



Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fellbach

Berichtsentwurf



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE	2
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	2
2.1.2 Sortimentsliste	4
2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	4
2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	8
2.2 KONSEQUENZEN FÜR DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN	10
2.3 FAZIT	12
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	13
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	13
3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER STADT FELLBACH	15
3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	15
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten	16
3.2.3 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote, Umsatzentwicklung	20
3.2.4 Stärken und Schwächen Einzelhändlerbefragung	22
3.3 FAZIT	25
4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN FELLBACH	26
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	26
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	28
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	28
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	31
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	31
4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH SCHMIDEN UND NAHVERSORGUNGSBEREICHE IN FELLBACH	33
4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Schmiden (Nahversorgungszentrum)	33
4.3.2 Nahversorgungsbereich Oeffingen	35
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	36
5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	37
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	39
6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG	41
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES	44
7.1 METHODISCHES VORGEHEN	44
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage	45
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	48
7.2 PROGNOSEERGEBNISSE	52



7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt.....	52
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums	55
7.2.3 Fazit Prognoseergebnis.....	60
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	61
8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE	62
8.1.1 Kriterien	62
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Fellbach.....	63
8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste.....	66
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	68
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	68
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	71
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	72
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)	72
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden und Nahversorgungsbereiche	75
8.3.3 Gewerbegebiete	79
8.3.4 Vorschläge zur Nahversorgung.....	80
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	81
8.4.1 Öffentliche Information	81
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste	82
8.4.3 Festlegen von Gebieten mit Zulässigkeit von Einzelhandel.....	82
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen	85
GLOSSAR	86
ANHANG	90



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot Fellbach 2016 zu 2012, 2005 und 1993 (HGZ)	16
Tab. 2:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Fellbach.....	19
Tab. 3:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	48
Tab. 4:	Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Fellbach"	67
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Fellbach: Anzahl und Verkaufsfläche	90
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Fellbach: Anzahl und Verkaufsfläche	90
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation in der Stadt Fellbach.....	91
Tab. A - 4:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (in m ²), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten".....	92
Tab. A - 5:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €.....	93
Tab. A - 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	94
Tab. A - 7:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	95
Tab. A - 8:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	96
Tab. A - 9:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot.....	97
Tab. A - 10:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Dienstleistungen/ öffentl. Angebot	97
Tab. A - 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Parkplätze	97
Tab. A - 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Erreichbarkeit/ Kunden/ Lieferanten	98
Tab. A - 13:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität	98
Tab. A - 14:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Öffnungszeiten.....	98
Tab. A - 15:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Zusammenarbeit EH/ Stadtmarketing/ Stadt.....	99
Tab. A - 16:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Stadtstruktur/ -entwicklungen.....	99
Tab. A - 17:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Sonstiges.....	99



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Einzelhändlerbefragung	15
Abb. 2:	Bindungsquoten in der Stadt Fellbach nach Sortimenten (2016 und 2012)	17
Abb. 3:	Umsatzherkunft Stadt Fellbach Vergleich 2016, 2012 und 2005	20
Abb. 4:	Verbleibquote der Stadt Fellbach (Vergleich 2016, 2012 und 2005)	21
Abb. 5:	Umsatzentwicklung in den letzten 3 Jahren – Vergleich 2016, 2012 und 2005	22
Abb. 6:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht 2016	23
Abb. 7:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile Fellbach nach Lage	37
Abb. 8:	Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Lagen 2016, 2012 und 2005	38
Abb. 9:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Fellbach 1992 bis 2015 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte)	46
Abb. 10:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2016 - 2025 Gesamtpotenzial (in m ²)	53
Abb. 11:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente	57
Abb. 12:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente	58
Abb. 13:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente	59
Abb. 14:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Fellbach (Grundlage bisherige Sortimentsliste)	64
Abb. 15:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Fellbach (Grundlage bisherige Sortimentsliste)	65

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt	29
Karte 2:	Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und benachbarte Nahversorgungsbereiche	30
Karte 3:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Schmiden (Nahversorgungszentrum)	34
Karte 5:	Nahversorgungsbereich Oeffingen	35
Karte 6:	Einzelhandelskonzentrationen, zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsbereiche in Fellbach	36
Karte 7:	(Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Fellbach	39
Karte 8:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt ..	75
Karte 9:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden	76
Karte 9:	Perspektivische Nahversorgungsbereiche Nördliche Bahnhofstraße und Stuttgarter Straße	78
Karte 10:	Perspektivischer Nahversorgungsbereich Oeffingen	79



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Fellbach (rd. 45.000 Einwohner), bestehend aus den drei Stadtteilen Fellbach, Oeffingen und Schmiden, grenzt unmittelbar an den Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt und ist funktional und städtebaulich durch die Lage im Ballungsraum Stuttgart geprägt. Seit 2006 hat die Stadt Fellbach ein Einzelhandelskonzept, dass auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens des Büros Dr. Acocella beschlossen wurde. Im Jahr 2012 wurden die Einzelhandelsdaten aktualisiert und eine Passantenbefragung durchgeführt.

Vor dem Hintergrund zwischenzeitlicher bau- und planungsrechtlicher Änderungen (EAG Bau 2004, Bau-Novelle 2007, z.B. §§ 34 (3) und 9 (2a) BauGB, sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung z.B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) und Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Fellbach und im Umfeld soll das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden.

Um weiterhin die Stadtentwicklung - insbesondere der Innenstadt von Fellbach - positiv begleiten zu können, hat die Stadt Fellbach das Büro Dr. Acocella mit der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens von 2006 beauftragt. Folgende Fragestellungen sollen dabei im Wesentlichen bearbeitet werden:

- Wie hat sich die Einzelhandelssituation gegenüber 2006 verändert?
- Welche neuen Entwicklungsoptionen für den Einzelhandel ergeben sich aus den zukünftigen Rahmenbedingungen?
- Inwieweit ist die bisherige räumliche und inhaltliche Strategie zur Sicherung der Funktionalität der Gesamtstadt und der Innenstadt von Fellbach anzupassen bzw. weiterzuentwickeln?

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine zwar den formalen Ansprüchen genügende Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wird der Untersuchungsansatz im hier angebotenen Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. **Zentrales Anliegen ist es jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels als wesentliches Element zur Sicherung und Entwicklung der zentrenbezogenen und der gewerbegebietsbezogenen städtebaulichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Ziele zu erarbeiten.**



2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist¹. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das ungeregelte Marktgeschehen verursacht 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 worden². 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 sichern³.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Folgenden erörtert werden.

2.1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE

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

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

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-) Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt

¹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE.

³ 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.

worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁴. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache 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"*⁵. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss⁶.

⁴ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

⁵ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

⁶ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).



2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist⁷. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*⁸.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 3 bis 5) und eine Überprüfung der Fellbacher Sortimentsliste in Kap. 8.1 erfolgt.

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 getroffen⁹, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

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.

⁷ Vgl. dazu VGH Mannheim: 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.

⁸ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

⁹ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.

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 Baugebieten** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹⁰. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Sperrwirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Abs. 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 (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 und die Erschließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung 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.

¹⁰ Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



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 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 (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 (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"*¹¹ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (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, ist unstrittig¹². Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹³ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

¹¹ Söfker, W. (2007): 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.

