

Stuttgart, 15.04.2008

Konzeption Einzelhandel und Zentren - Fortschreibung des Einzelhandels- und Märktekonzepts, Gutachten Büro Dr. Acocella

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	29.04.2008
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	27.06.2008
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2008

Beschlussantrag

1. Die Ergebnisse des Gutachtens des Büros Dr. Acocella zur Fortschreibung der Konzeption Einzelhandel und Zentren (wichtige Ergebnisse in Anlage 1) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die fortgeschriebene Konzeption Einzelhandel und Zentren mit einem Plan für die zentralen Versorgungsbereiche und einer Gebietsübersicht (Anlage 2) ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben sowie für weitere Planungen und Projekte im Bereich des Einzelhandels.
3. Die Sortimentsliste mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (Anlage 3) ist ebenfalls Grundlage für die räumliche Steuerung sowie für Festsetzungen in der Bauleitplanung und in städtebaulichen Verträgen.

Begründung

1. Ziele der Fortschreibung

Mit dem Beschluss zur GRDrs. 785/2006 wurde die Fortschreibung der Konzeption Einzelhandel und Zentren als Gutachten an das Büro Dr. Acocella vergeben.

Die Konzeption besteht in ihrer Grundform seit 1980 und ist auf die Stärkung der zentralen Lagen in der Stadt ausgerichtet. Grundlage der Konzeption ist das System von A-, B-, C-, D-Zentren und den damit verbundenen Abgrenzungen sowie von symbolisch dargestellten Nachbarschaftszentren. Die Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für Politik, Wirtschaft, Einzelhandel, Verbraucher und Einzelunternehmen. Wie schon in der GRDrs. 785/2006 dargestellt, wurde die Konzeption 1985 und 1995/1997 fortgeschrieben, hat sich in dieser Zeit bewährt, bedarf aber jetzt einer erneuten Bearbeitung.

Gemäß GRDrs. 785/2006 sind Ziele für die Fortschreibung/das Gutachten insbesondere:

- Die Erhebung der Einzelhandelsbetriebe und der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, um eine aktuelle Datenlage für die Gesamtstadt und vergleichbare Daten für die Stadtbezirke zu bekommen,
- Die Bewertung der Versorgungssituation in der Gesamtstadt und in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen und darauf aufbauenden Vorschlägen zur Verbesserung der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Situation.
- Die Aktualisierung der strategischen und konzeptionellen Ausrichtung für die Themenbereiche: Zentrale Versorgungsbereiche mit einer präziseren Abgrenzung der zentralen Lagen, Zentrensystem, großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Stadtmarketing.
- Bereitstellung einer aktuell beschlossenen Konzeption als Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung von Einzelhandel und Zentren sowie für die Entscheidung über Einzelvorhaben.

Die Fortschreibung der Konzeption ist auch dadurch erforderlich, weil die Einzelhandelszentrenkonzepte der Städte als rechtliche Grundlage einen starken Bedeutungszuwachs erfahren haben und umgekehrt in Rechtsverfahren hohe Anforderungen an die Konzepte in Bezug auf Aktualität und Qualität der Datengrundlagen des methodischen Instrumentariums gestellt werden.

2. Generelle Zielsetzungen

Die grundsätzliche Zielsetzung hat sich gegenüber der „alten“ Konzeption nicht verändert. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen als „Einkaufszentren“ gesichert und gestärkt werden, mit je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereichs möglichst vollständigem Sortimentsspektrum und der jeweiligen Berücksichtigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dabei gelten auch die mit der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche verbundenen übrigen Zielsetzungen:

- Die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt soll mit starken zentralen Versorgungsbereichen und einer Erhaltung und Verbesserung der Einkaufszentralität gesichert und ausgebaut werden.

