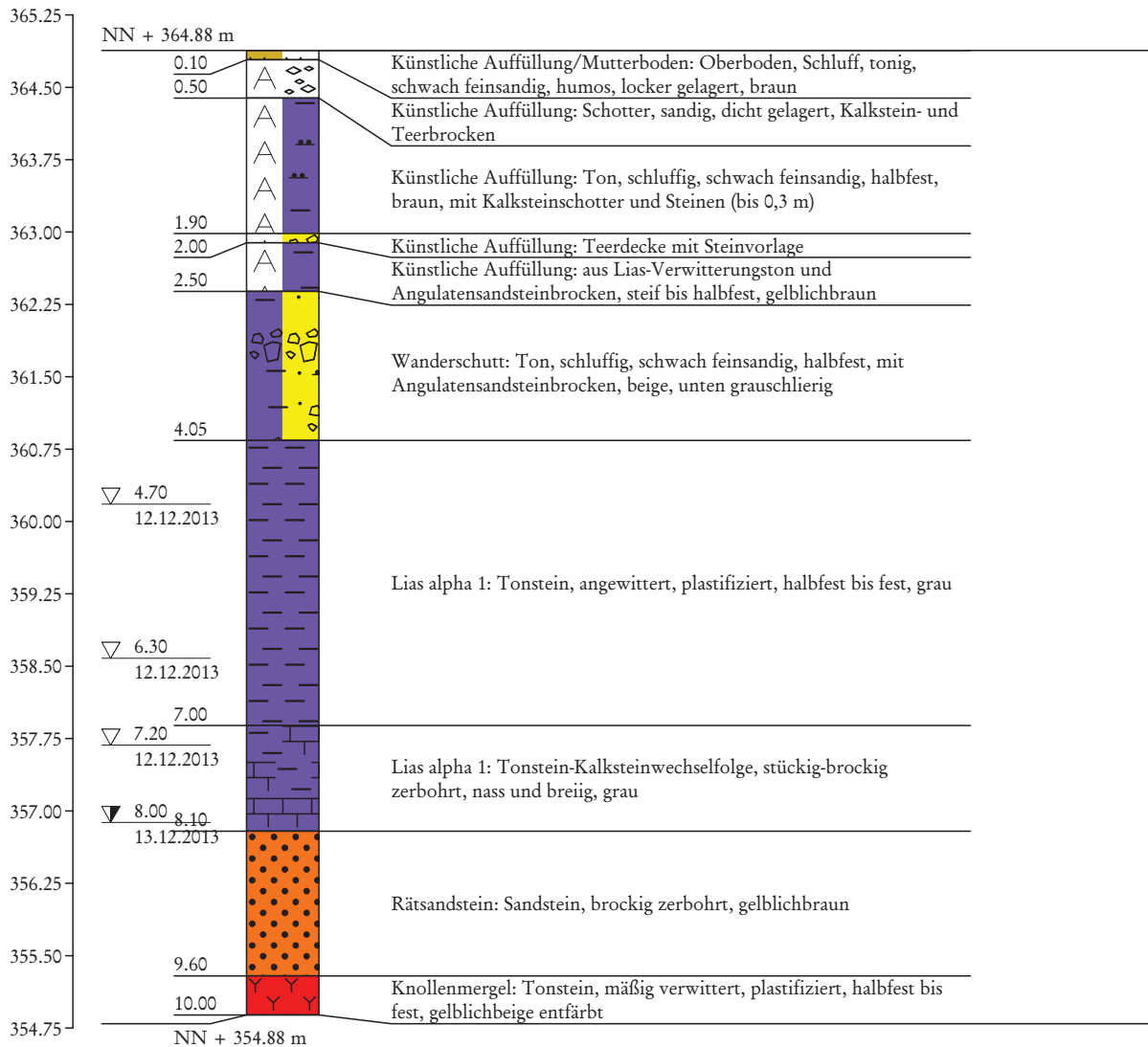
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.2

Datum: 12.12.2013

Bearb.: Dr. Szichta

B 3



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

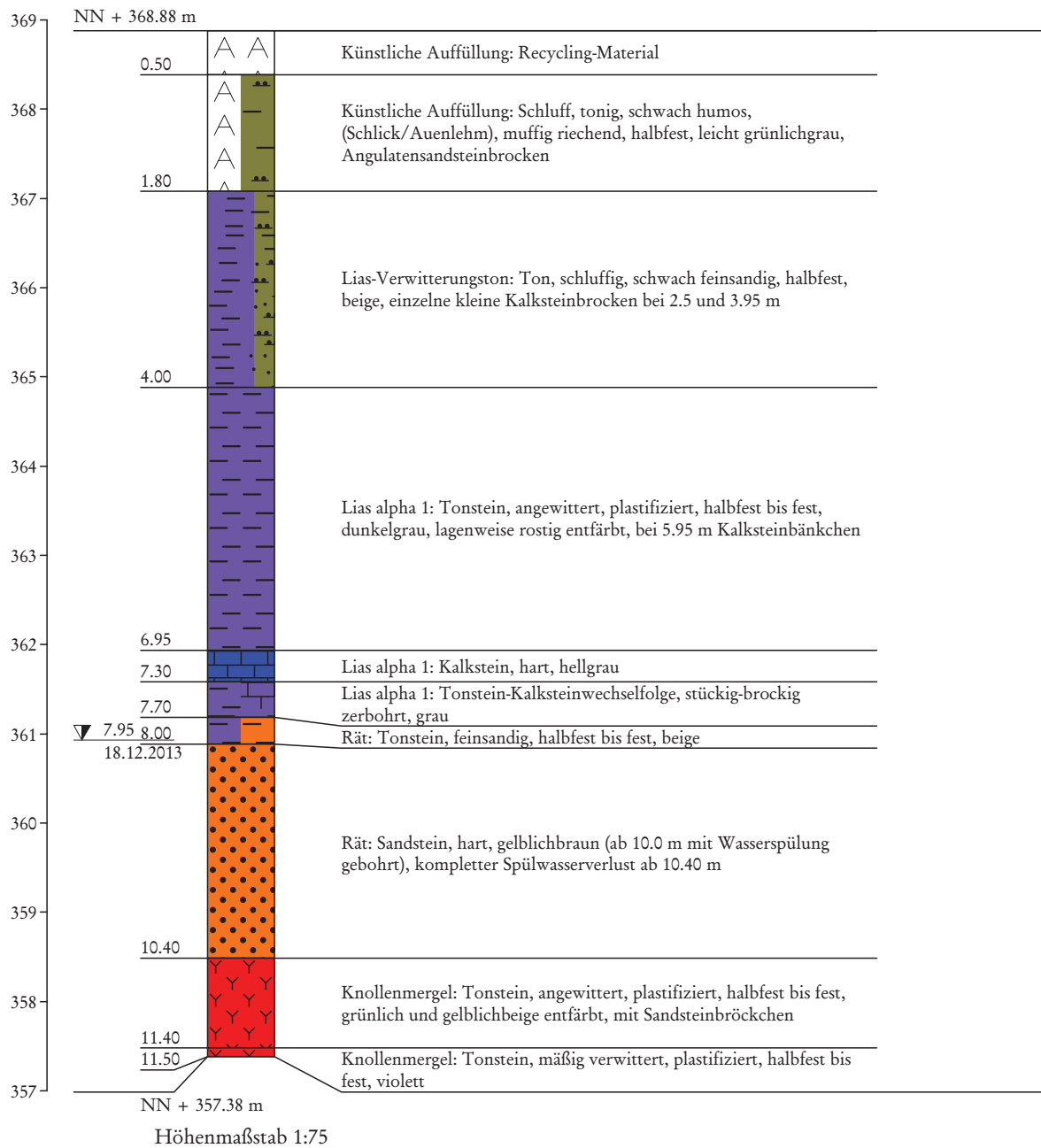
Auftraggeber: Hofkammer
Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.3

Datum: 12.12.2013

Bearb.: Dr. Szichta

B 4

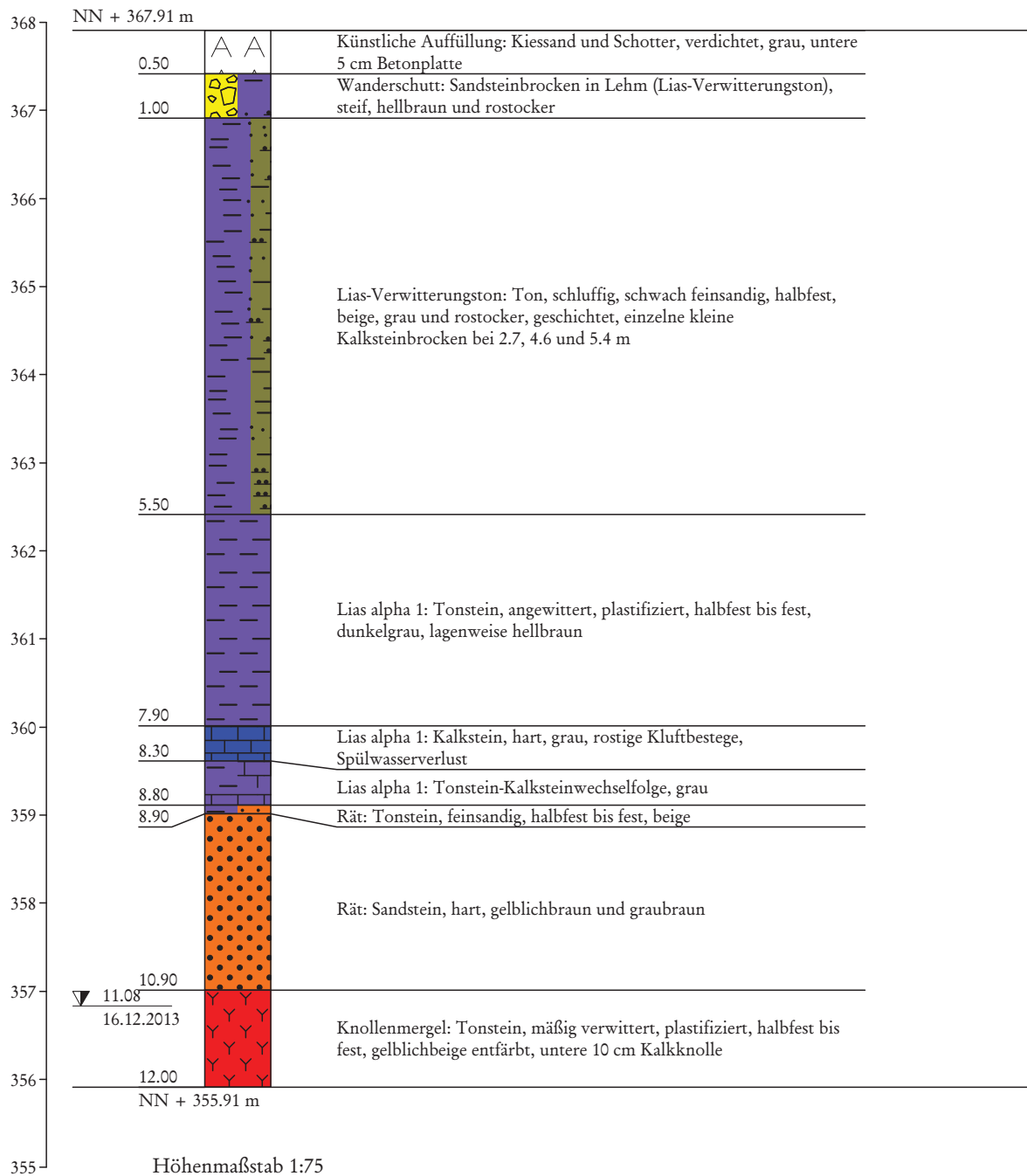


DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung
 Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.4
 Datum: 16.12.2013
 Bearb.: Dr. Szichta