¹² Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹³ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁴ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁵. 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 (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 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."*¹⁶

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."*¹⁷

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. zentrenrele-

¹⁴ 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.

¹⁵ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

¹⁶ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁷ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.



vante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden¹⁸; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich¹⁹. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁰ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²¹.

2.1.4 Regional- und Landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

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

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist, oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind²². Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden²³.

¹⁸ 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.

¹⁹ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²⁰ 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.

²¹ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

²² Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

²³ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden²⁴.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden²⁵.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalplan für die Region Stuttgart konkretisiert.

Die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.

Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein²⁶.

Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen sind nur im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig²⁷.

Soweit für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte von einer Zuordnung zu den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgesehen wer-

²⁴ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

²⁵ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).

²⁶ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009, Plansatz 2.4.3.2.1 (G).

²⁷ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z).



den soll, sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 3% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken²⁸.

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 wird²⁹.

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

Nach § 9 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteiles enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³⁰.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes 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 kon-

²⁸ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z)

²⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

³⁰ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

kreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten³¹ Planvorhabens, erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³², 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 steuern, 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 getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Fellbach und andererseits die aus Gutachter-sicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

³¹ 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.

³² Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



2.3 FAZIT

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

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

3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Händlerbefragung die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Fellbach dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 3 und 5 wird auf die Innenstadt, die übrigen Zentren sowie weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Fellbach und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Einzelhandelserhebung und Befragung der Händler

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführt. Die Erfassung des Einzelhandelsangebotes und die Befragung der Händler erfolgten flächendeckend im gesamten Stadtgebiet.

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Fellbach wurde auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung im August 2016 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten³³.

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte ebenso wie 2012 eine kurze mündliche Befragung. Die Befragung bezog sich auf folgende Aspekte (analog 2012):

- Sortimente,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2015, Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Stadt Fellbach in Form einer offenen gestellten Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?).

³³ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



Die Händler wurden im Rahmen der Befragung gebeten, Auskunft über mögliche Veränderungen gegenüber 2012 zu geben.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

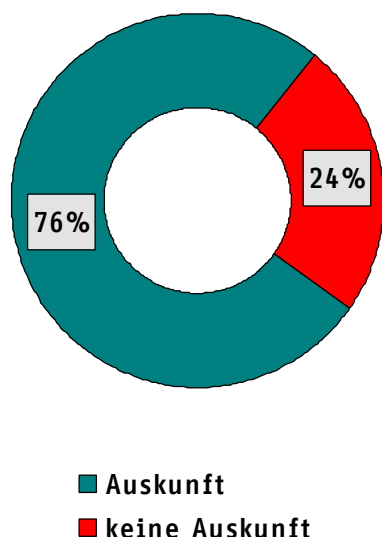
Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation und führt so erfahrungsgemäß zu einer hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch, Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in die Stadt Fellbach zu erhalten. Weiterhin kann auf diese Weise auch die Stimmungslage in der Händlerschaft erfasst werden. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können. Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligten sich rd. 76% aller Einzelhändler in Fellbach (vgl. Abb. 1). Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten bzw. diese ihnen nicht bekannt war, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros

Dr. Acocella selbst ermittelt. Somit wurde sichergestellt, dass alle Einzelhandelsbetriebe in Fellbach in der quantitativen Betrachtung enthalten sind.

Abb. 1: Einzelhändlerbefragung



Anzahl Betriebe:	246	
Verkaufsfläche:	108.275 m ²	
Umsatz:	354,2 Mio. €	
	Anteil an Betrieben	Anteil an Verkaufsfläche
Angaben zum Umsatz	16%	8%
Angaben zur Verkaufsfläche	63%	66%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016

Angaben zum Umsatz 2015 haben rd. 16% der Händler gemacht. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Städten stellt dieses Ergebnis einen durchschnittlichen Wert dar. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.

3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT FELLBACH

Insgesamt wurde in Fellbach von den 246 ermittelten Betrieben (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 108.275 m² ein Umsatz von rd. 354,2 Mio. € erzielt.

3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen deutlichen Rückgang der Betriebszahlen. (vgl. Tab. 1). Die Verkaufsfläche hat sich seit 2005 hingegen kaum verändert, während der Umsatz in den letzten Jahren erkennbar gestiegen ist.



Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot Fellbach 2016 zu 2012, 2005 und 1993 (HGZ)

	2016 ¹	2012 ¹	2005 ¹	HGZ 1993	Änderung (2016 zu 2012)	Änderung (2016 zu 2005)	Änderung (2016 zu 1993)
Betriebe	198	215	251	188	- 8%	- 21%	+ 5%
VKF (m²)	106.362	108.825	104.575	66.400	- 2%	+ 2%	+ 60%
Umsatz (Mio. EUR)	336,9	297,3	272,9	202,9	+ 13%	+ 23%	+ 66%

¹⁾: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

Quelle: eigene Befragung August 2016; 2012 und 2005, Handels- und Gaststättenzählung 1993 stat. Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2016)

Bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten wurde in diesem Zeitraum durch unser Büro ein Rückgang der Betriebszahlen bei stagnierenden Verkaufsflächen und steigenden Umsätzen festgestellt. Somit kann für Fellbach eine typische Entwicklung der Einzelhandelssituation konstatiert werden.

3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten

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

*Die Relation des in Fellbach erzielten Umsatzes zu der in Fellbach verfügbaren Kaufkraft³⁴ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Fellbach, vermindert um die Abflüsse aus Fellbach) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Fellbach abfließt.*

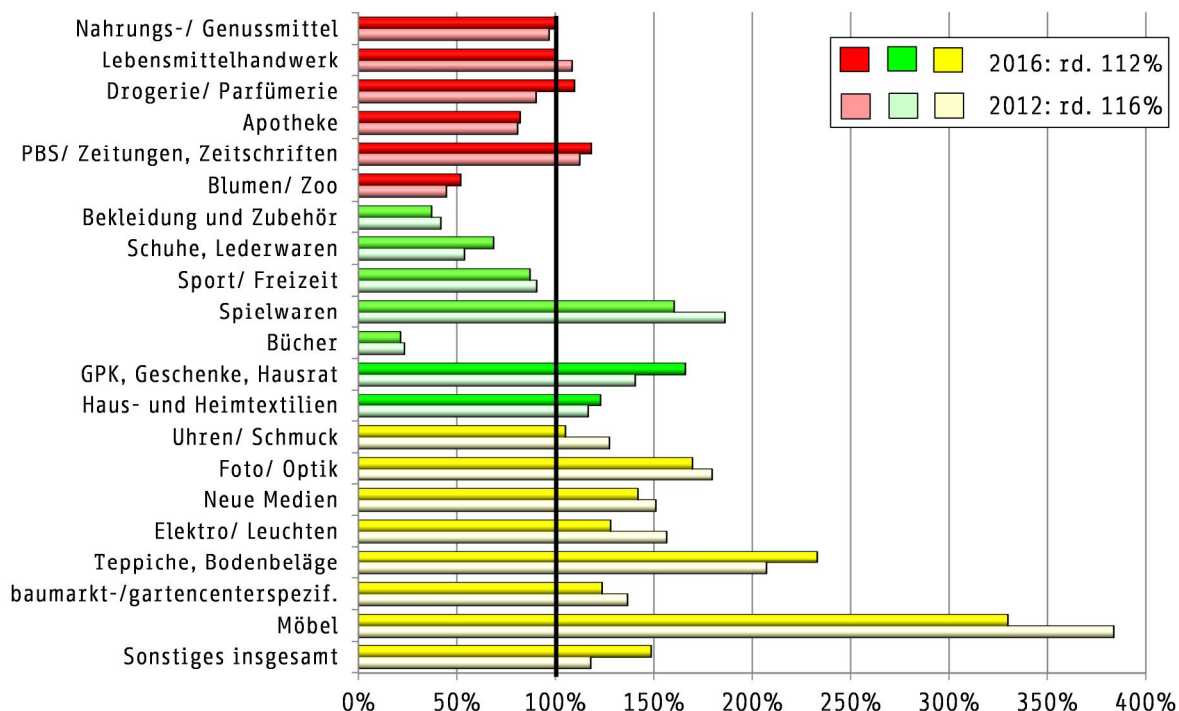
Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Fellbach beträgt rd. 112%; per Saldo sind somit Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Im Jahr 2012 betrug die Gesamtbindungsquote rd. 116% (vgl. Abb. 2). Damit ist der Stadt Fellbach trotz zunehmendem