- Mit einer breiten Palette an Sortimentstypen soll die Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen erhalten und gestärkt werden.
- Dies ist verbunden mit dem Ziel der Stadt der kurzen Wege, sowohl in den dichten Quartieren der inneren Stadtbezirke als auch in den zentralen Bereichen der äußeren Ortslagen.
- Trotz der Unternehmenskonzentration im Einzelhandel und der Erhöhung der Verkaufsflächen soll die Nahversorgung in den Wohnquartieren mit den Stadtteil- und Nachbarschaftszentren erhalten und gestärkt werden.
- Die Standorte in den Gewerbegebieten sollen vornehmlich für produktions- und dienstleistungsbezogene Nutzungen vorgehalten werden.

3. Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung

Wichtige Ergebnisse

Auf der Basis des Gutachtens werden einige wesentliche Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung genannt (s. auch Anlage 1).

Die Bestandsaufnahme des Einzelhandels ergibt eine Zunahme der Verkaufsflächen gegenüber der letzten offiziellen Erhebung (Handels- und Gaststättenzählung 1993) um über 40 %, von 600.300 m² auf über 851.000 m². Dies hat zu einer erheblichen Verbesserung der Einzelhandelszentralität geführt.

Die Zunahme der Einzelhandelskapazitäten hat sich im Wesentlichen in den zentralen Lagen und in weiteren integrierten Standorten vollzogen. Ca. 90 % der Betriebe und auch der Verkaufsflächen befinden sich dort: im Vergleich zu anderen Städten ein weit überdurchschnittlicher Anteil, sicherlich auch ein Erfolg der bisherigen Einzelhandelspolitik der Stadt.

Für die Nahversorgung gilt, dass 77 % der Bevölkerung im 500-m-Radius einen Lebensmittelbetrieb erreichen können, in einer 1.000-m-Entfernung sind dies immerhin 90 %.

Blickt man auf die kleinräumige Verteilung liegen die größten Agglomerationen naturgemäß in der City, bei den äußeren Stadtbezirken in Bad Cannstatt, in Feuerbach und in Vaihingen. Gemessen am Einzugsbereich, hat Feuerbach die beste Versorgung und den höchsten Zuwachs zu verzeichnen. In der Zukunftsperspektive wird für die Gesamtstadt ein weiterer Zuwachs der Verkaufsflächen erwartet:

- ca. 83.700 m² in einer Status-Quo-Prognose (keine höheren Kaufkraftbindungsquoten),
- ca. 320.000 m² in einer Zielprognose (Annahme von höheren Kaufkraftbindungsquoten bis 125 %),
- ca. 205.000 m² in einer Risikoprognose (Annahme einer um 10 % geringeren Kaufkraftbindung als bei der Zielprognose).

Bei allen Berechnungen entfällt weit über die Hälfte des Zuwachses des rechnerischen Bedarfs auf langfristige Warengruppen und damit auf die Betriebsformen der Bau-, Garten- und Möbelmärkte. Die mit diesen Sortimenten verbundenen Größenordnungen können größtenteils nicht in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden und müssen bzw. können nicht alle in Stuttgart untergebracht werden. Umgekehrt kann davon ausgegangen werden, dass die Standortkapazitäten in den zentralen Bereichen für die weit weniger hohen Bedarfsschätzungen aus den kurz- und mittelfristigen Bedarfsgruppen weitgehend ausreichen, von wenigen Bezirken abgesehen.

Konzept für die zentralen Versorgungsbereiche

Die derzeit noch gültige Konzeption - zuletzt fortgeschrieben mit GR Drs. 462/1997 - ist auf eine fünfstufige Zentrenhierarchie ausgerichtet, mit dem System von abgegrenzten A-, B-, C-, D-Zentren sowie mit einem Kreissymbol gekennzeichneten Nachbarschaftszentren. Dieses System war insbesondere auf die Bedeutung der Zentren für die Versorgung verschiedener Einzugsbereiche ausgerichtet, nicht so stark auf die Größe der Zentren selbst. Die Zentren sind eher „großzügig“ abgegrenzt, was der geänderten Rechtsprechung zumindest teilweise nicht mehr entspricht. Eine präzise Zuordnung des großflächigen Einzelhandels auf die einzelnen Hierarchiestufen besteht nicht, es gilt die allgemeine Zielsetzung, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf die zentralen Lagen zu konzentrieren.