B 5



DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

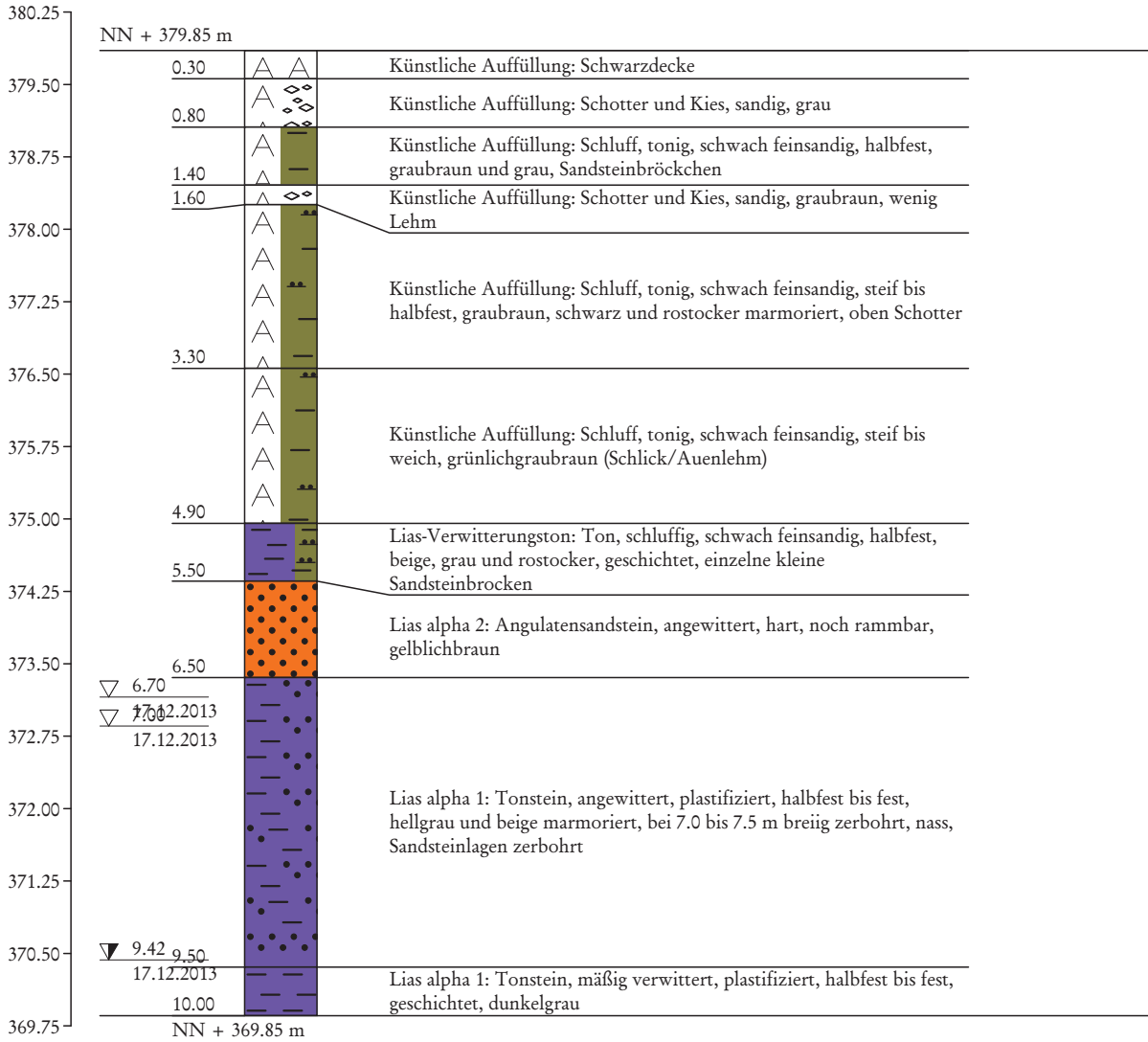
Anlage: 4.5

Datum: 16.12.2013

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Bearb.: Dr. Szichta

B 6



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

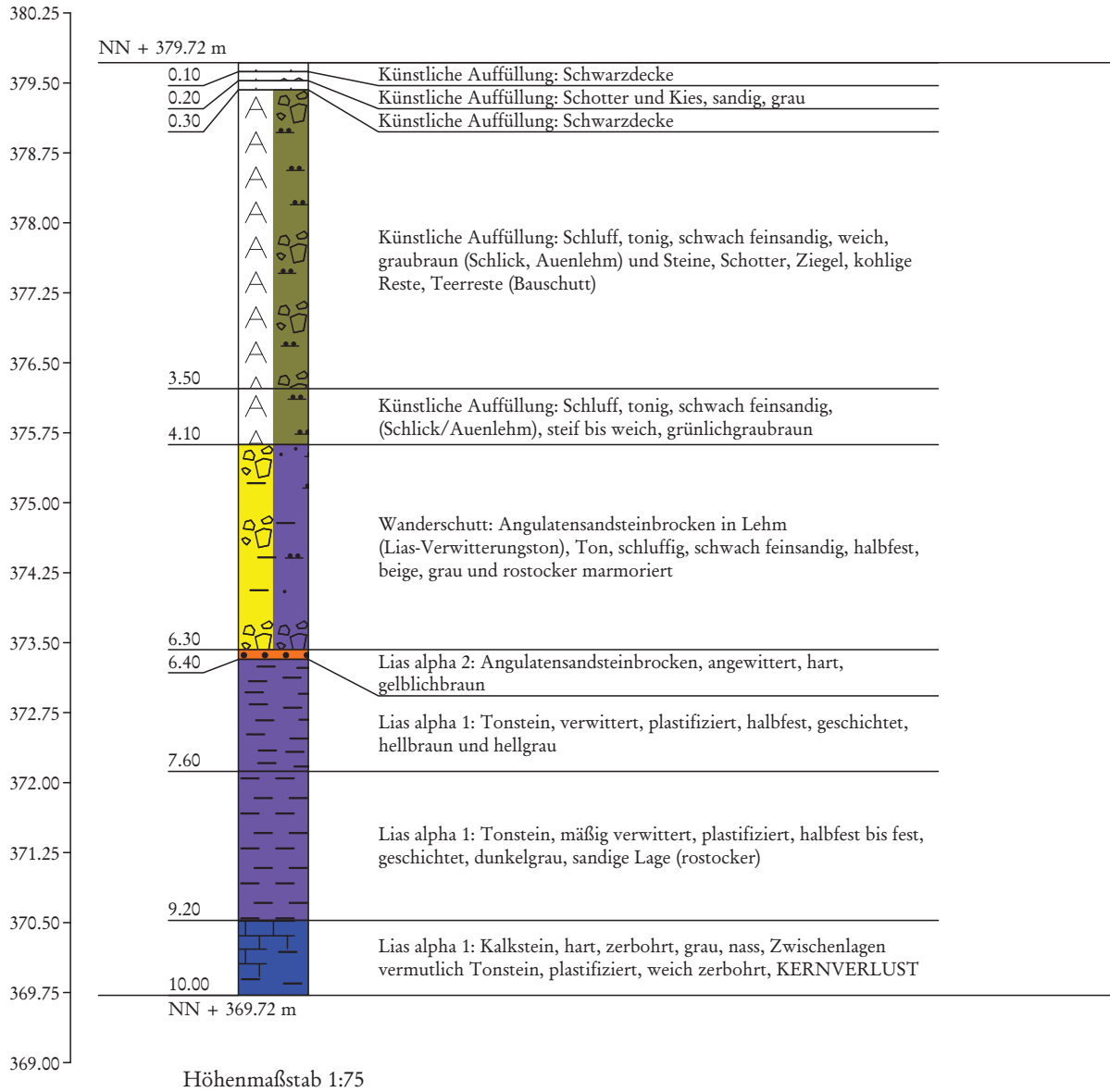
Auftraggeber: Hofkammer
Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.6

Datum: 17.12.2013

Bearb.: Dr. Szichta

B 7



DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

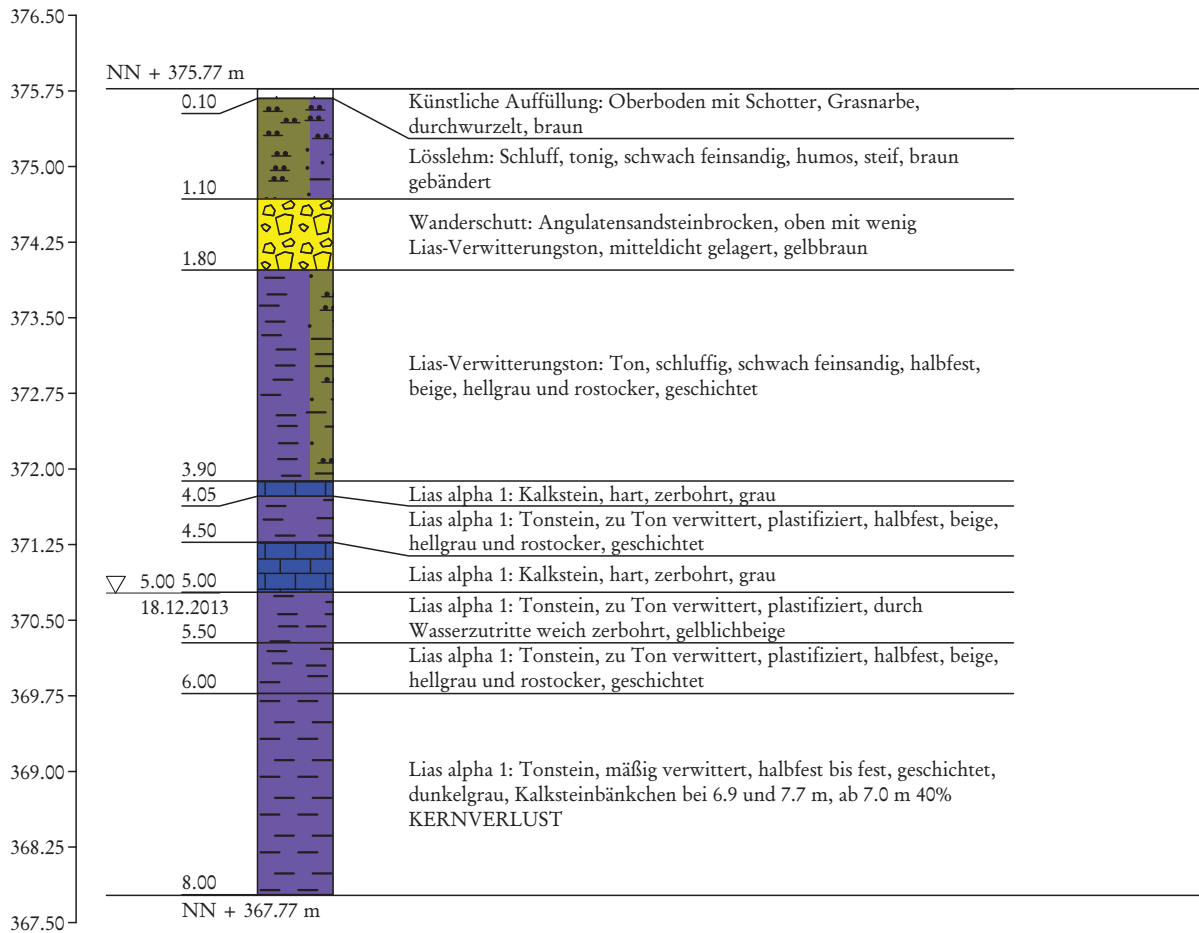
Anlage: 4.7

Datum: 17.12.2013

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Bearb.: Dr. Szichta

B 8



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

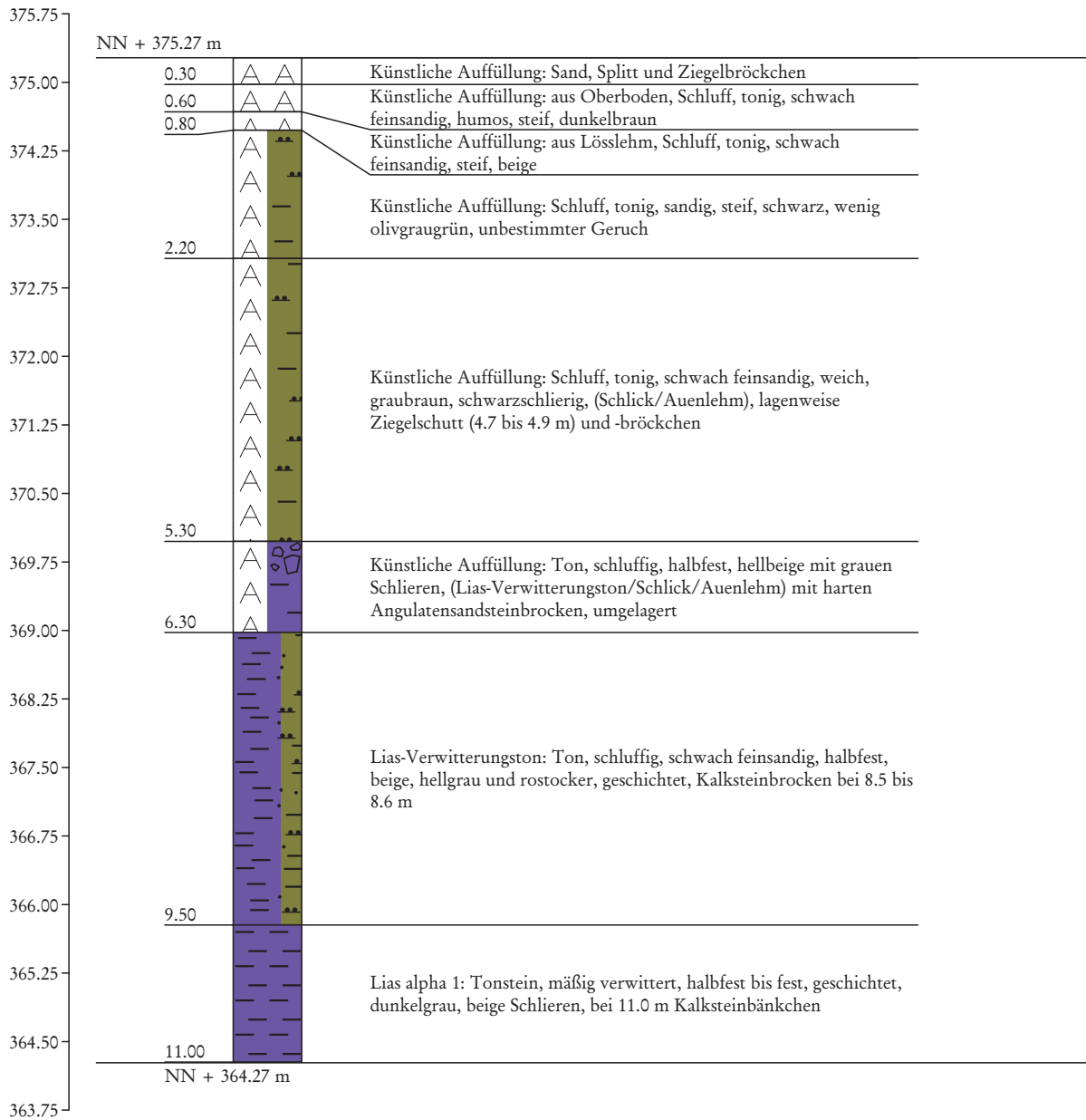
Anlage: 4.8

Datum: 18.12.2013

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Bearb.: Dr. Szichta

B 9



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

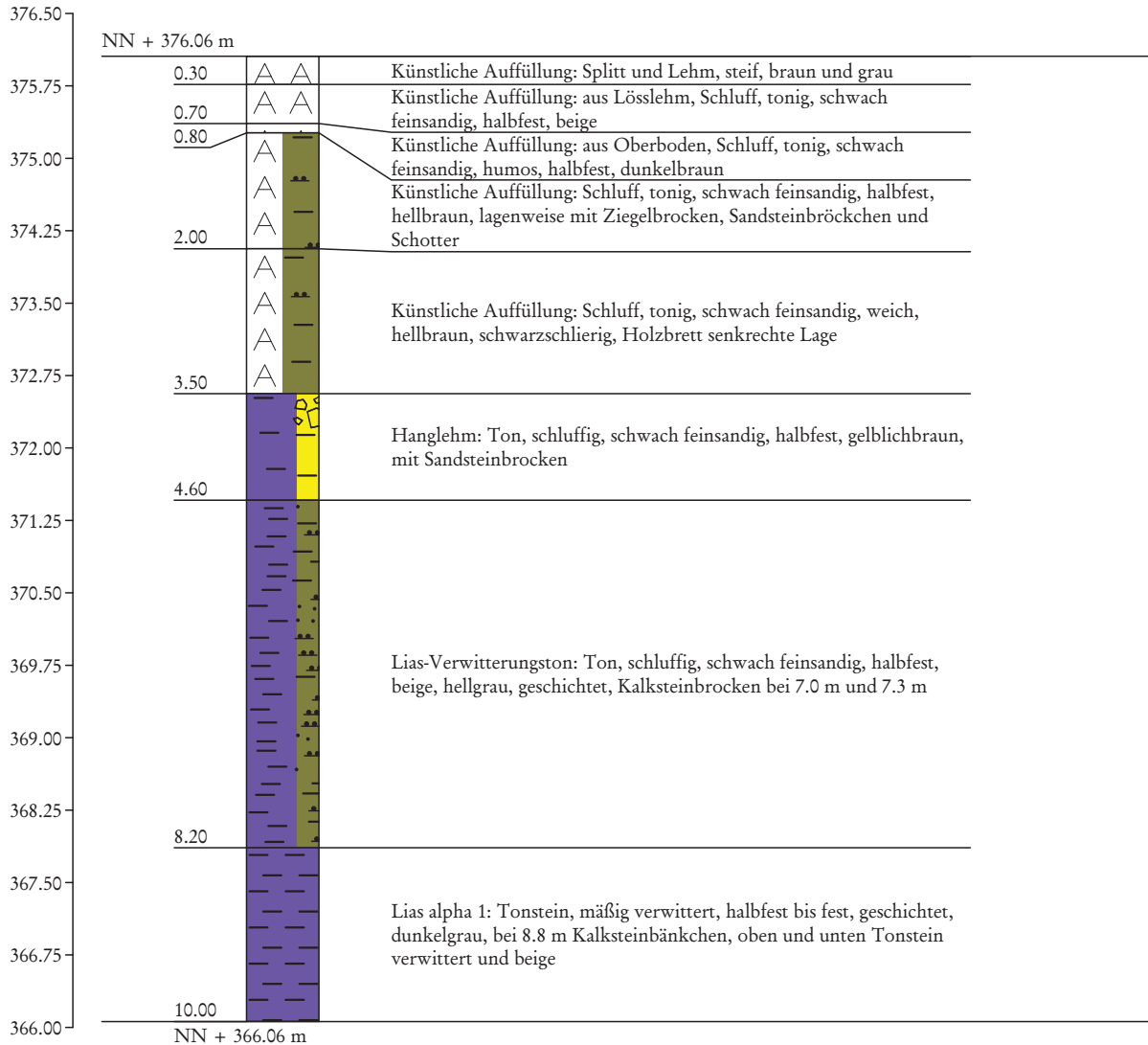
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.9