³⁴ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015).

Wettbewerb im Umfeld gelungen, die insgesamt sehr gute Versorgungssituation zu halten.

Bezogen auf die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Fellbach ein differenziertes Bild.

Abb. 2: Bindungsquoten in der Stadt Fellbach nach Sortimenten (2016 und 2012)



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

Quelle: eigene Befragung August 2016 und 2012; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Fellbach liegt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich bei 96% und ist damit nahezu optimal. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wird eine Bindungsquote von 100% erreicht, sodass in diesem für die Nahversorgung so wichtigem Sortiment eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung von Fellbach gegeben ist.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) sind mit Ausnahme von Spielwaren bei allen Sortimenten per Saldo Kaufkraftabflüsse zu ver-



zeichnen. Die Veränderungen der Bindungsquoten seit 2012 fallen in diesem Bedarfsbereich, wie auch schon im kurzfristigen Bedarfsbereich, relativ gering aus. Insgesamt wird im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Bindungsquote von 71% erreicht. Die geringen Bindungsquoten bei Bekleidung und Schuhen sind angesichts der Nähe zu Stuttgart nicht überraschend.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) sind in allen Sortimentsgruppen per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, die teilweise sogar deutlich über 100% liegen. Hier profitiert der Standort Fellbach von der Lage im Stuttgarter Ballungsraum. Bei Möbeln wird die höchste Bindungsquote von ca. 330% erreicht, die im Wesentlichen durch ein sehr großes Möbelhaus und weitere kleinere Möbelanbieter bestimmt wird.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Fellbach dargestellt.

Tab. 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Fellbach

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	19.550	100,9	101,0	100%
Lebensmittelhandwerk	1.350	14,5	14,5	100%
Drogerie/ Parfümerie	2.575	15,0	13,7	110%
Apotheke	600	24,8	30,1	82%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.175	5,0	4,3	118%
Blumen/ Zoo	1.350	2,8	5,4	52%
kurzfristiger Bedarf	26.600	163,1	169,0	96%
Bekleidung und Zubehör	4.150	11,4	30,7	37%
Schuhe, Lederwaren	1.475	5,2	7,6	69%
Sport/ Freizeit	2.600	5,0	5,7	87%
Spielwaren	2.400	11,2	7,0	160%
Bücher	200	1,1	5,1	21%
GPK, Geschenke, Hausrat	4.400	6,3	3,8	166%
Haus-/ Heimtextilien	2.800	4,9	3,9	123%
mittelfristiger Bedarf	18.025	45,1	63,9	71%
Uhren/ Schmuck	600	4,4	4,2	105%
Foto/ Optik	1.450	7,9	4,7	170%
Medien	2.175	25,8	18,2	142%
Elektro/ Leuchten	3.250	11,6	9,0	128%
Teppiche, Bodenbeläge	2.400	4,1	1,8	233%
baumarkt-/gartencenterspezif.	15.675	23,6	19,1	124%
Möbel	35.625	53,5	16,2	330%
Sonstiges insgesamt	2.500	15,1	10,2	149%
langfristiger Bedarf	63.650	146,0	83,3	175%
Summe	108.275	354,2	316,2	112%

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

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung August 2016; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2016); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

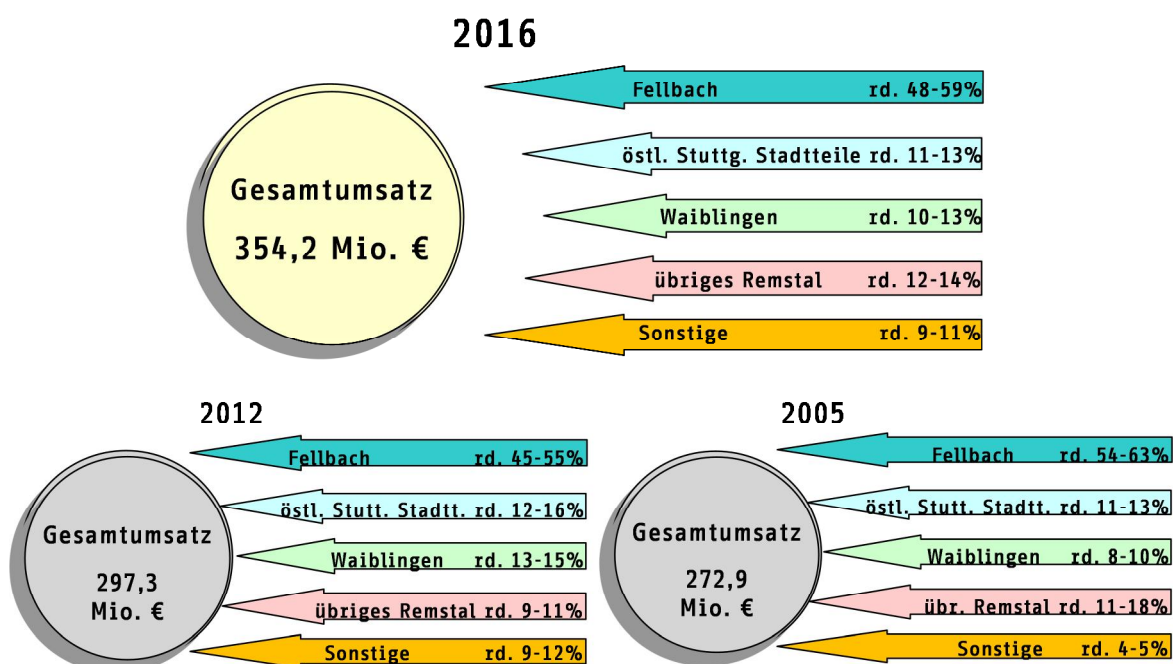


3.2.3 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote, Umsatzentwicklung

Umsatzherkunft/ Kundenherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Umsatzherkunft Stadt Fellbach Vergleich 2016, 2012 und 2005



Quelle: eigene Befragung August 2016, 2012 und 2005; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Rund 50 bis 60% des Umsatzes werden nach Angaben der Händler mit Kunden aus Fellbach selbst erzielt; dies hat sich im Vergleich zu den Befragungsergebnissen aus 2012 und 2005 nur unwesentlich verändert. Rd. 11 bis 13 % des Umsatzes werden gemäß der Angaben der Händler mit Kunden aus den östlichen Stuttgarter Stadtteilen erzielt und rd. 10 bis 13 % mit Kunden aus Waiblingen. Auch bei diesen Anteilen kam es in den letzten Jahren zu keinen erheblichen Veränderungen.