Die jetzt vorgelegte Fortschreibung enthält genauere Abgrenzungen zu insgesamt 75 zentralen Bereichen und ist ebenfalls in fünf Hierarchiestufen unterteilt.

- A-Zentrum (City)

Einzelhandel jeder Größe ist möglich

- B-Zentrum (Altstadt Bad Cannstatt)

Jeder Einzelhandel ist möglich, jedoch Dimensionierung der Verkaufsflächengrößen nach mittelzentralem Verflechtungsbereich

- C-Zentrum (Ortsmitten Feuerbach, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen)

Jeder Einzelhandel ist möglich, jedoch auf den Stadtbezirk ausgerichtete Größenordnung

- D-Zentrum (25 zentrale Versorgungsbereiche)

Kein großflächiger Einzelhandel - Ausnahme Lebensmittel

- E-Zentrum (44 zentrale Versorgungsbereiche)

Kein großflächiger Einzelhandel - Ausnahme Lebensmittel unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in angrenzenden Wohnbereichen.

Darüber hinaus enthält die Konzeption kleinere zentrale Lagen, die als Entwicklungsbereiche entweder zu erhalten oder neu zu entwickeln sind, aber keine räumliche Abgrenzung aufweisen.

Neben der konkreten Abgrenzung ergeben sich gegenüber der Konzeption von 1997 Änderungen in der Zuordnung auf die einzelnen Hierarchiestufen, da stärker als bisher die Größe der Versorgungsbereiche bewertet wird.

Eine weitere Änderung besteht darin, dass einige kleinere Nachbarschaftszentren nicht mehr aufgenommen sind. Bei diesen ehemaligen zentralen Lagen ist die Min-

destanforderung an Zahl und Größe der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr gegeben, teilweise wird eine Konzentration auf die nächst größeren Zentren angestrebt.

Für die räumliche Steuerung des Einzelhandels hat die neue Konzeption folgende Zielsetzungen:

- In den zentralen Versorgungsbereichen der übergeordneten Hierarchiestufen können alle Sortimentsgruppen und Betriebsgrößen angesiedelt werden. In Bezug auf den großflächigen Einzelhandel gelten die für die Hierarchiestufen A bis E genannten Aussagen.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist der Lebensmitteleinzelhandel und Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten in nicht großflächiger Form zur Nahversorgung von Wohnquartieren denkbar, Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können generell angesiedelt werden, soweit sie städtebaulich integrierbar sind.
- Um die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtbezirken nicht zu gefährden, soll zentrenrelevanter Einzelhandel in Gewerbegebieten nur zur Gebietsversorgung (nicht großflächig) ermöglicht werden.

Differenzierung der Sortimente (Sortimentsliste, s. Anlage 3)

Mit der GR Drs. 462/1997 wurde erstmals eine „Stuttgarter“ Sortimentsliste beschlossen. Wie in zahlreichen anderen Städten wird in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente unterschieden.

Auch hier wird eine Fortschreibung vorgenommen, zum Einen weil sich in den letzten Jahren Verschiebungen der Sortimentszuordnung gegeben haben und zum Anderen weil mit der jetzt vorliegenden differenzierten Analyse des Einzelhandels eine bessere Einteilung vorgenommen werden kann. Die neue Sortimentsliste ist ebenfalls unterteilt in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente und dient vor allem zur Festlegung in der Bauleitplanung und als Grundlage für städtebauliche Verträge in Einzelprojekten.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausgewählte Ergebnisse der Untersuchung des Büros Dr. Acocella
2. Plan und Gebietsübersicht Konzeption Einzelhandel und Zentren
3. Sortimentsliste