Datum: 18.12.2013

Bearb.: Dr. Szichta

B 10



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

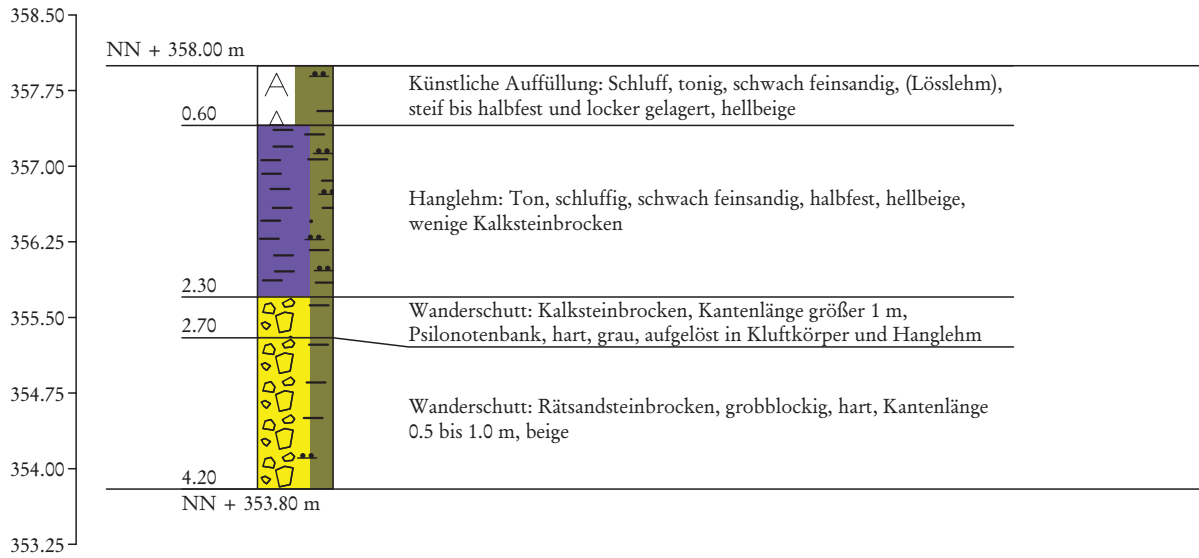
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.10

Datum: 19.12.2013

Bearb.: Dr. Szichta

S 1



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

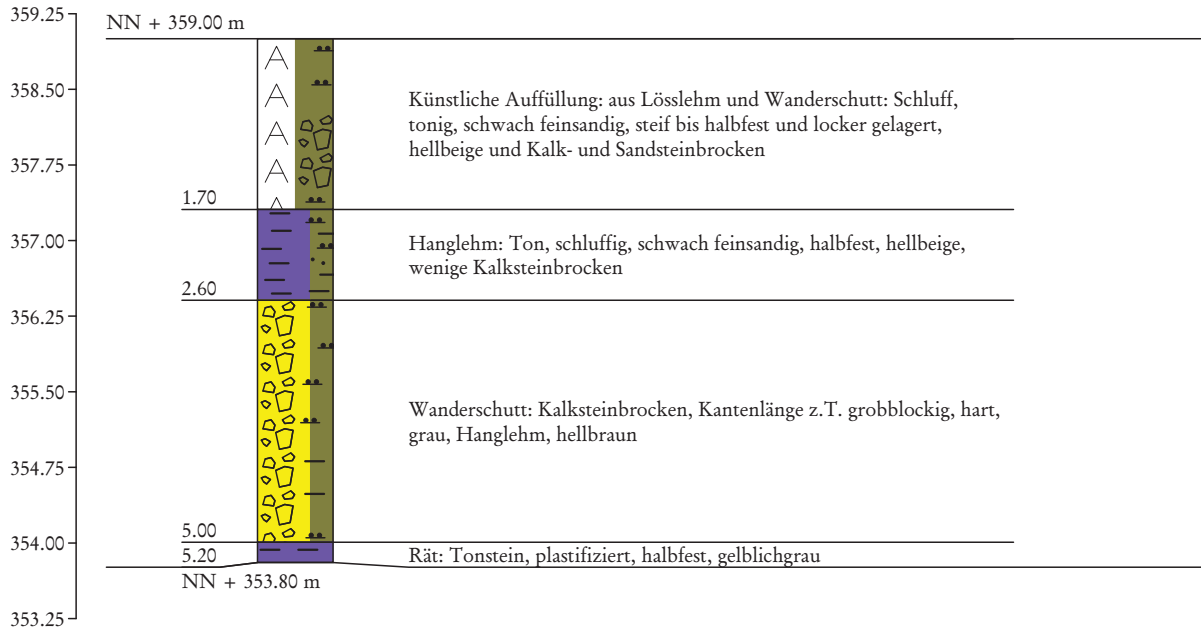
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.11

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 2



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

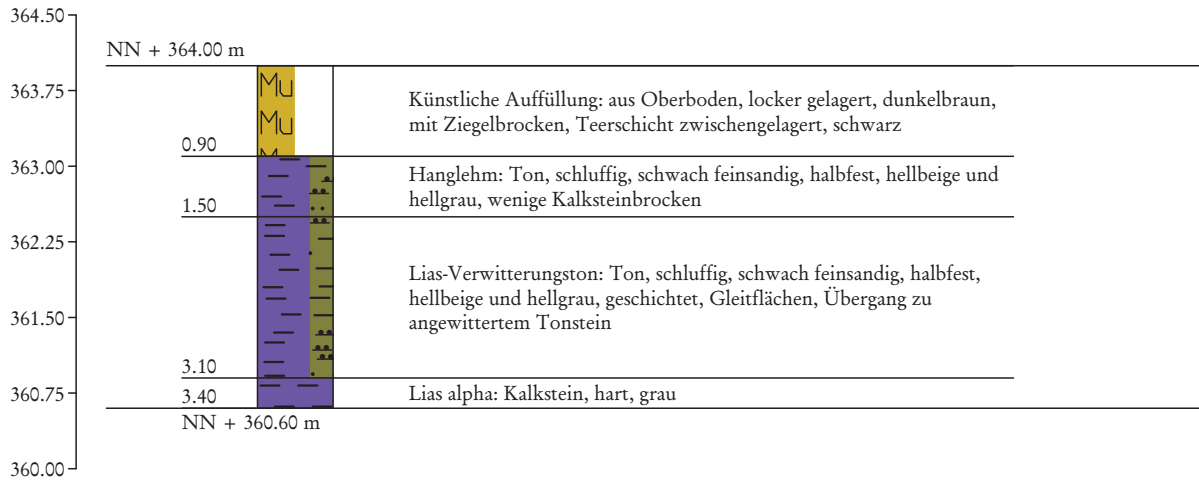
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.12

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 3



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.13

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 4



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

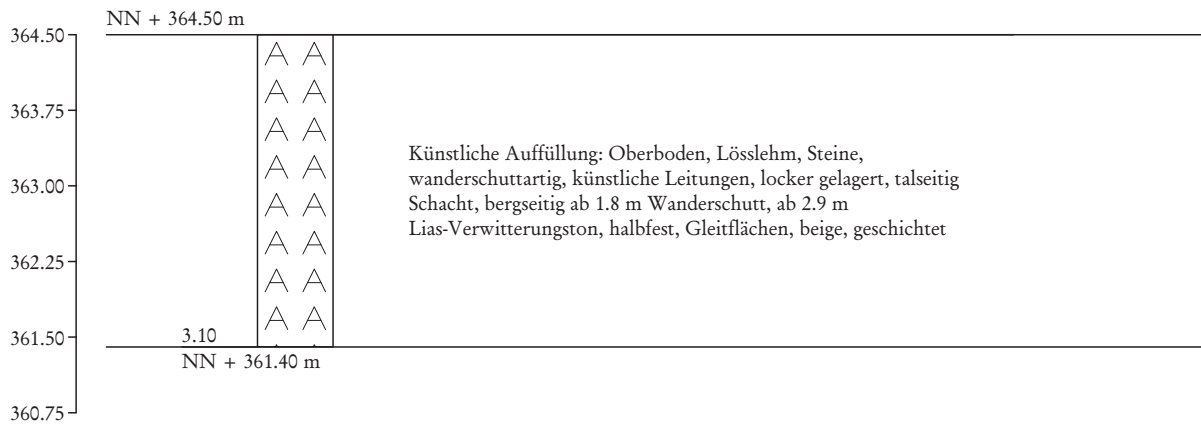
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.14

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 5



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

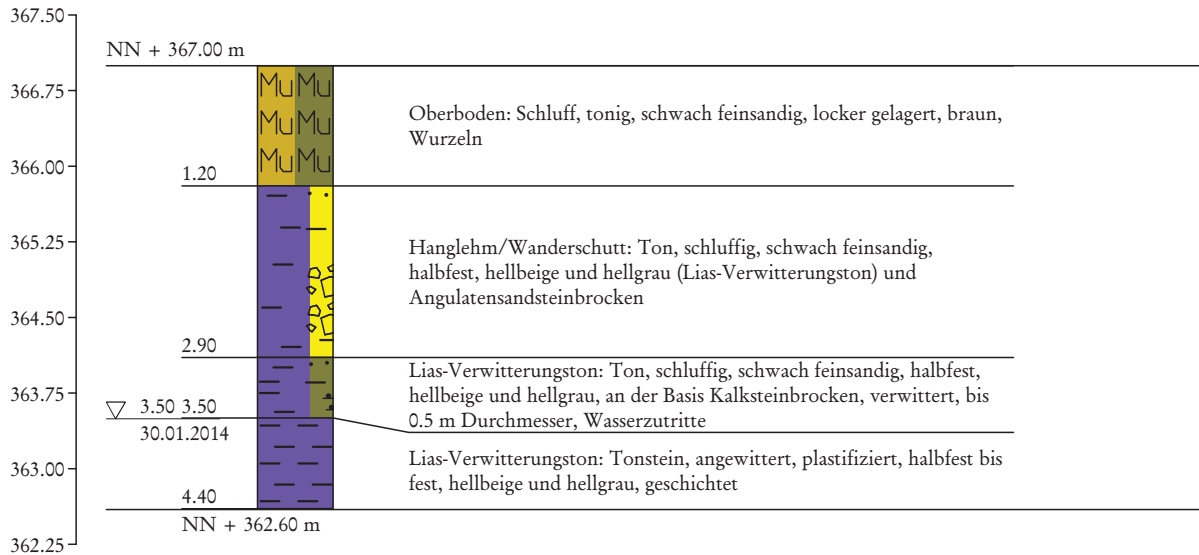
Auftraggeber: Hofkammer
Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.15

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 6



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

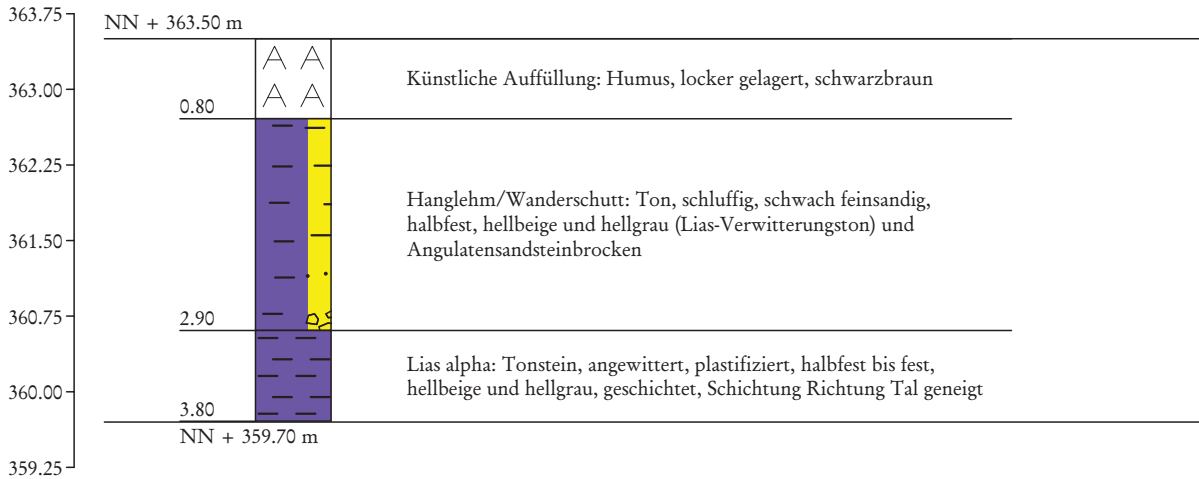
Anlage: 4.16

Datum: 30.01.2014

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Bearb.: Dr. Szichta

S 7



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

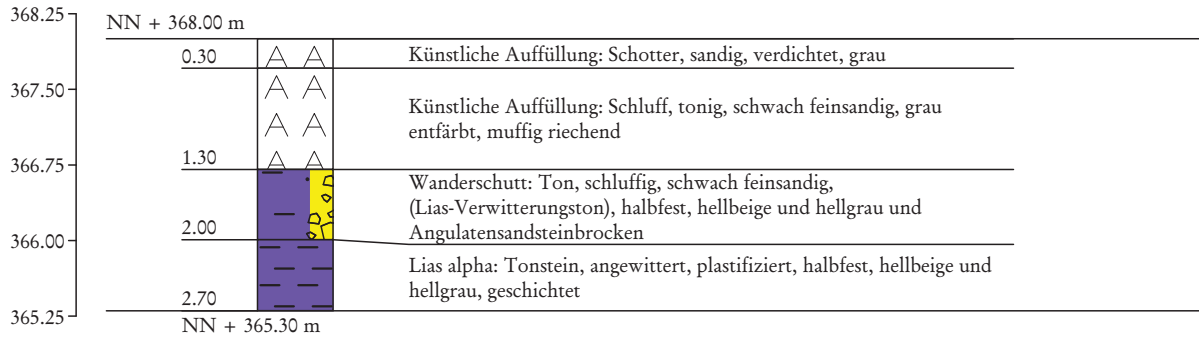
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.17