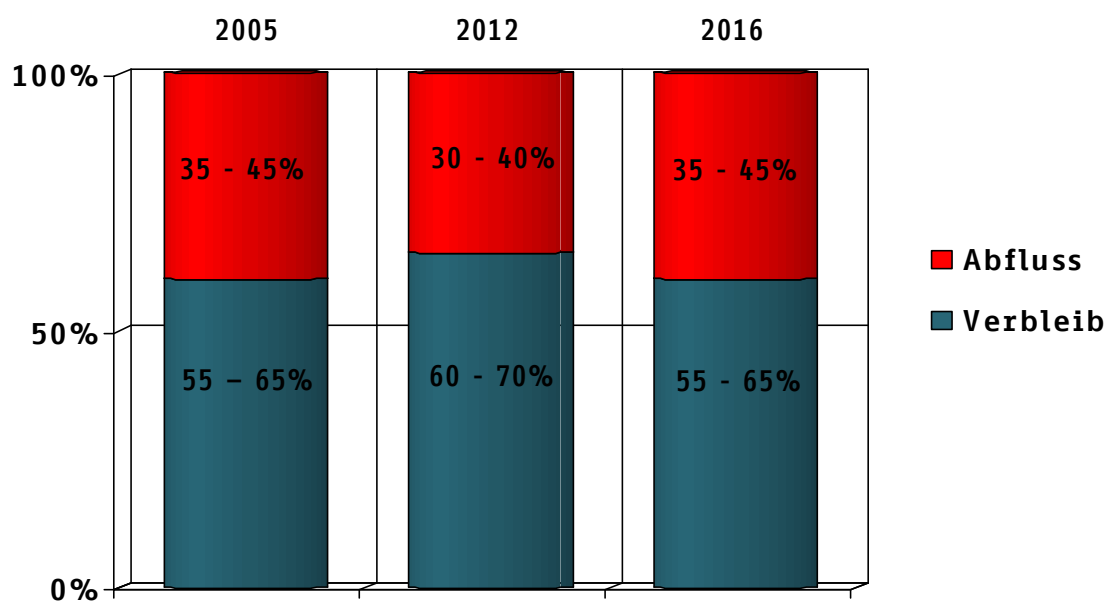
Verbleibquote

Aus den Angaben zur Kundenherkunft lässt sich zusätzlich die Verbleibquote (vgl. Abb. 4) ableiten.

*Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus Fellbach stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Fellbach gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt Fellbach gebunden werden kann.*

In Fellbach können rd. 55 bis 65% der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden - rd. 35% bis 45% der Kaufkraft fließt dagegen in andere Gebiete ab. Dieser Wert ist gegenüber 2005 weitgehend konstant geblieben und ist angesichts der konkurrierenden Einzelhandelsstandorte im Ballungsraum Stuttgart auch nur eingeschränkt steigerungsfähig.

Abb. 4: Verbleibquote der Stadt Fellbach (Vergleich 2016, 2012 und 2005)



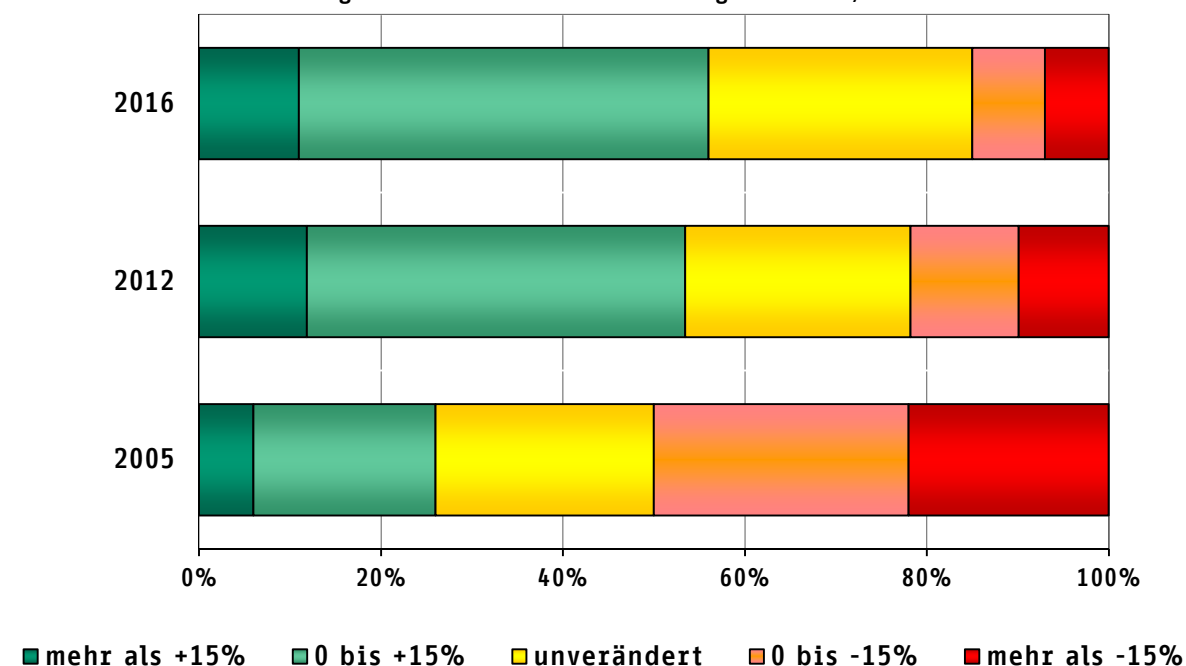
Quelle: eigene Befragung August 2016, 2012 und 2005



Umsatzentwicklung

Die Frage nach der Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre fällt 2016 positiver aus als in den Jahren 2012 und 2005. Mehr als die Hälfte der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, gaben einen Umsatzanstieg an. Weniger als 20% verzeichneten 2016 einen Umsatzrückgang, während dies 2005 etwa die Hälfte der Händler war, die sich zu dieser Frage äußerten.

Abb. 5: Umsatzentwicklung in den letzten 3 Jahren – Vergleich 2016, 2012 und 2005



Quelle: eigene Befragung August 2016, 2012 und 2005

3.2.4 Stärken und Schwächen Einzelhändlerbefragung

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offenen Frage³⁵ (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Fellbach zu äußern.