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 8



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

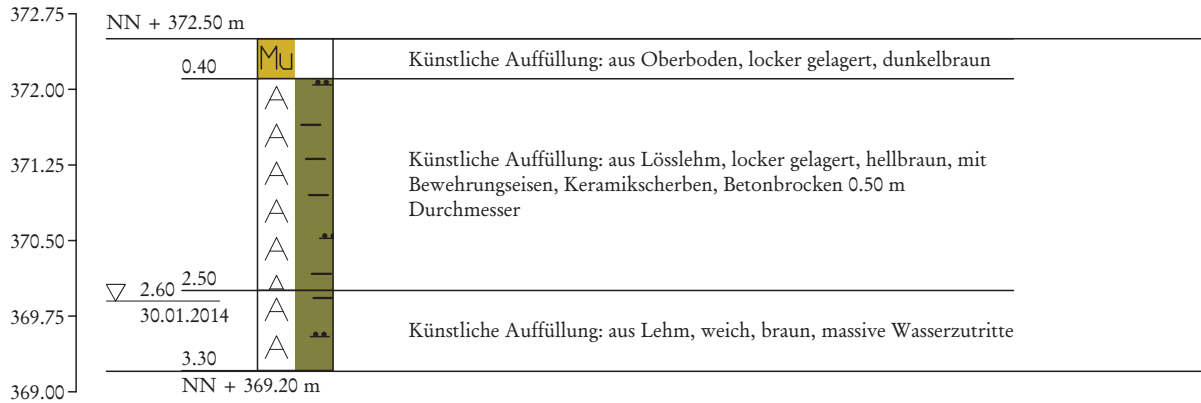
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.18

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 9



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

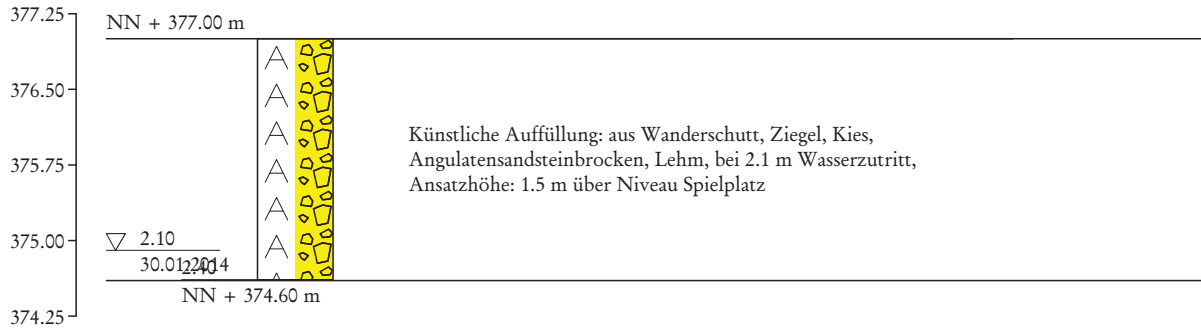
Anlage: 4.19

Datum: 30.01.2014

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Bearb.: Dr. Szichta

S 10



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

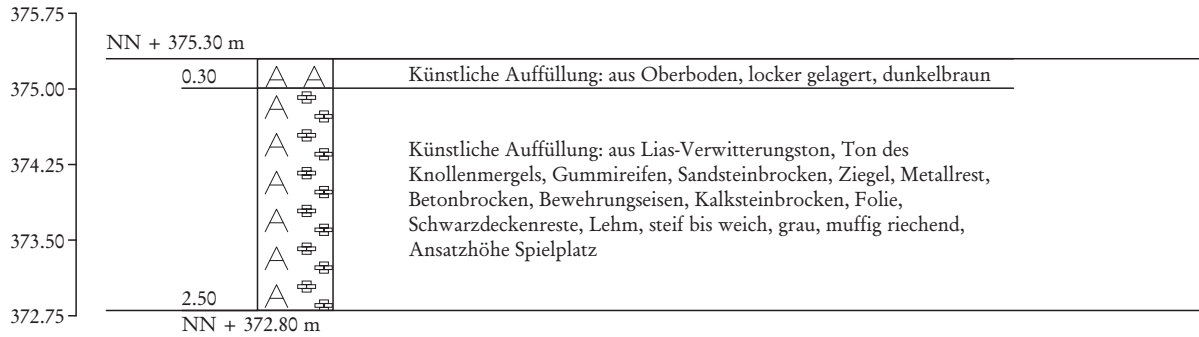
Auftraggeber: Hofkammer
Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.20

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 11



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

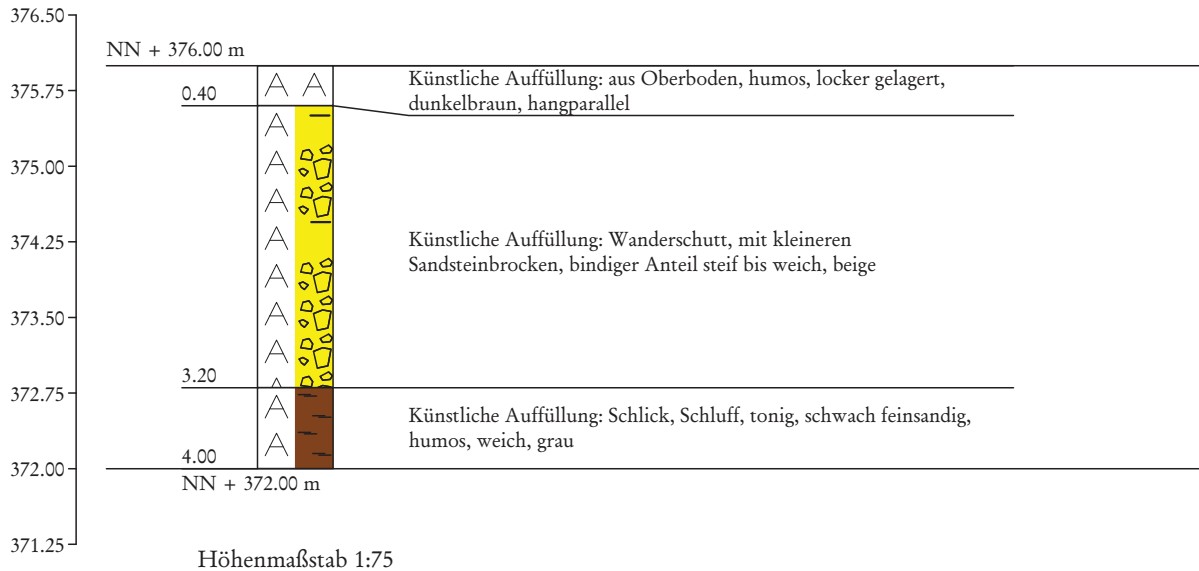
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.21

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 12



DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

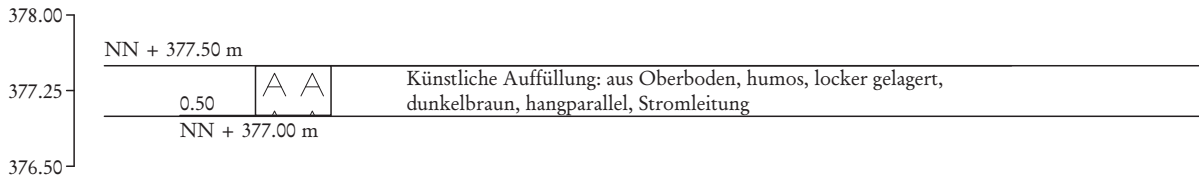
Anlage: 4.22

Datum: 30.01.2014

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Bearb.: Dr. Szichta

S 13



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

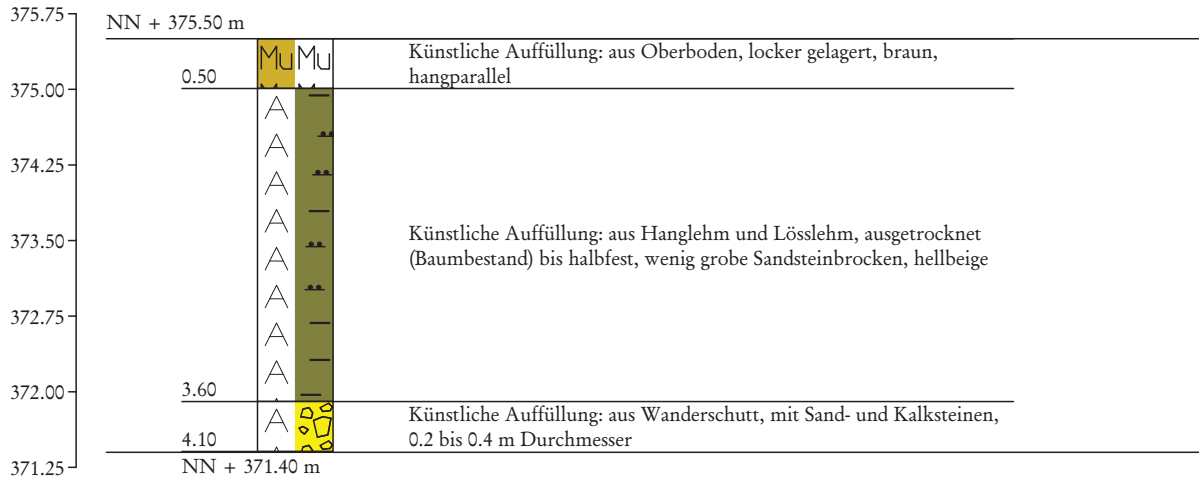
Auftraggeber: Hofkammer
Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.23

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 14



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

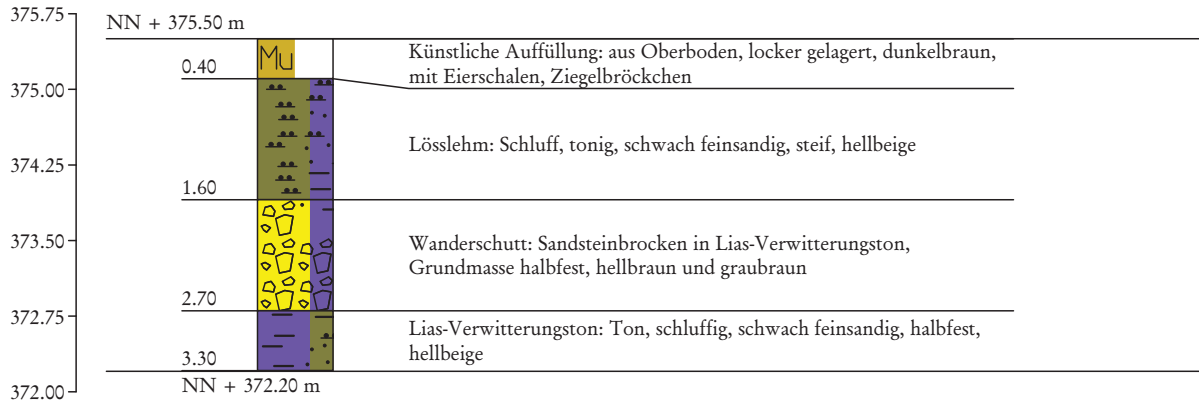
Anlage: 4.24

Datum: 30.01.2014

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Bearb.: Dr. Szichta

S 15



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
 GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

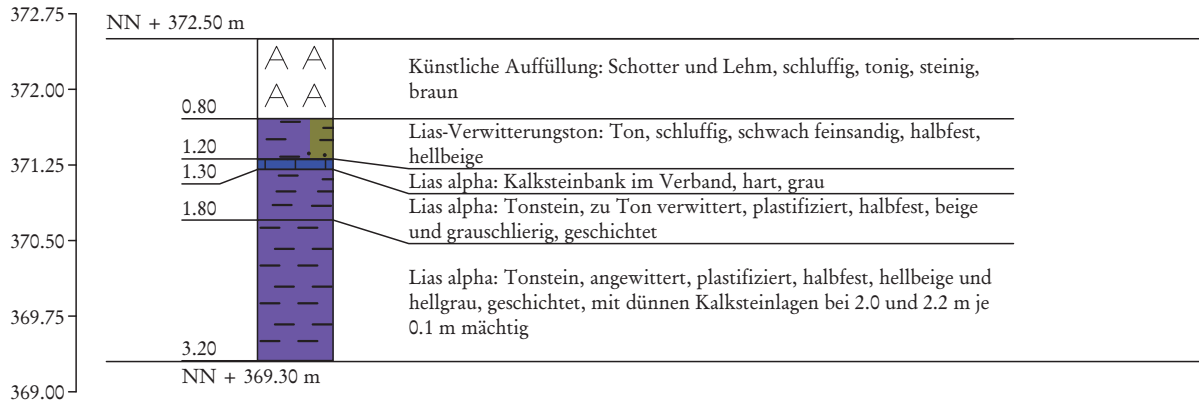
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.25