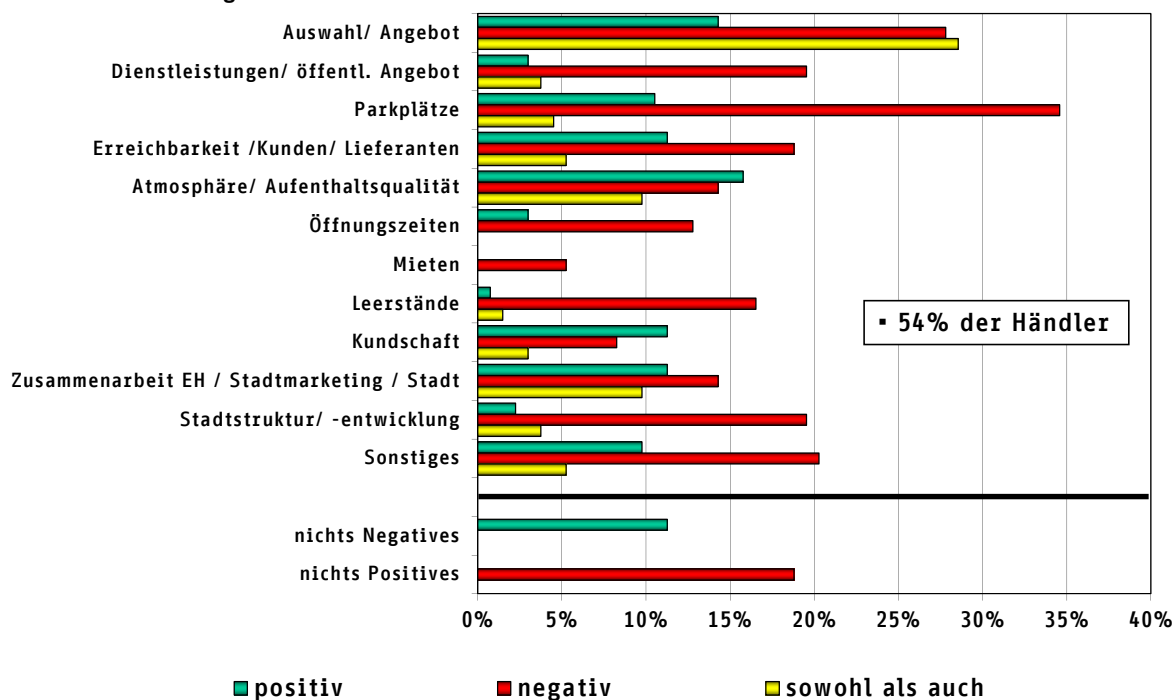
Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 6 dargestellten Themenbereichen (ähnlich wie 2012) zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang.

³⁵ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Fellbach gut bzw. schlecht?"

Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Fellbach. Insgesamt haben rd. 54% der Händler auf die offene Frage geantwortet (2012 ebenfalls rd. 54%).

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen, offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Abb. 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht 2016



Quelle: eigene Befragung August 2016

Rd. 19% (2012 rd. 36%) der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Fellbach ein. Demgegenüber steht ein Anteil von rd. 11% (2012 rd. 12%), die keine Defizite sehen. Hier wird bereits eine insgesamt positivere Stimmungslage gegenüber 2012 innerhalb der Händlerschaft deutlich.



Aus der Befragung konnten insgesamt elf Themenbereiche abgeleitet werden, die in Tabellen im Anhang detailliert dargestellt sind. 2012 wurden zehn Themenbereiche zusammengefasst, ergänzt wurde der Themenbereich Miete.

In dem am häufigsten thematisierten Bereich "**Auswahl/ Angebot**" überwiegen die negativen bzw. die Äußerungen, die sich sowohl auf negative als auch auf positive Aspekte beziehen, gegenüber den positiven Aussagen. Wichtigste Kritikpunkte sind der Mangel an bestimmten Sortimenten und der Branchenmix, der jedoch teilweise auch positiv bewertet wird. Positiv werden das Angebot allgemein, die Fachgeschäfte und die Markthalle gesehen.

Gegenüber 2012 ist die Anzahl der negativen Nennungen bezogen auf den Themenbereich "**Auswahl/ Angebot**" gesunken.

Wie auch in vielen anderen Städten und Gemeinden, in denen eine derartige Befragung durchgeführt wurde, wird das Thema "**Parkplätze**" bzw. Parkmöglichkeiten negativ beurteilt. Gegenüber 2012 ist der Anteil der negativen Nennungen angestiegen und stellt das am kritischsten bewertete Thema dar. Dabei werden vor allem die Anzahl an Parkplätzen und die Parkplatzsituation allgemein kritisiert.

Das Thema "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" wird von den Händlern auf Grund der Entwicklung des Rathaus Carrées überwiegend positiv beurteilt (2012 war dies noch ein überwiegend negativ bewertetes Thema). Kritisch werden dagegen die Aufenthaltsqualität der Innenstadt insgesamt und das Stadtbild bewertet.

Das Thema "**Stadtstruktur/ Stadtentwicklung**" stellt wie 2012 angesichts der vielen Nennungen einen eigenständigen Themenbereich dar. Viele Händler kritisieren die erhebliche Ausdehnung der Innenstadt.

Beim Thema "**Zusammenarbeit Einzelhandel (EH)/ Stadtmarketing/ Stadt**" gibt es ebenso wie 2012 sowohl positive als auch negative Äußerungen. Überwiegend positiv wird dabei die Zusammenarbeit der Händler untereinander benannt. Kritisiert wird vor allem die mangelnde Einbeziehung der Nebenlagen. Zum Thema Stadtmarketing/ Wirtschaftsförderung gab es die gleiche Anzahl an positiven und negativen Nennungen.

Unter "**Sonstiges**" wurden Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden.

3.3 FAZIT

Insgesamt betrachtet zeichnet sich in Fellbach in den letzten Jahren eine typische Entwicklung des Einzelhandelsangebotes ab, wie sie bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten durch unser Büro ebenfalls festgestellt wurde, d.h. das Angebot an Verkaufsflächen bleibt im Wesentlichen konstant, während die Anzahl der Betriebe rückläufig ist.

Die Einzelhandelssituation ist weiterhin durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Oberzentrum Stuttgart geprägt. In einzelnen Sortimenten werden extrem hohe Bindungsquoten erreicht, insbesondere bei Möbeln sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb festzustellen. Dagegen liegen die Bindungsquoten angesichts der Nähe zu Stuttgart bei den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Bekleidung, deutlich unter 100%. Die insgesamt gute Versorgungssituation von 2012 konnte beibehalten werden. Dies ist angesichts der umfangreichen Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Stuttgart (u.a. Milaneo, Gerber) ein sehr positives Ergebnis.

Die Stimmungslage innerhalb der Händlerschaft hat sich gegenüber 2012 verbessert. Eine Ursache für die relativ positive Stimmungslage ist die Entwicklung des Rathaus Carrées mit der attraktiven Markthalle. Kritisch wird von den Händlern ebenso wie 2012 u.a. die erhebliche Ausdehnung der Innenstadt bewertet.



4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN FELLBACH

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Fellbach dar³⁶. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG³⁷.

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Stadtteilzentrums genannt werden.

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.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung

³⁶ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.

zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG³⁸ (vgl. Kap. 2.1.1).

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

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

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentralen Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung. Im Rahmen einer Begehung wurden die Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und in den Nahversorgungsbereichen erfasst und kartiert.

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

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

- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),

³⁸ Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen nach 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 bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsbereiche der Stadt Fellbach werden in den nachfolgenden Kapiteln 4.2 und 4.3 im Hinblick auf ihre Abgrenzung und ihre Einstufung als zentrale Versorgungsbereiche überprüft.