Datum: 30.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 16



Höhenmaßstab 1:75

DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

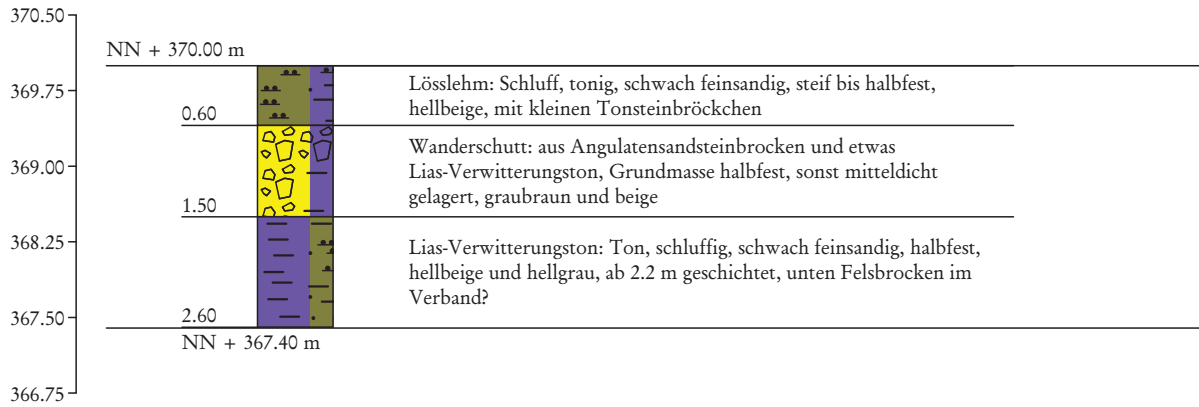
Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.26

Datum: 31.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

S 17



DR. ALEXANDER SZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGS GMBH
 73765 Neuhausen, Harthäuser Straße 28
 Tel.: 07158-94 78 62, E-mail: mail@szichta.de

Projekt: BV "Stadteingang
 Ostfildern-Parksiedlung", Breslauer- und
 Danziger Straße, 73760 Ostfildern-Parksiedlung

Auftraggeber: Hofkammer
 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HKPE),
 Herzog-Carl-Straße 2, 73760 Ostfildern

Anlage: 4.27

Datum: 31.01.2014

Bearb.: Dr. Szichta

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Agrolab Stuttgart Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ATLASTEN UND RÜCKBAU
Dr. Claus Kolckmann
HERZOG-CARL-STR. 2
73760 OSTFILDERN

Datum 10.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 1 von 6

PRÜFBERICHT 57679 - 144544

Auftrag **57679 Raisch**
 Analysennr. **144544**
 Probeneingang **20.12.2013**
 Probenahme **19.12.2013**
 Probenehmer **Auftraggeber**
 Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**
 Rückstellprobe **Ja**
 Feststoffbefund bezogen auf **Gesamtfraktion**
 Art der Probenahme **Mischprobe**
 Maximale Korngröße/Stückigkeit **<40 mm**
 Volumen der Laborprobe **2,5 L**
 Auffälligk. Probenanlieferung **Keine**

				Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Best.-Gr.
Einheit	Ergebnis	6.1; Z0*	6.1; Z1.1	6.1; Z1.2	Z2			

Feststoff

Einheit	Ergebnis	6.1; Z0*	6.1; Z1.1	6.1; Z1.2	Z2	Best.-Gr.
Trockensubstanz	%	* 80,0				0,1
Analyse in der Gesamtfraktion						
Färbung		* div, Färbungen				0
Geruch		* geruchlos				0
Konsistenz		* erdig/ steinig				0
Glühverlust	%	5,0				0,05
Kohlenstoff(C) organisch (TOC)	%	1,5				0,1
Cyanide ges.	mg/kg	<0,30	3	3	10	0,3
EOX	mg/kg	<1,0	1	3	3	10
Königswasseraufschluß						
Arsen (As)	mg/kg	9,3	15-20	45	45	150
Blei (Pb)	mg/kg	34	140	210	210	700
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,3	1	3	3	10
Chrom (Cr)	mg/kg	20	120	180	180	600
Kupfer (Cu)	mg/kg	61	80	120	120	400
Nickel (Ni)	mg/kg	21	100	150	150	500
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,11	1	1,5	1,5	5
Thallium (Tl)	mg/kg	0,2	0,7	2,1	2,1	7
Zink (Zn)	mg/kg	170	300	450	450	1500

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
 Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
 Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
 eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
 Kundennr. 1120918170
 Seite 2 von 6

PRÜFBERICHT 57679 - 144544

Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**

	Einheit	Ergebnis	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Best.-Gr.
			VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; 6.1; Z0*	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; 6.1; Z1.1	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; 6.1; Z1.2	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z2	
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	310	200	300	300	1000	50
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	760	400	600	600	2000	50
Lipophile Stoffe	%	0,088					0,05
<i>Naphthalin</i>	mg/kg	1,2					0,05
<i>Acenaphthylen</i>	mg/kg	1,2					0,05
<i>Acenaphthen</i>	mg/kg	4,2					0,05
<i>Fluoren</i>	mg/kg	18 ^{vj}					0,5
<i>Phenanthren</i>	mg/kg	52 ^{vj}					0,5
<i>Anthracen</i>	mg/kg	17 ^{vj}					0,5
<i>Fluoranthen</i>	mg/kg	34 ^{vj}					0,5
<i>Pyren</i>	mg/kg	22 ^{vj}					0,5
<i>Benzo(a)anthracen</i>	mg/kg	16 ^{vj}					0,5
<i>Chrysen</i>	mg/kg	14 ^{vj}					0,5
<i>Benzo(b)fluoranthen</i>	mg/kg	10 ^{vj}					0,5
<i>Benzo(k)fluoranthen</i>	mg/kg	3,5					0,05
<i>Benzo(a)pyren</i>	mg/kg	7,5 ^{vj}	0,3	0,9	0,9	3	0,5
<i>Dibenzo(a,h)anthracen</i>	mg/kg	1,9					0,05
<i>Benzo(ghi)perylene</i>	mg/kg	3,7					0,05
<i>Indeno(1,2,3-cd)pyren</i>	mg/kg	3,9					0,05
Summe PAK (EPA)	mg/kg	210	3	3	9	30	
<i>Dichlormethan</i>	mg/kg	<0,2					0,2
<i>cis-1,2-Dichlorethen</i>	mg/kg	<0,1					0,1
<i>trans-1,2-Dichlorethen</i>	mg/kg	<0,1					0,1
<i>Trichlormethan</i>	mg/kg	<0,1					0,1
<i>1,1,1-Trichlorethan</i>	mg/kg	<0,1					0,1
<i>Trichlorethen</i>	mg/kg	<0,1					0,1
<i>Tetrachlormethan</i>	mg/kg	<0,1					0,1
<i>Tetrachlorethen</i>	mg/kg	<0,1					0,1
LHKW - Summe	mg/kg	n.b.	1	1	1	1	
<i>Benzol</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>Toluol</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>Ethylbenzol</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>m,p-Xylol</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>o-Xylol</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>Cumol</i>	mg/kg	<0,1					0,1
<i>Styrol</i>	mg/kg	<0,1					0,1
Summe BTX	mg/kg	n.b.	1	1	1	1	
<i>PCB (28)</i>	mg/kg	<0,010					0,01
<i>PCB (52)</i>	mg/kg	<0,010					0,01
<i>PCB (101)</i>	mg/kg	<0,010					0,01
<i>PCB (118)</i>	mg/kg	<0,010					0,01
<i>PCB (138)</i>	mg/kg	<0,010					0,01

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
 Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
 Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
 eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
 Kundennr. 1120918170
 Seite 3 von 6

PRÜFBERICHT 57679 - 144544

Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**

	Einheit	Ergebnis	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Best.-Gr.
			VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z0*	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z1.1	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z1.2	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z2	
PCB (153)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB (180)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB-Summe	mg/kg	n.b.					
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.	0,1	0,15	0,15	0,5	

Eluat

Eluaterstellung							
pH-Wert		8,47	6,5-9,5	6,5-9,5	6-12	5,5-12	0
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	78	250	250	1500	2000	10
Temperatur Eluat	°C	24,0					0
Gesamtgehalt an gelösten Stoffen	mg/l	<200					200
Chlorid (Cl)	mg/l	<2	30	30	50	100	2
Sulfat (SO4)	mg/l	9,6	50	50	100	150	2
Fluorid	mg/l	<0,50					0,1
Antimon (Sb)	mg/l	<0,005					0,005
Arsen (As)	mg/l	<0,005	0,014	0,014	0,02	0,06	0,005
Barium (Ba)	mg/l	0,02					0,01
Blei (Pb)	mg/l	<0,005	0,04	0,04	0,08	0,2	0,005
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,0005	0,0015	0,0015	0,003	0,006	0,0005
Chrom (Cr)	mg/l	<0,005	0,0125	0,0125	0,025	0,06	0,005
Kupfer (Cu)	mg/l	<0,005	0,02	0,02	0,06	0,1	0,005
Molybdän (Mo)	mg/l	<0,005					0,005
Nickel (Ni)	mg/l	<0,005	0,015	0,015	0,02	0,07	0,005
Quecksilber (Hg)	mg/l	<0,0002	0,0005	0,0005	0,001	0,002	0,0002
Selen (Se)	mg/l	<0,005					0,005
Thallium (Tl)	mg/l	<0,001					0,001
Zink (Zn)	mg/l	<0,05	0,15	0,15	0,2	0,6	0,03
DOC	mg/l	2					1
Cyanide ges.	mg/l	<0,005	0,005	0,005	0,01	0,02	0,005
Cyanide leicht freisetzbar	mg/l	<0,005					0,005
Phenolindex	mg/l	<0,01	0,02	0,02	0,04	0,1	0,01

v) Die Nachweis- bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da die vorliegende Konzentration erforderte, die Probe in den gerätespezifischen Arbeitsbereich zu verdünnen.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Erläuterung: Substanz: OS=Originalsubstanz, TS=Trockensubstanz

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 4 von 6

PRÜFBERICHT 57679 - 144544

Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteiler

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ATLASTEN UND RÜCKBAU, Dr. Claus Kolckmann

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00

Methoden

DIN EN 13657; DIN EN 15308; visuell; DIN EN ISO 17294-2 (E29); DIN EN ISO 11885; DIN EN 1484; DIN ISO 11465 / DIN EN 14346; EN ISO 17294-2; DIN 38404-C5; DIN EN ISO 14403; EN ISO 14403 (2002); LAGA KW/04; LAGA KW 04; DIN ISO 22155; DIN EN 1483-E12-4; DIN EN 13137; HLOG Bd7 T4; DIN ISO 18287; DIN ISO 17380; DIN EN 15216; DIN EN 15169; DIN 38414-S17; DIN EN 27888; gem. LAGA-Z-Stufen (Summe ohne Faktor); DIN EN ISO 14402; sensorisch; DIN EN 12457-4; DIN EN ISO 10304-1; DIN EN 10304-1; DIN EN 14039; DIN 38404-C4

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 5 von 6

PRÜFBERICHT 57679 - 144544

Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**

Methodenliste

Feststoff

DIN EN ISO 11885(OB) u Arsen (As) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Nickel (Ni) Zink (Zn)

DIN EN 13137(OB) u Kohlenstoff(C) organisch (TOC)

DIN EN 13657(OB) u Königswasseraufschluß

DIN EN 14039(OB) u Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)

DIN EN 1483-E12-4(OB) u Quecksilber (Hg)

DIN EN 15169(OB) u Glühverlust

DIN EN 15308(OB) u PCB-Summe

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346(OB) u Trockensubstanz

DIN ISO 17380(OB) u Cyanide ges.

DIN ISO 18287(OB) u Naphthalin Acenaphthylen Acenaphthen Fluoren Phenanthren Anthracen Fluoranthren Pyren Benzo(a)anthracen
Chrysen Benzo(b)fluoranthren Benzo(k)fluoranthren Benzo(a)pyren Dibenzo(a,h)anthracen Benzo(ghi)perylene
Indeno(1,2,3-cd)pyren Summe PAK (EPA)

DIN ISO 22155(OB) u Dichlormethan cis-1,2-Dichlorethen trans-1,2-Dichlorethen Trichlormethan 1,1,1-Trichlorethan Trichlorethen
Tetrachlormethan Tetrachlorethen LHKW - Summe Benzol Toluol Ethylbenzol m,p-Xylol o-Xylol Cumol Styrol

DIN 38414-S17(OB) u EOX

EN ISO 17294-2(OB) u Thallium (Tl)

gem. LAGA-Z-Stufen (Summe ohne Faktor)(OB) u PCB-Summe (6 Kongenere)

HLUG Bd7 T4(OB) u Summe BTX

LAGA KW 04(OB) u Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)

LAGA KW/04(OB) u Lipophile Stoffe

sensorisch(OB) u Geruch

visuell(OB) u Färbung Konsistenz

<keine Angabe>(OB) u Analyse in der Gesamtfraction

DIN EN 15308(OB) u PCB (28) PCB (52) PCB (101) PCB (118) PCB (138) PCB (153) PCB (180)

Eluat

DIN EN ISO 10304-1(OB) u Chlorid (Cl) Sulfat (SO₄)

DIN EN ISO 11885(OB) u Thallium (Tl)

DIN EN ISO 14402(OB) u Phenolindex

DIN EN ISO 14403(OB) u Cyanide leicht freisetzbar

DIN EN ISO 17294-2 (E29)(OB) u Antimon (Sb) Arsen (As) Barium (Ba) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Molybdän (Mo)
Nickel (Ni) Selen (Se) Zink (Zn)

DIN EN 10304-1(OB) u Fluorid

DIN EN 12457-4(OB) u Eluaterstellung

DIN EN 1483-E12-4(OB) u Quecksilber (Hg)

DIN EN 1484(OB) u DOC

DIN EN 15216(OB) u Gesamtgehalt an gelösten Stoffen

DIN EN 27888(OB) u elektrische Leitfähigkeit

DIN 38404-C4(OB) u Temperatur Eluat

DIN 38404-C5(OB) u pH-Wert

EN ISO 14403 (2002)(OB) u Cyanide ges.

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 6 von 6

PRÜFBERICHT 57679 - 144544

Kunden-Probenbezeichnung

B7, MP 0,7-3,0 m

Beginn der Prüfungen: 20.12.2013

Ende der Prüfungen: 10.01.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
 Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
 Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
 eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Agrolab Stuttgart Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ATLASTEN UND RÜCKBAU
 Dr. Claus Kolckmann
 HERZOG-CARL-STR. 2
 73760 OSTFILDERN

Datum 07.01.2014
 Kundennr. 1120918170
 Seite 1 von 2

PRÜFBERICHT 57675 - 144529

Auftrag **57675 Raisch**
 Analysennr. **144529**
 Probeneingang **20.12.2013**
 Probenahme **19.12.2013**
 Probenehmer **Auftraggeber**
 Kunden-Probenbezeichnung **B9, 0,8-2,3 m**

Einheit Ergebnis Best.-Gr. Methode

Feststoff

	Einheit	Ergebnis	Best.-Gr.	Methode
Trockensubstanz	%	* 80,5	0,1	DIN ISO 11465 / DIN EN 14346(OB) u)
Analyse in der Gesamtfraktion				(OB) u)
Kohlenstoff(C) organisch (TOC)	%	1,6	0,1	DIN EN 13137(OB) u)
Königswasseraufschluß				DIN EN 13657(OB) u)
Arsen (As)	mg/kg	13	2	DIN EN ISO 11885(OB) u)
Blei (Pb)	mg/kg	27	4	DIN EN ISO 11885(OB) u)
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,2	0,2	DIN EN ISO 11885(OB) u)
Chrom (Cr)	mg/kg	24	1	DIN EN ISO 11885(OB) u)
Kupfer (Cu)	mg/kg	17	1	DIN EN ISO 11885(OB) u)
Nickel (Ni)	mg/kg	24	1	DIN EN ISO 11885(OB) u)
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,07	0,05	DIN EN 1483-E12-4(OB) u)
Zink (Zn)	mg/kg	59	2	DIN EN ISO 11885(OB) u)
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	180	50	DIN EN 14039(OB) u)
<i>Naphthalin</i>	mg/kg	<0,05	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Acenaphthylen</i>	mg/kg	0,36	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Acenaphthen</i>	mg/kg	<0,05	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Fluoren</i>	mg/kg	0,09	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Phenanthren</i>	mg/kg	0,74	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Anthracen</i>	mg/kg	0,24	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Fluoranthen</i>	mg/kg	2,2	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Pyren</i>	mg/kg	1,6	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Benzo(a)anthracen</i>	mg/kg	1,4	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Chrysen</i>	mg/kg	1,2	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Benzo(b)fluoranthren</i>	mg/kg	1,5	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Benzo(k)fluoranthren</i>	mg/kg	0,58	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Benzo(a)pyren</i>	mg/kg	0,97	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Dibenzo(a,h)anthracen</i>	mg/kg	0,20	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Benzo(ghi)perylene</i>	mg/kg	0,56	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
<i>Indeno(1,2,3-cd)pyren</i>	mg/kg	0,55	0,05	DIN ISO 18287(OB) u)
Summe PAK (EPA)	mg/kg	12		DIN ISO 18287(OB) u)

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 07.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 2 von 2

PRÜFBERICHT 57675 - 144529

Kunden-Probenbezeichnung **B9, 0,8-2,3 m**

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

*Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.*

Erläuterung: Substanz: OS=Originalsubstanz, TS=Trockensubstanz

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteiler

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU, Dr. Claus Kolckmann

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00

Methoden

DIN EN 1483-E12-4; DIN EN 13137; DIN ISO 18287; DIN EN ISO 11885; DIN EN 14039; DIN ISO 11465 / DIN EN 14346; DIN EN 13657

Beginn der Prüfungen: 20.12.2013

Ende der Prüfungen: 07.01.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Agrolab Stuttgart Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ATLASTEN UND RÜCKBAU
Dr. Claus Kolckmann
HERZOG-CARL-STR. 2
73760 OSTFILDERN

Datum 08.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 1 von 4

PRÜFBERICHT 57677 - 144535

Auftrag **57677 Raisch**
 Analysennr. **144535**
 Probeneingang **20.12.2013**
 Probenahme **19.12.2013**
 Probenehmer **Auftraggeber**
 Kunden-Probenbezeichnung **B10 0-3,5 m**
 Rückstellprobe **Ja**
 Feststoffbefund bezogen auf **Gesamtfraktion**
 Art der Probenahme **Mischprobe**
 Maximale Korngröße/Stückigkeit **<40 mm**
 Volumen der Laborprobe **2,5 L**
 Auffälligkt. Probenanlieferung **Keine**

		Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Best.-Gr.
Einheit	Ergebnis	Boden, Tab. 6.1; Z0*	Boden, Tab. 6.1; Z1.1	Boden, Tab. 6.1; Z1.2	Boden, Tab. 6.1; Z2	

Feststoff

	Einheit	Ergebnis	Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Ba-Wü; VwV Verwert.	Best.-Gr.
Trockensubstanz	%	88,0					0,1
Analyse in der Gesamtfraktion							
Cyanide ges.	mg/kg	<0,30	3	3	10		0,3
EOX	mg/kg	<1,0	1	3	3	10	1
Königwasseraufschluß							
Arsen (As)	mg/kg	14	15-20	45	45	150	2
Blei (Pb)	mg/kg	21	140	210	210	700	4
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,2	1	3	3	10	0,2
Chrom (Cr)	mg/kg	26	120	180	180	600	1
Kupfer (Cu)	mg/kg	17	80	120	120	400	1
Nickel (Ni)	mg/kg	27	100	150	150	500	1
Quecksilber (Hg)	mg/kg	<0,05	1	1,5	1,5	5	0,05
Thallium (Tl)	mg/kg	0,1	0,7	2,1	2,1	7	0,1
Zink (Zn)	mg/kg	60	300	450	450	1500	2
Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)	mg/kg	<50	200	300	300	1000	50
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	55	400	600	600	2000	50
<i>Naphthalin</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>Acenaphthylen</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>Acenaphthen</i>	mg/kg	<0,05					0,05
<i>Fluoren</i>	mg/kg	<0,05					0,05

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
 Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
 Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
 eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 08.01.2014

Kundennr. 1120918170

Seite 2 von 4

PRÜFBERICHT 57677 - 144535

Kunden-Probenbezeichnung

B10 0-3,5 m

	Einheit	Ergebnis	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Best.-Gr.
			VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z0*	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z1.1	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z1.2	VwV Verwert. Boden, Tab. 6.1; Z2	
Phenanthren	mg/kg	0,07					0,05
Anthracen	mg/kg	<0,05					0,05
Fluoranthren	mg/kg	0,16					0,05
Pyren	mg/kg	0,12					0,05
Benzo(a)anthracen	mg/kg	<0,05					0,05
Chrysen	mg/kg	0,13					0,05
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	0,10					0,05
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	0,06					0,05
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,07	0,3	0,9	0,9	3	0,05
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	<0,05					0,05
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	0,05					0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	<0,05					0,05
Summe PAK (EPA)	mg/kg	0,76	3	3	9	30	
Dichlormethan	mg/kg	<0,2					0,2
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1					0,1
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1					0,1
Trichlormethan	mg/kg	<0,1					0,1
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg	<0,1					0,1
Trichlorethen	mg/kg	<0,1					0,1
Tetrachlormethan	mg/kg	<0,1					0,1
Tetrachlorethen	mg/kg	<0,1					0,1
LHKW - Summe	mg/kg	n.b.	1	1	1	1	
Benzol	mg/kg	<0,05					0,05
Toluol	mg/kg	0,06					0,05
Ethylbenzol	mg/kg	<0,05					0,05
m,p-Xylol	mg/kg	<0,05					0,05
o-Xylol	mg/kg	<0,05					0,05
Cumol	mg/kg	<0,1					0,1
Styrol	mg/kg	<0,1					0,1
Summe BTX	mg/kg	0,1	1	1	1	1	
PCB (28)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB (52)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB (101)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB (118)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB (138)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB (153)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB (180)	mg/kg	<0,010					0,01
PCB-Summe	mg/kg	n.b.					
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.	0,1	0,15	0,15	0,5	

Eluat

Eluaterstellung							
pH-Wert		8,36	6,5-9,5	6,5-9,5	6-12	5,5-12	0

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 08.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 3 von 4

PRÜFBERICHT 57677 - 144535

Kunden-Probenbezeichnung **B10 0-3,5 m**

Einheit	Ergebnis	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Ba-Wü;	Best.-Gr.	
		VwV	VwV	VwV	VwV		
		Verwert.	Verwert.	Verwert.	Verwert.		
		Boden, Tab. 6.1;	Boden, Tab. 6.1; Z0*	Boden, Tab. 6.1; Z1.1	Boden, Tab. 6.1; Z1.2	Z2	
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	75	250	250	1500	2000	10
Temperatur Eluat	°C	23,0					0
Chlorid (Cl)	mg/l	<2	30	30	50	100	2
Sulfat (SO ₄)	mg/l	10	50	50	100	150	2
Arsen (As)	mg/l	<0,005	0,014	0,014	0,02	0,06	0,005
Blei (Pb)	mg/l	<0,005	0,04	0,04	0,08	0,2	0,005
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,0005	0,0015	0,0015	0,003	0,006	0,0005
Chrom (Cr)	mg/l	<0,005	0,0125	0,0125	0,025	0,06	0,005
Kupfer (Cu)	mg/l	<0,005	0,02	0,02	0,06	0,1	0,005
Nickel (Ni)	mg/l	<0,005	0,015	0,015	0,02	0,07	0,005
Quecksilber (Hg)	mg/l	<0,0002	0,0005	0,0005	0,001	0,002	0,0002
Thallium (Tl)	mg/l	<0,001					0,001
Zink (Zn)	mg/l	<0,05	0,15	0,15	0,2	0,6	0,03
Cyanide ges.	mg/l	<0,005	0,005	0,005	0,01	0,02	0,005
Phenolindex	mg/l	<0,01	0,02	0,02	0,04	0,1	0,01

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Erläuterung: Substanz: OS=Originalsubstanz, TS=Trockensubstanz

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13 Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteiler

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU, Dr. Claus Kolckmann

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00

Methoden

DIN EN 12457-4; gem. LAGA-Z-Stufen (Summe ohne Faktor); DIN EN 14039; DIN EN 15308; DIN ISO 22155; DIN EN 1483-E12-4; LAGA KW 04; DIN ISO 11465 / DIN EN 14346; H LUG Bd7 T4; DIN EN ISO 17294-2 (E29); DIN EN ISO 11885; DIN ISO 18287; EN ISO 14403 (2002); DIN ISO 17380; DIN EN 13657; DIN 38404-C4; DIN 38414-S17; EN ISO 17294-2; DIN EN ISO 14402; DIN 38404-C5; DIN EN ISO 10304-1; DIN EN 27888

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 08.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 4 von 4

PRÜFBERICHT 57677 - 144535

Kunden-Probenbezeichnung **B10 0-3,5 m**

Methodenliste

Feststoff

DIN EN ISO 11885(OB) u Arsen (As) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Nickel (Ni) Zink (Zn)

DIN EN 13657(OB) u Königswasseraufschluß

DIN EN 14039(OB) u Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)

DIN EN 1483-E12-4(OB) u Quecksilber (Hg)

DIN EN 15308(OB) u PCB-Summe

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346(OB) u Trockensubstanz

DIN ISO 17380(OB) u Cyanide ges.

DIN ISO 18287(OB) u Naphthalin Acenaphthylen Acenaphthen Fluoren Phenanthren Anthracen Fluoranthen Pyren Benzo(a)anthracen
Chrysen Benzo(b)fluoranthen Benzo(k)fluoranthen Benzo(a)pyren Dibenzo(a,h)anthracen Benzo(ghi)perylene
Indeno(1,2,3-cd)pyren Summe PAK (EPA)

DIN ISO 22155(OB) u Dichlormethan cis-1,2-Dichlorethen trans-1,2-Dichlorethen Trichlormethan 1,1,1-Trichlorethan Trichlorethen
Tetrachlormethan Tetrachlorethen LHKW - Summe Benzol Toluol Ethylbenzol m,p-Xylol o-Xylol Cumol Styrol

DIN 38414-S17(OB) u EOX

EN ISO 17294-2(OB) u Thallium (Tl)

gem. LAGA-Z-Stufen (Summe ohne Faktor)(OB) u PCB-Summe (6 Kongenere)

HLUG Bd7 T4(OB) u Summe BTX

LAGA KW 04(OB) u Kohlenwasserstoffe C10-C22 (GC)

<keine Angabe>(OB) u Analyse in der Gesamtfraction

DIN EN 15308(OB) u PCB (28) PCB (52) PCB (101) PCB (118) PCB (138) PCB (153) PCB (180)

Eluat

DIN EN ISO 10304-1(OB) u Chlorid (Cl) Sulfat (SO₄)

DIN EN ISO 11885(OB) u Thallium (Tl)

DIN EN ISO 14402(OB) u Phenolindex

DIN EN ISO 17294-2 (E29)(OB) u Arsen (As) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Nickel (Ni) Zink (Zn)

DIN EN 12457-4(OB) u Eluaterstellung

DIN EN 1483-E12-4(OB) u Quecksilber (Hg)

DIN EN 27888(OB) u elektrische Leitfähigkeit

DIN 38404-C4(OB) u Temperatur Eluat

DIN 38404-C5(OB) u pH-Wert

EN ISO 14403 (2002)(OB) u Cyanide ges.

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

Beginn der Prüfungen: 20.12.2013

Ende der Prüfungen: 08.01.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
 Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
 Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
 eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Agrolab Stuttgart Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ATLASTEN UND RÜCKBAU
 Dr. Claus Kolckmann
 HERZOG-CARL-STR. 2
 73760 OSTFILDERN

Datum 10.01.2014
 Kundennr. 1120918170
 Seite 1 von 4

PRÜFBERICHT 57679 / 2 - 144544 / 3

Der Schrägstrich hinter der Auftrags- und/oder Analysennummer entspricht der aktuellen Version des Prüfberichts. Diese Version ersetzt alle vorherigen Versionen dieses Prüfberichts.