4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

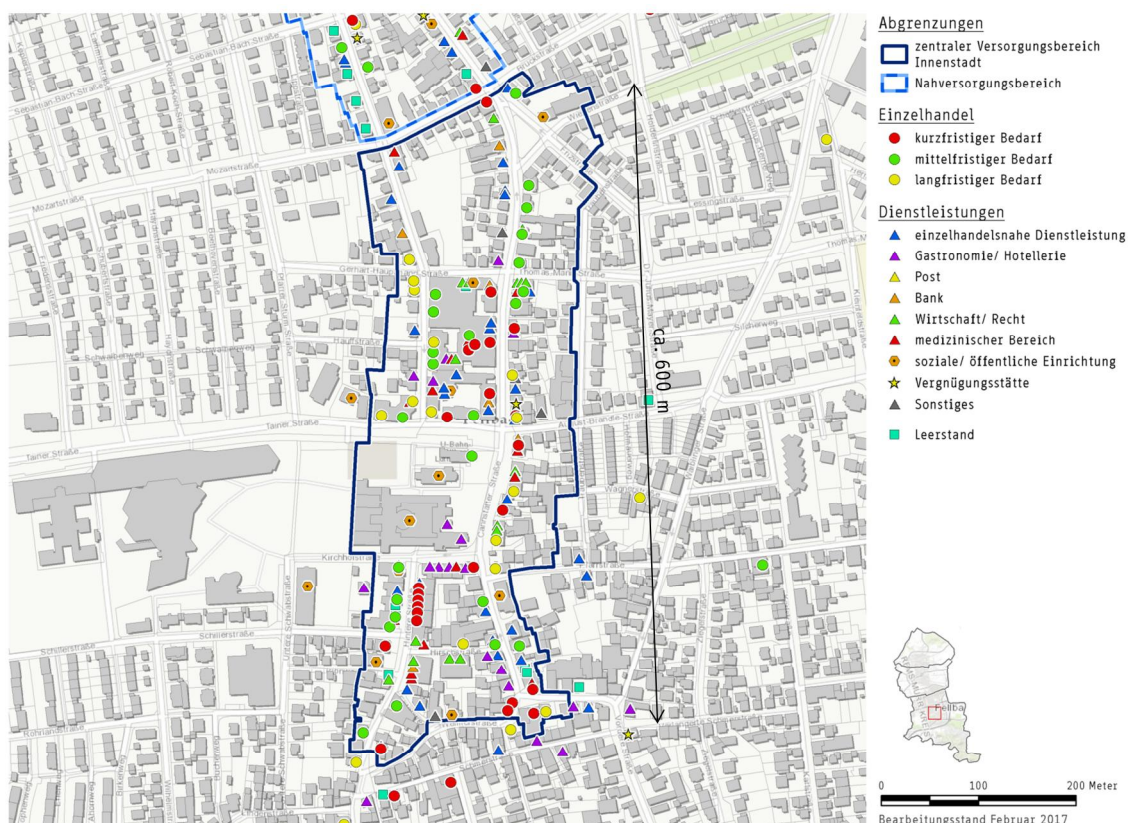
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Fellbach erstreckt sich entsprechend der dargestellten Kriterien (vgl. Kap. 4.1) im Wesentlichen entlang der Cannstatter Straße zwischen Mozartstraße und Schmerstraße und weist damit eine Ausdehnung von etwa 600 Metern auf. Dies entspricht einer typischen Innenstadtausdehnung, die bei einem dichten funktionalen Besatz und einer guten Gestaltqualität auch noch zu Fuß begangen wird. Innenstädte mit größeren Ausdehnungen weisen an den Rändern i.d.R. Besatzlücken und Frequenzmangel auf.

Der aktuelle zentrale Versorgungsbereich umfasst zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und bezieht dabei das Rathaus Carrée mit Rathaus und Markthalle, den gesamten Bereich Berliner Platz mit der Stadtbibliothek, das Wüst-Areal und angrenzende Bereiche ein.

Die Karte 1 zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

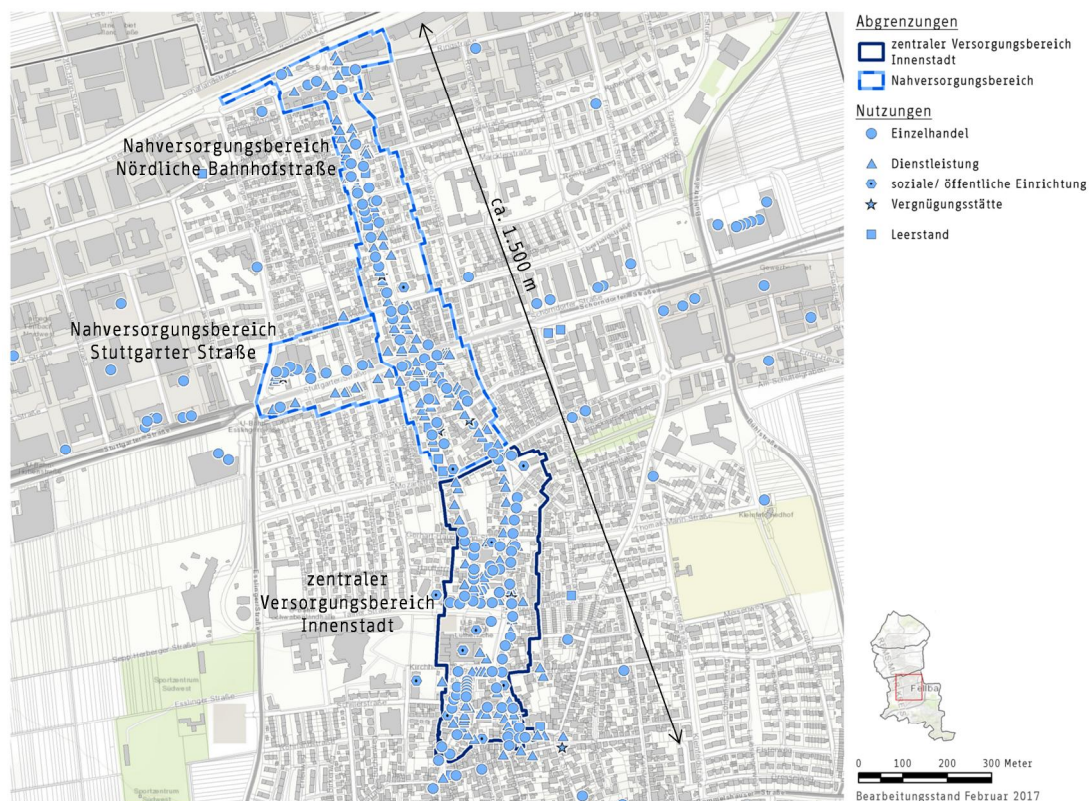
Karte 1: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

Die in Karte 1 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist damit deutlich kürzer als die bisherige Abgrenzung, die entlang der Bahnhofstraße bis zur Bahnlinie reichte und auch Teile der westlichen Stuttgarter Straße mit einbezog. Wie in Karte 2 dargestellt betrug die Ausdehnung des bisherigen zentralen Versorgungsbereiches ca. 1.500 Meter.