Auftrag **57679 / 2 Raisch**
 Analysennr. **144544 / 3**
 Probeneingang **20.12.2013**
 Probenahme **19.12.2013**
 Probenehmer **Auftraggeber**
 Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**
 Rückstellprobe **Ja**
 Feststoffbefund bezogen auf **Gesamtfraction**
 Art der Probenahme **Mischprobe**
 Maximale Korngröße/Stückigkeit **<40 mm**
 Volumen der Laborprobe **2,5 L**
 Auffälligt. Probenanlieferung **Keine**

Hinweis:

Teilprüfbericht: Parameter nach Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung-DepV)

DepV 10/11 DepV 10/11 DepV 10/11 DepV 10/11
 Anh.3 Tab.2 Anh.3 Tab.2 Anh.3 Tab.2 Anh.3 Tab.2

	Einheit	Ergebnis	DK 0	DK I	DK II	DK III	Best.-Gr.
Feststoff							
Trockensubstanz	%	80,0					0,1
Analyse in der Gesamtfraction							
Färbung		div, Färbungen					0
Geruch		geruchlos					0
Konsistenz		erdig/ steinig					0
Glühverlust	%	5,0	<=3	<=3	<=5	<=10	0,05
Kohlenstoff(C) organisch (TOC)	%	1,5	<=1	<=1	<=3	<=6	0,1
Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)	mg/kg	760	<=500				50
Lipophile Stoffe	%	0,088	<=0,1	<=0,4	<=0,8	<=4	0,05
Naphthalin	mg/kg	1,2					0,05
Acenaphthylen	mg/kg	1,2					0,05
Acenaphthen	mg/kg	4,2					0,05
Fluoren	mg/kg	18 ^{v)}					0,5
Phenanthren	mg/kg	52 ^{v)}					0,5
Anthracen	mg/kg	17 ^{v)}					0,5
Fluoranthren	mg/kg	34 ^{v)}					0,5
Pyren	mg/kg	22 ^{v)}					0,5

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
 Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
 Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
 eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
 Kundennr. 1120918170
 Seite 2 von 4

PRÜFBERICHT 57679 / 2 - 144544 / 3

Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**

DepV 10/11 DepV 10/11 DepV 10/11 DepV 10/11
 Anh.3 Tab.2 Anh.3 Tab.2 Anh.3 Tab.2 Anh.3 Tab.2

Einheit	Ergebnis	DK 0	DK I	DK II	DK III	Best.-Gr.
Benzo(a)anthracen	mg/kg	16 ^{vj}				0,5
Chrysen	mg/kg	14 ^{vj}				0,5
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	10 ^{vj}				0,5
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	3,5				0,05
Benzo(a)pyren	mg/kg	7,5 ^{vj}				0,5
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	1,9				0,05
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	3,7				0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	3,9				0,05
Summe PAK (EPA)	mg/kg	210	<=30			
Dichlormethan	mg/kg	<0,2				0,2
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1				0,1
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg	<0,1				0,1
Trichlormethan	mg/kg	<0,1				0,1
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg	<0,1				0,1
Trichlorethen	mg/kg	<0,1				0,1
Tetrachlormethan	mg/kg	<0,1				0,1
Tetrachlorethen	mg/kg	<0,1				0,1
LHKW - Summe	mg/kg	n.b.				
Benzol	mg/kg	<0,05				0,05
Toluol	mg/kg	<0,05				0,05
Ethylbenzol	mg/kg	<0,05				0,05
m,p-Xylol	mg/kg	<0,05				0,05
o-Xylol	mg/kg	<0,05				0,05
Cumol	mg/kg	<0,1				0,1
Styrol	mg/kg	<0,1				0,1
Summe BTX	mg/kg	n.b.	<=6			
PCB (28)	mg/kg	<0,010				0,01
PCB (52)	mg/kg	<0,010				0,01
PCB (101)	mg/kg	<0,010				0,01
PCB (118)	mg/kg	<0,010				0,01
PCB (138)	mg/kg	<0,010				0,01
PCB (153)	mg/kg	<0,010				0,01
PCB (180)	mg/kg	<0,010				0,01
PCB-Summe	mg/kg	n.b.	<=1			
PCB-Summe (6 Kongenere)	mg/kg	n.b.				

Eluat

Eluaterstellung							
pH-Wert		8,47	5,5-13	5,5-13	5,5-13	4-13	0
elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	78					10
Temperatur Eluat	°C	24,0					0
Gesamtgehalt an gelösten Stoffen	mg/l	<200	<=400	<=3000	<=6000	<=10000	200
Chlorid (Cl)	mg/l	<2	<=80	<=1500	<=1500	<=2500	2
Sulfat (SO ₄)	mg/l	9,6	<=100	<=2000	<=2000	<=5000	2
Fluorid	mg/l	<0,50	<=1	<=5	<=15	<=50	0,1

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 3 von 4

PRÜFBERICHT 57679 / 2 - 144544 / 3

Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**

Einheit	Ergebnis	DepV 10/11	DepV 10/11	DepV 10/11	DepV 10/11	Best.-Gr.	
		Anh.3 Tab.2	Anh.3 Tab.2	Anh.3 Tab.2	Anh.3 Tab.2		
		DK 0	DK I	DK II	DK III		
Antimon (Sb)	mg/l	<0,005	<=0,006	<=0,03	<=0,07	<=0,5	0,005
Arsen (As)	mg/l	<0,005	<=0,05	<=0,2	<=0,2	<=2,5	0,005
Barium (Ba)	mg/l	0,02	<=2	<=5	<=10	<=30	0,01
Blei (Pb)	mg/l	<0,005	<=0,05	<=0,2	<=1	<=5	0,005
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,0005	<=0,004	<=0,05	<=0,1	<=0,5	0,0005
Chrom (Cr)	mg/l	<0,005	<=0,05	<=0,3	<=1	<=7	0,005
Kupfer (Cu)	mg/l	<0,005	<=0,2	<=1	<=5	<=10	0,005
Molybdän (Mo)	mg/l	<0,005	<=0,05	<=0,3	<=1	<=3	0,005
Nickel (Ni)	mg/l	<0,005	<=0,04	<=0,2	<=1	<=4	0,005
Quecksilber (Hg)	mg/l	<0,0002	<=0,001	<=0,005	<=0,02	<=0,2	0,0002
Selen (Se)	mg/l	<0,005	<=0,01	<=0,03	<=0,05	<=0,7	0,005
Thallium (Tl)	mg/l	<0,001					0,001
Zink (Zn)	mg/l	<0,05	<=0,4	<=2	<=5	<=20	0,03
DOC	mg/l	2	<=50	<=50	<=80	<=100	1
Cyanide leicht freisetzbar	mg/l	<0,005	<=0,01	<=0,1	<=0,5	<=1	0,005
Phenolindex	mg/l	<0,01	<=0,1	<=0,2	<=50	<=100	0,01

v) Die Nachweis- bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da die vorliegende Konzentration erforderte, die Probe in den gerätespezifischen Arbeitsbereich zu verdünnen.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz.

Erläuterung: Substanz: OS=Originalsubstanz, TS=Trockensubstanz

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteiler

BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU, Dr. Claus Kolckmann

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, Dr.-Pauling-Str. 3, 84079 Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00

Methoden

DIN 38404-C4; DIN EN 15308; DIN EN ISO 17294-2 (E29); DIN EN ISO 11885; DIN EN 1484; DIN ISO 11465 / DIN EN 14346; DIN 38404-C5; DIN EN ISO 14403; LAGA KW/04; DIN ISO 22155; DIN EN 13137; HUG Bd7 T4; DIN EN 1483-E12-4; DIN ISO 18287; DIN EN 15216; DIN EN 15169; DIN EN 27888; gem. LAGA-Z-Stufen (Summe ohne Faktor); DIN EN ISO 14402; sensorisch; DIN EN 12457-4; DIN EN ISO 10304-1; DIN EN 10304-1; DIN EN 14039; visuell

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de

Datum 10.01.2014
Kundennr. 1120918170
Seite 4 von 4

PRÜFBERICHT 57679 / 2 - 144544 / 3

Kunden-Probenbezeichnung **B7, MP 0,7-3,0 m**

Methodenliste

Feststoff

DIN EN 13137(OB) u) Kohlenstoff(C) organisch (TOC)

DIN EN 14039(OB) u) Kohlenwasserstoffe C10-C40 (GC)

DIN EN 15169(OB) u) Glühverlust

DIN EN 15308(OB) u) PCB-Summe

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346(OB) u) Trockensubstanz

DIN ISO 18287(OB) u) Naphthalin Acenaphthylen Acenaphthen Fluoren Phenanthren Anthracen Fluoranthen Pyren Benzo(a)anthracen
Chrysen Benzo(b)fluoranthen Benzo(k)fluoranthen Benzo(a)pyren Dibenzo(a,h)anthracen Benzo(ghi)perylene
Indeno(1,2,3-cd)pyren Summe PAK (EPA)

DIN ISO 22155(OB) u) Dichlormethan cis-1,2-Dichlorethen trans-1,2-Dichlorethen Trichlormethan 1,1,1-Trichlorethan Trichlorethen
Tetrachlormethan Tetrachlorethen LHKW - Summe Benzol Toluol Ethylbenzol m,p-Xylol o-Xylol Cumol Styrol

gem. LAGA-Z-Stufen (Summe ohne Faktor)(OB) u) PCB-Summe (6 Kongenere)

HLUG Bd7 T4(OB) u) Summe BTX

LAGA KW/04(OB) u) Lipophile Stoffe

sensorisch(OB) u) Geruch

visuell(OB) u) Färbung Konsistenz

<keine Angabe>(OB) u) Analyse in der Gesamtfraction

DIN EN 15308(OB) u) PCB (28) PCB (52) PCB (101) PCB (118) PCB (138) PCB (153) PCB (180)

Eluat

DIN EN ISO 10304-1(OB) u) Chlorid (Cl) Sulfat (SO4)

DIN EN ISO 11885(OB) u) Thallium (Tl)

DIN EN ISO 14402(OB) u) Phenolindex

DIN EN ISO 14403(OB) u) Cyanide leicht freisetzbar

DIN EN ISO 17294-2 (E29)(OB) u) Antimon (Sb) Arsen (As) Barium (Ba) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Molybdän (Mo)
Nickel (Ni) Selen (Se) Zink (Zn)

DIN EN 10304-1(OB) u) Fluorid

DIN EN 12457-4(OB) u) Eluaterstellung

DIN EN 1483-E12-4(OB) u) Quecksilber (Hg)

DIN EN 1484(OB) u) DOC

DIN EN 15216(OB) u) Gesamtgehalt an gelösten Stoffen

DIN EN 27888(OB) u) elektrische Leitfähigkeit

DIN 38404-C4(OB) u) Temperatur Eluat

DIN 38404-C5(OB) u) pH-Wert

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

Beginn der Prüfungen: 20.12.2013

Ende der Prüfungen: 10.01.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugswweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de



BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU
Dr. Claus Kolckmann
HERZOG-CARL-STR. 2
73760 OSTFILDERN

Datum 07.01.2014
Kundennr. 1120918170
Auftragsnr. 57680
Seite 1 von 3

PRÜFBERICHT

Auftrag 57680

<i>Auftraggeber</i>	1120918170 BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU		
<i>Auftragsbezeichnung</i>	Raisch		
<i>Probeneingang</i>	20.12.13	<i>Probenehmer</i>	Auftraggeber

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Ergebnisse der Untersuchungen, mit denen Sie unser Labor beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Auftrag 57680

Seite 2 von 3

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung
144559	19.12.2013	B3 Alter Asphalt, 1,8-1,9 m
144564	19.12.2013	B6 Asphalt, -0,3m
144565	19.12.2013	B7 Asphalt, 0,1 + 0,4 m

	Einheit	144559 B3 Alter Asphalt, 1,8-1,9 m	144564 B6 Asphalt, -0,3m	144565 B7 Asphalt, 0,1 + 0,4 m
Feststoff				
Backenbrecher		--	++	++
Trockensubstanz	%	92,2 *	99,9 *	99,1 *
Analyse in der Gesamtfraction		++	++	++
Naphthalin	mg/kg	1100 ^{v)}	1,2 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Acenaphthylen	mg/kg	150 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Acenaphthen	mg/kg	110 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Fluoren	mg/kg	480 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Phenanthren	mg/kg	3300 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Anthracen	mg/kg	820 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Fluoranthen	mg/kg	2400 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Pyren	mg/kg	1900 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Benzo(a)anthracen	mg/kg	810 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Chrysen	mg/kg	650 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	600 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	280 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Benzo(a)pyren	mg/kg	490 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	56 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	360 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	310 ^{v)}	<0,50 ^{pe)}	<0,50 ^{v)}
Summe PAK (EPA)	mg/kg	14000	1,2	n.b.

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

pe) Die Nachweis-, bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da Matrixeffekte eine Veränderung des Verhältnisses von Probenmenge zum Extraktionsmittel erforderten.

v) Die Nachweis- bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da die vorliegende Konzentration erforderte, die Probe in den gerätespezifischen Arbeitsbereich zu verdünnen.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz

Beginn der Prüfungen: 20.12.2013

Ende der Prüfungen: 07.01.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Auftrag 57680

Seite 3 von 3

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Methodenliste

Feststoff

Backenbrecher: u)(OB)Backenbrecher

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346: u)(OB)Trockensubstanz

DIN ISO 18287: u)(OB)Summe PAK (EPA)

<keine Angabe>: u)(OB)Analyse in der Gesamtfraction

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

Backenbrecher:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00

Methode

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00

Methode

DIN ISO 18287:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00

Methode

<keine Angabe>:

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de



BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU
Dr. Claus Kolckmann
HERZOG-CARL-STR. 2
73760 OSTFILDERN

Datum 08.01.2014
Kundenr. 1120918170
Auftragsnr. 57656
Seite 1 von 5

PRÜFBERICHT

Auftrag 57656

<i>Auftraggeber</i>	1120918170 BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU		
<i>Auftragsbezeichnung</i>	Raisch		
<i>Probeneingang</i>	20.12.13	<i>Probenehmer</i>	Auftraggeber

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Ergebnisse der Untersuchungen, mit denen Sie unser Labor beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Auftrag 57656

Seite 2 von 5

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung
144449	19.12.2013	B1 0-1,0m
144452	19.12.2013	B2 0-1,0m
144456	19.12.2013	B3 0-1,0m
144463	19.12.2013	B3 1-1,8m
144464	19.12.2013	B3 2-2,5m

	Einheit	144449 B1 0-1,0m	144452 B2 0-1,0m	144456 B3 0-1,0m	144463 B3 1-1,8m	144464 B3 2-2,5m
Feststoff						
Trockensubstanz	%	86,8 *	81,5 *	93,4 *	84,1 *	85,1 *
Analyse in der Gesamtfraction		++	++	++	++	++
Naphthalin	mg/kg	<0,05	<0,05	3,2 ^{v)}	2,0 ^{v)}	30 ^{v)}
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05	<0,05	3,1 ^{v)}	2,6 ^{v)}	6,1 ^{v)}
Acenaphthen	mg/kg	<0,05	<0,05	0,95 ^{v)}	0,67 ^{v)}	3,2 ^{v)}
Fluoren	mg/kg	<0,05	<0,05	4,9 ^{v)}	3,9 ^{v)}	19 ^{v)}
Phenanthren	mg/kg	0,12	0,06	47 ^{v)}	38 ^{v)}	120 ^{v)}
Anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05	11 ^{v)}	8,7 ^{v)}	39 ^{v)}
Fluoranthren	mg/kg	0,19	0,19	58 ^{v)}	44 ^{v)}	100 ^{v)}
Pyren	mg/kg	0,15	0,16	50 ^{v)}	37 ^{v)}	83 ^{v)}
Benzo(a)anthracen	mg/kg	<0,05	0,12	23 ^{v)}	19 ^{v)}	24 ^{v)}
Chrysen	mg/kg	0,17	0,15	19 ^{v)}	14 ^{v)}	45 ^{v)}
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	0,10	0,14	20 ^{v)}	17 ^{v)}	28 ^{v)}
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	0,07	0,07	7,2 ^{v)}	6,4 ^{v)}	8,5 ^{v)}
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,09	0,12	17 ^{v)}	14 ^{v)}	26 ^{v)}
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05	2,4 ^{v)}	2,0 ^{v)}	3,5 ^{v)}
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	0,05	0,07	12 ^{v)}	11 ^{v)}	18 ^{v)}
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	<0,05	0,06	10 ^{v)}	9,2 ^{v)}	15 ^{v)}
Summe PAK (EPA)	mg/kg	0,94	1,1	290	230	570

Auftrag 57656

Seite 3 von 5

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung
144465	19.12.2013	B4 -1,3m
144467	19.12.2013	B6 Unterbau -0,8m
144471	19.12.2013	B6 Auff. 0,8-3,0m
144473	19.12.2013	B6 3-5m
144478	19.12.2013	B7 Unterbau -0,7m

	Einheit	144465	144467	144471	144473	144478
		B4 -1,3m	B6 Unterbau -0,8m	B6 Auff. 0,8-3,0m	B6 3-5m	B7 Unterbau -0,7m
Feststoff						
Trockensubstanz	%	79,7 *	99,1 *	84,3 *	80,7 *	96,8 *
Analyse in der Gesamtfraction		++	++	++	++	++
Naphthalin	mg/kg	<0,05	<0,05	0,09	<0,05	<0,05
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Acenaphthen	mg/kg	<0,05	<0,05	0,06	<0,05	<0,05
Fluoren	mg/kg	<0,05	<0,05	0,07	<0,05	0,05
Phenanthren	mg/kg	0,07	<0,05	0,30	<0,05	0,20
Anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05	0,11	<0,05	<0,05
Fluoranthren	mg/kg	0,09	<0,05	0,19	<0,05	<0,05
Pyren	mg/kg	0,08	<0,05	0,13	<0,05	<0,05
Benzo(a)anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Chrysen	mg/kg	0,06	<0,05	0,05	<0,05	<0,05
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Benzo(a)pyren	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Summe PAK (EPA)	mg/kg	0,30	n.b.	1,0	n.b.	0,25

Auftrag 57656

Seite 4 von 5

Analysennr. Probenahme		Probenbezeichnung
144481	19.12.2013	B9 2,3-5,0m
144570	19.12.2013	B5 -0,4 m

	Einheit	144481 B9 2,3-5,0m	144570 B5 -0,4 m
Feststoff			
Trockensubstanz	%	80,4 *	87,3 *
Analyse in der Gesamtfraction		++	++
Naphthalin	mg/kg	<0,05	<0,05
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05	<0,05
Acenaphthen	mg/kg	<0,05	<0,05
Fluoren	mg/kg	<0,05	<0,05
Phenanthren	mg/kg	<0,05	<0,05
Anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05
Fluoranthren	mg/kg	0,06	0,05
Pyren	mg/kg	0,05	<0,05
Benzo(a)anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05
Chrysen	mg/kg	0,06	0,06
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	<0,05	<0,05
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	<0,05	<0,05
Benzo(a)pyren	mg/kg	<0,05	<0,05
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	<0,05	<0,05
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	<0,05	<0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	<0,05	<0,05
Summe PAK (EPA)	mg/kg	0,17	0,11

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

v) Die Nachweis- bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da die vorliegende Konzentration erforderte, die Probe in den gerätespezifischen Arbeitsbereich zu verdünnen.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz

Beginn der Prüfungen: 20.12.2013

Ende der Prüfungen: 08.01.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Auftrag 57656

Seite 5 von 5

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Methodenliste

Feststoff

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346: u)(OB) Trockensubstanz

DIN ISO 18287: u)(OB) Summe PAK (EPA)

<keine Angabe>: u)(OB) Analyse in der Gesamtfraction

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN ISO 18287:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

<keine Angabe>:

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de



BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU
Dr. Claus Kolckmann
HERZOG-CARL-STR. 2
73760 OSTFILDERN

Datum 08.01.2014
Kundenr. 1120918170
Auftragsnr. 57663
Seite 1 von 4

PRÜFBERICHT

Auftrag 57663

<i>Auftraggeber</i>	1120918170 BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU		
<i>Auftragsbezeichnung</i>	Raisch		
<i>Probeneingang</i>	20.12.13	<i>Probenehmer</i>	Auftraggeber

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Ergebnisse der Untersuchungen, mit denen Sie unser Labor beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Auftrag 57663

Seite 2 von 4

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung
144492	19.12.2013	B1 1,0-3,7m
144493	19.12.2013	B2 1,3-2,5m
144494	19.12.2013	B1,B2 3,7-6,0 m MP Knollenmergel
144495	19.12.2013	B3 2,5-4,0 m
144501	19.12.2013	B4 2,5-5,0 m

	Einheit	144492 B1 1,0-3,7m	144493 B2 1,3-2,5m	144494 B1,B2 3,7-6,0 m MP Knollenmergel	144495 B3 2,5-4,0 m	144501 B4 2,5-5,0 m
Feststoff						
Trockensubstanz	%	82,7 *	79,5 *	81,2 *	86,6 *	78,6 *
Analyse in der Gesamtfraction		++	++	++	++	++
Königswasseraufschluß		++	++	++	++	++
Arsen (As)	mg/kg	16	17	3,9	11	19
Blei (Pb)	mg/kg	28	14	12	19	54
Cadmium (Cd)	mg/kg	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	0,2
Chrom (Cr)	mg/kg	38	40	25	24	25
Kupfer (Cu)	mg/kg	25	19	25	24	20
Nickel (Ni)	mg/kg	34	36	24	29	40
Quecksilber (Hg)	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Zink (Zn)	mg/kg	49	48	9	48	71
Naphthalin	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Acenaphthen	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Fluoren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Phenanthren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Anthracen	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Fluoranthren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Pyren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Benzo(a)anthracen	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Chrysen	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Benzo(a)pyren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Benzo(ghi)perylene	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	<0,05	--	--	--	--
Summe PAK (EPA)	mg/kg	n.b.	--	--	--	--

Auftrag 57663

Seite 3 von 4

Analysennr. Probenahme		Probenbezeichnung
144502	19.12.2013	B7 4-6 m
144503	19.12.2013	B8 0,5-3,0 m
144571	19.12.2013	B5, 4-7 m
144572	19.12.2013	B5, 0,5-4,0 m

	Einheit	144502 B7 4-6 m	144503 B8 0,5-3,0 m	144571 B5, 4-7 m	144572 B5, 0,5-4,0 m
Feststoff					
Trockensubstanz	%	84,5 *	86,8 *	83,7 *	78,8 *
Analyse in der Gesamtfraction		++	++	++	++
Königswasseraufschluß		++	++	++	++
Arsen (As)	mg/kg	16	10	16	18
Blei (Pb)	mg/kg	13	12	38	13
Cadmium (Cd)	mg/kg	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	mg/kg	31	30	28	33
Kupfer (Cu)	mg/kg	15	16	28	17
Nickel (Ni)	mg/kg	31	35	33	30
Quecksilber (Hg)	mg/kg	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05
Zink (Zn)	mg/kg	47	47	55	29
Naphthalin	mg/kg	--	<0,05	--	--
Acenaphthylen	mg/kg	--	<0,05	--	--
Acenaphthen	mg/kg	--	<0,05	--	--
Fluoren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Phenanthren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Anthracen	mg/kg	--	<0,05	--	--
Fluoranthren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Pyren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Benzo(a)anthracen	mg/kg	--	<0,05	--	--
Chrysen	mg/kg	--	<0,05	--	--
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Benzo(a)pyren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	--	<0,05	--	--
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	--	<0,05	--	--
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	--	<0,05	--	--
Summe PAK (EPA)	mg/kg	--	n.b.	--	--

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz

Auftrag 57663

Seite 4 von 4

Beginn der Prüfungen: 20.12.2013

Ende der Prüfungen: 08.01.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Methodenliste

Feststoff

DIN EN ISO 11885: u)(OB)Arsen (As) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Nickel (Ni) Zink (Zn)

DIN EN 13657: u)(OB)Königswasseraufschluß

DIN EN 1483-E12-4: u)(OB)Quecksilber (Hg)

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346: u)(OB)Trockensubstanz

DIN ISO 18287: u)(OB)Summe PAK (EPA)

<keine Angabe>: u)(OB)Analyse in der Gesamtfraction

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN EN ISO 11885:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN EN 13657:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN EN 1483-E12-4:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN ISO 18287:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

<keine Angabe>:

AGROLAB Labor GmbH

Niederlassung der AGROLAB-Labor GmbH, Bruckberg
Friedrichstr. 8, 70736 Fellbach-Schmidlen, Germany
Tel.: +49 (0711) 92556-0, Fax: +49 (0711) 92556-99
eMail: stuttgart@agrolab.de www.agrolab.de



BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU
Dr. Claus Kolckmann
HERZOG-CARL-STR. 2
73760 OSTFILDERN

Datum 05.02.2014
Kundenr. 1120918170
Auftragsnr. 60043
Seite 1 von 3

PRÜFBERICHT

Auftrag 60043

<i>Auftraggeber</i>	1120918170 BÜRO FÜR GEOLOGIE, ALTLASTEN UND RÜCKBAU		
<i>Auftragsbezeichnung</i>	Raisch		
<i>Probeneingang</i>	31.01.14	<i>Probenehmer</i>	Auftraggeber

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die Ergebnisse der Untersuchungen, mit denen Sie unser Labor beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung

Auftrag 60043

Seite 2 von 3

Analysennr.	Probenahme	Probenbezeichnung
154104	31.01.2014	SG3, A. -1,3m
154105	31.01.2014	SG7, A. -0,8m
154106	31.01.2014	MP SG1, SG2, Wanderschutt
154107	31.01.2014	MP SG4, SG6, Hangschutt

	Einheit	154104 SG3, A. -1,3m	154105 SG7, A. -0,8m	154106 MP SG1, SG2, Wanderschutt	154107 MP SG4, SG6, Hangschutt
Feststoff					
Trockensubstanz	%	78,8 *	75,7 *	70,1 *	83,3 *
Analyse in der Gesamtfraction		++	++	++	++
Kohlenstoff(C) organisch (TOC)	%	1,7	4,6	--	--
Königswasseraufschluß		++	++	++	++
Arsen (As)	mg/kg	13	7,8	24	14
Blei (Pb)	mg/kg	110	22	46	17
Cadmium (Cd)	mg/kg	1,8	0,3	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	mg/kg	31	22	21	29
Kupfer (Cu)	mg/kg	42	27	22	20
Nickel (Ni)	mg/kg	27	25	27	32
Quecksilber (Hg)	mg/kg	0,17	0,06	<0,05	<0,05
Zink (Zn)	mg/kg	200	80	29	48
Naphthalin	mg/kg	<0,05	<0,25 ^{hb}	--	--
Acenaphthylen	mg/kg	<0,05	<0,25 ^{hb}	--	--
Acenaphthen	mg/kg	<0,05	<0,25 ^{hb}	--	--
Fluoren	mg/kg	<0,05	<0,25 ^{hb}	--	--
Phenanthren	mg/kg	<0,05	2,0 ^{v)}	--	--
Anthracen	mg/kg	<0,05	0,70 ^{v)}	--	--
Fluoranthren	mg/kg	0,08	5,1 ^{v)}	--	--
Pyren	mg/kg	0,06	4,8 ^{v)}	--	--
Benzo(a)anthracen	mg/kg	<0,05	2,3 ^{v)}	--	--
Chrysen	mg/kg	<0,05	2,8 ^{v)}	--	--
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	<0,05	3,3 ^{v)}	--	--
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	<0,05	1,2 ^{v)}	--	--
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,05	2,2 ^{v)}	--	--
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg	<0,05	<0,25 ^{hb}	--	--
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	<0,05	1,7 ^{v)}	--	--
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	<0,05	1,5 ^{v)}	--	--
Summe PAK (EPA)	mg/kg	0,19	28	--	--

Erläuterung: Das Zeichen "<" oder n.b. in der Spalte Ergebnis bedeutet, der betreffende Stoff ist bei nebenstehender Bestimmungsgrenze nicht quantifizierbar.

hb) Die Nachweis-/Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da eine hohe Belastung einzelner Analyten eine Vermessung in der für die angegebenen Grenzen notwendigen unverdünnten Analyse nicht erlaubte.

v) Die Nachweis- bzw. Bestimmungsgrenze musste erhöht werden, da die vorliegende Konzentration erforderte, die Probe in den gerätespezifischen

Auftrag 60043

Seite 3 von 3

Arbeitsbereich zu verdünnen.

Die Analysenwerte der Feststoffparameter beziehen sich auf die Trockensubstanz, bei den mit * gekennzeichneten Parametern auf die Originalsubstanz

Beginn der Prüfungen: 31.01.2014

Ende der Prüfungen: 05.02.2014

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Bei Proben unbekanntem Ursprungs ist eine Plausibilitätsprüfung nur bedingt möglich. Die auszugsweise Vervielfältigung des Berichts ohne unsere schriftliche Genehmigung ist nicht zulässig.

**Agrolab Stuttgart Rainer Bundschuh, Tel. 0711/92556-13
Kundenbetreuung**

Dieser elektronisch übermittelte Ergebnisbericht wurde geprüft und freigegeben. Er entspricht den Anforderungen der ISO/IEC 17025:2005 an vereinfachte Ergebnisberichte und ist ohne Unterschrift gültig.

Methodenliste

Feststoff

DIN EN ISO 11885: u)(OB)Arsen (As) Blei (Pb) Cadmium (Cd) Chrom (Cr) Kupfer (Cu) Nickel (Ni) Zink (Zn)

DIN EN 13137: u)(OB)Kohlenstoff(C) organisch (TOC)

DIN EN 13657: u)(OB)Königswasseraufschluß

DIN EN 1483-E12-4: u)(OB)Quecksilber (Hg)

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346: u)(OB)Trockensubstanz

DIN ISO 18287: u)(OB)Summe PAK (EPA)

<keine Angabe>: u)(OB)Analyse in der Gesamtfraction

u) Vergabe an ein akkreditiertes Agrolab-Gruppen-Labor

Agrolab-Gruppen-Labore

Untersuchung durch

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN EN ISO 11885:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN EN 13137:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN EN 13657:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN EN 1483-E12-4:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN ISO 11465 / DIN EN 14346:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

DIN ISO 18287:

(OB) AGROLAB Standort Bruckberg, für die zitierte Methode akkreditiert nach ISO/IEC 17025:2005, Akkreditierungsurkunde: D-PL-14289_01_00
Methode

<keine Angabe>:



B3

B6



B9

B10