Karte 2: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und benachbarte Nahversorgungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

Nahversorgungsbereiche Nördliche Bahnhofstraße und Stuttgarter Straße

Der nördliche Teilbereich zwischen Mozartstraße und Bahnlinie ist durch eine Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben (u.a. gastronomische und medizinische Einrichtungen), einige Fachgeschäfte und Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus ist er als wichtige Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt/ Rathaus Carrée von Bedeutung. Im vorliegenden Gutachten wird dieser Bereich auf Grund seines eigenständigen Charakters und seiner Bedeutung als Versorgungsbereich für die Anwohner als Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße bezeichnet.

Der Bereich der östlichen Stuttgarter Straße zwischen Esslinger Straße und Bahnhofstraße weist vor allem Nahversorgungsbetriebe auf. Auch auf Grund des breiten Straßenraums und der größeren baulichen Strukturen unterscheidet sich dieser Bereich deutlich vom aktuellen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und vom Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße. Wie in Karte 2 dargestellt, wird dieser Bereich als Nahversorgungsbereich Stuttgarter Straße bezeichnet.

Beide **Nahversorgungsbereiche** sind im Hinblick auf die Versorgungs- und Identifikationsfunktion von Bedeutung, erfüllen jedoch nicht die in Kap. 2.1.1 und Kap. 4.1 dargestellten Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Bereich Nördliche Bahnhofstraße weist angesichts der wenigen Einzelhandelsangebote keine Versorgungsfunktion auf, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Der Nahversorgungsbereich Stuttgarter Straße weist zwar eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion auf, stellt aber auf Grund der auto-kundenorientierten Struktur auch keinen zentralen Versorgungsbereich dar.

4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich rd. 25% aller Einzelhandelsbetriebe von Fellbach mit rd. 9% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Betriebe liegt bei rd. 10% (vgl. Abb. 7, S. 37). Die Betriebsstruktur ist überwiegend kleinteilig. Mit der bevorstehenden Eröffnung des Supermarktes auf dem Wüst-Areal wird die Innenstadt um einen großflächigen Betrieb im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ergänzt. Bisher gibt es lediglich am südlichen Innenstadtrand einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter und ansonsten nur spezialisierte kleinere Lebensmittelanbieter.

Angebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- 62 Betriebe
- 9.350 m² Verkaufsfläche
- 36,1 Mio. € Umsatz

4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 8.3.1). Da bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes von 2005 eine ausführliche städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse erfolgte, wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens lediglich eine Überprüfung dieser durchgeführt. Nachfolgend sind deshalb nur wesentliche Aspekte zur städtebaulich-funktionalen Situation des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und insbesondere Veränderungen dargestellt. Neben dem zentralen



Versorgungsbereich werden auch die Nahversorgungsbereiche Nördliche Bahnhofstraße und Stuttgarter Straße betrachtet.

Stärken

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** der Stadt Fellbach hat mit der Entwicklung des Bereiches Rathaus Carrée/ Markthalle eine deutliche Aufwertung erfahren. Durch eine hochwertige Bebauung, die Ansiedlung entsprechender Nutzungen und die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist es gelungen, hier einen Treff- und Identifikationspunkt für Fellbacher Bürger und Besucher zu schaffen. Insbesondere die vielfältigen, z.T. hochwertigen gastronomischen Angebote mit ihrer Außengastronomie, die Markthalle und die Fachgeschäfte tragen zu einer lebendigen Atmosphäre bei.

Gleichzeitig steht die Eröffnung eines modernen Supermarktes auf dem Wüst-Areal bevor. Die Innenstadt erhält damit den bisher fehlenden Vollsortimenter, der für ein vollständiges Nahversorgungsangebot sorgt und eine wichtige Magnetfunktion für den nördlichen Teilbereich der Innenstadt wahrnehmen wird.

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich neben verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auch wichtige öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und die Stadtbibliothek. Auf Grund der Haltestelle der Stadtbahn besteht eine hervorragende Anbindung nach Stuttgart.

Positiv sind zudem die Entwicklungen im Wohnungsbau zu bewerten. In den vergangenen Jahren wurde die Schaffung attraktiver, hochwertiger Wohnungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und auch innerhalb der Nahversorgungsbereiche vorangetrieben. Erfahrungsgemäß ist dies neben der auf die Zentren orientierten Einzelhandelsentwicklung eine wesentliche Basis für eine positive Entwicklung der Zentren.

Der linear verlaufende, kleinteilig geprägte **Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße** ist durch eine Vielzahl an Dienstleistungsnutzungen, einige Fachgeschäfte und Wohnnutzungen geprägt. Das Dienstleistungsangebot weist vor allem viele gastronomische und medizinische Angebote auf. Der Bereich stellt zudem die Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Rathaus bzw. zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar.

Der **Nahversorgungsbereich Stuttgarter Straße** ist vor allem durch größere bauliche und betriebliche Strukturen geprägt. Die breit ausgebaute Stuttgarter Straße

weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Das Einzelhandelsangebot wird von Nahversorgungsangeboten, u.a. Supermarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, dominiert.

Schwächen

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** weist im Bereich zwischen Seestraße und Mozartstraße städtebauliche und funktionale Defizite auf. Die Aufenthaltsqualität wird durch das Verkehrsaufkommen, parkende Fahrzeuge und z.T. schmale Gehwege beeinträchtigt. Insbesondere in der Bahnhofstraße besteht Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum. Der gesamte Gebäudekomplex Berliner Platz (Stadtbücherei) wirkt in die Jahr gekommen und sanierungsbedürftig.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich **Nördliche Bahnhofstraße** wird teilweise durch Wohnnutzungen, vereinzelte Leerstände, Spielhallen und Wettbüros unterbrochen. Der linear verlaufende Bereich ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen und z.T. schmale Gehwege geprägt.

Im **Nahversorgungsbereich Stuttgarter Straße** dominiert der breite Straßenraum mit hohem Verkehrsaufkommen. Der gesamte Bereich wirkt auf Grund seiner baulichen und verkehrlichen Strukturen eher autokundenorientiert.

4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH SCHMIDEN UND NAHVERSORGUNGSBEREICHE IN FELLBACH

Neben der Innenstadt und den beiden angrenzenden Nahversorgungsbereichen wurden in Fellbach der zentrale Versorgungsbereich Schmiden sowie der Nahversorgungsbereich Oeffingen identifiziert. Nahversorgungsbereiche stellen wichtige Versorgungsstandorte und/ oder Treffpunkte für die umliegende Bevölkerung dar, erfüllen jedoch nicht die in Kap. 2.1.1 und Kap. 4.1 dargestellten Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Folgenden werden der zentrale Versorgungsbereich Schmiden und der Nahversorgungsbereich Oeffingen beschrieben.

4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Schmiden (Nahversorgungszentrum)

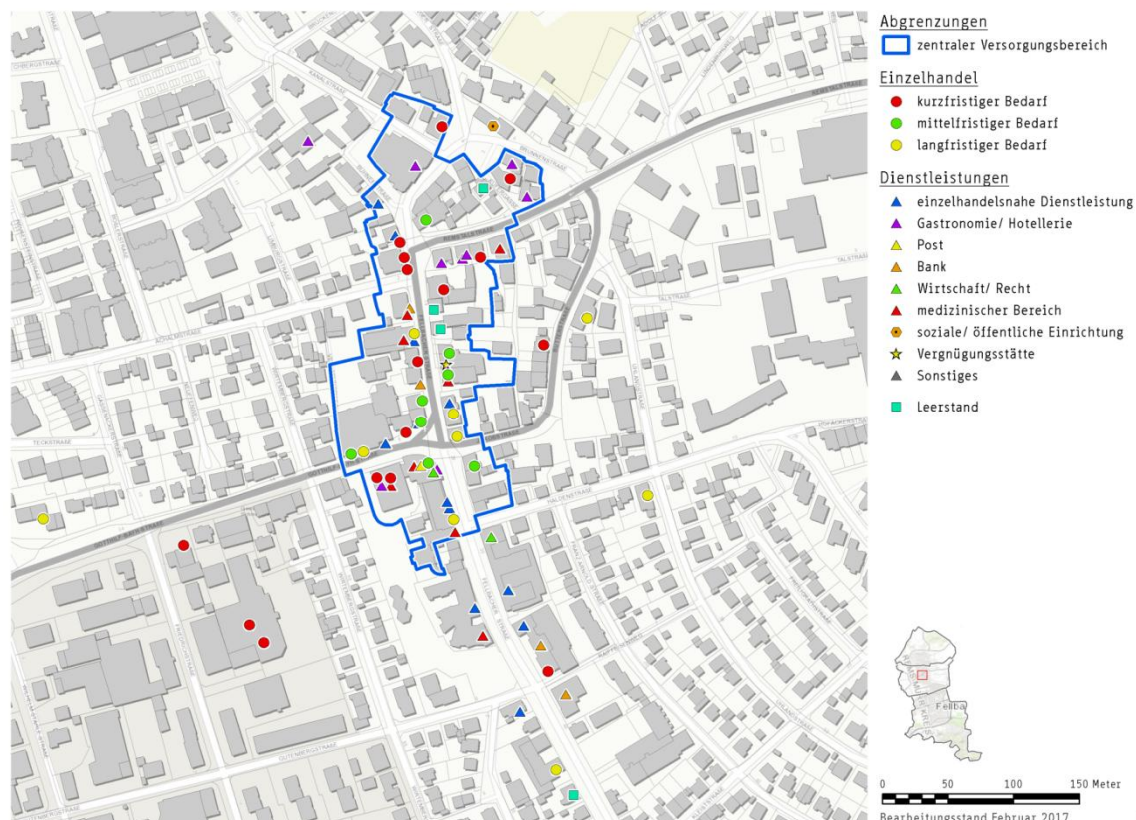
Der zentrale Versorgungsbereich Schmiden befindet sich im Stadtteil Schmiden nördlich der Kernstadt. Der Standort nimmt mit seinen 24 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von rd. 2.780 m² eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahr.



Der Schwerpunkt dieses Standortes liegt im Bereich der Nahversorgung, sodass er als Nahversorgungszentrum zu bezeichnen ist. Durch einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, verschiedene Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker und Metzger) und Apotheken kommt dem zentralen Versorgungsbereich Schmiden eine hohe Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich zu. Ergänzt wird das Angebot durch einzelne Fachgeschäfte sowie publikumsorientierte Dienstleistungsangebote. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist in Karte 3 dargestellt.

Der zentrale Versorgungsbereich weist angesichts der Nutzungsdichte und der städtebaulichen Qualität eine lebendige Atmosphäre und Aufenthaltsqualität auf. Insbesondere auf Grund der vielfältigen und z.T. qualitativ hochwertigen gastronomischen Angebote stellt das Zentrum einen wichtigen Treff- und Identifikationspunkt dar.

Karte 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Schmiden (Nahversorgungszentrum)



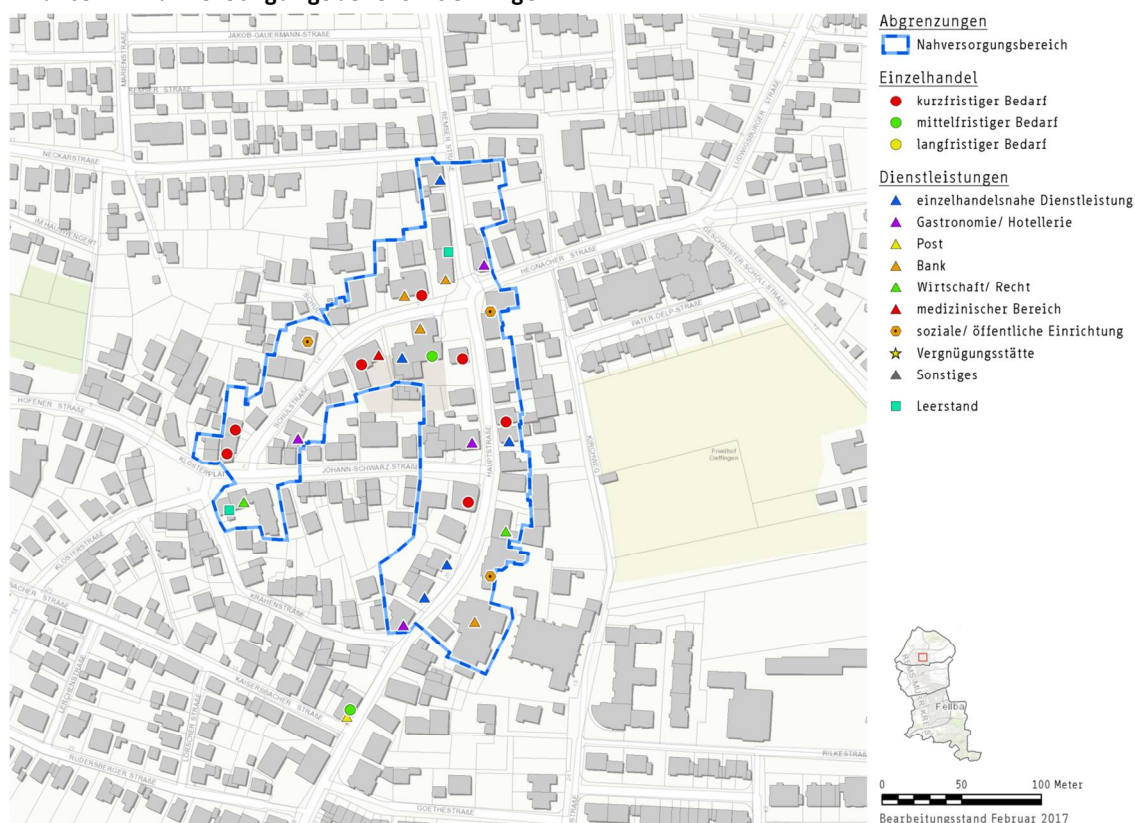
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

4.3.2 Nahversorgungsbereich Oeffingen

Der Nahversorgungsbereich Oeffingen befindet sich im Stadtteil Oeffingen am nördlichen Rand der Stadt Fellbach. Der Standort (vgl. Karte 4) ist dörflich geprägt und weist ein rudimentäres Nahversorgungsangebot auf (u.a. Bäcker, Metzger, Apotheke). Ergänzt wird das Angebot durch einige Dienstleistungsbetriebe.

Der Standort kann durch das vorhandene Angebot jedoch keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus entfalten, sodass der Bereich nicht als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden kann. Dennoch nimmt der Ortskern von Oeffingen wichtige Treffpunkt- und Identifikationsfunktion für die Anwohner wahr.

Karte 4: Nahversorgungsbereich Oeffingen



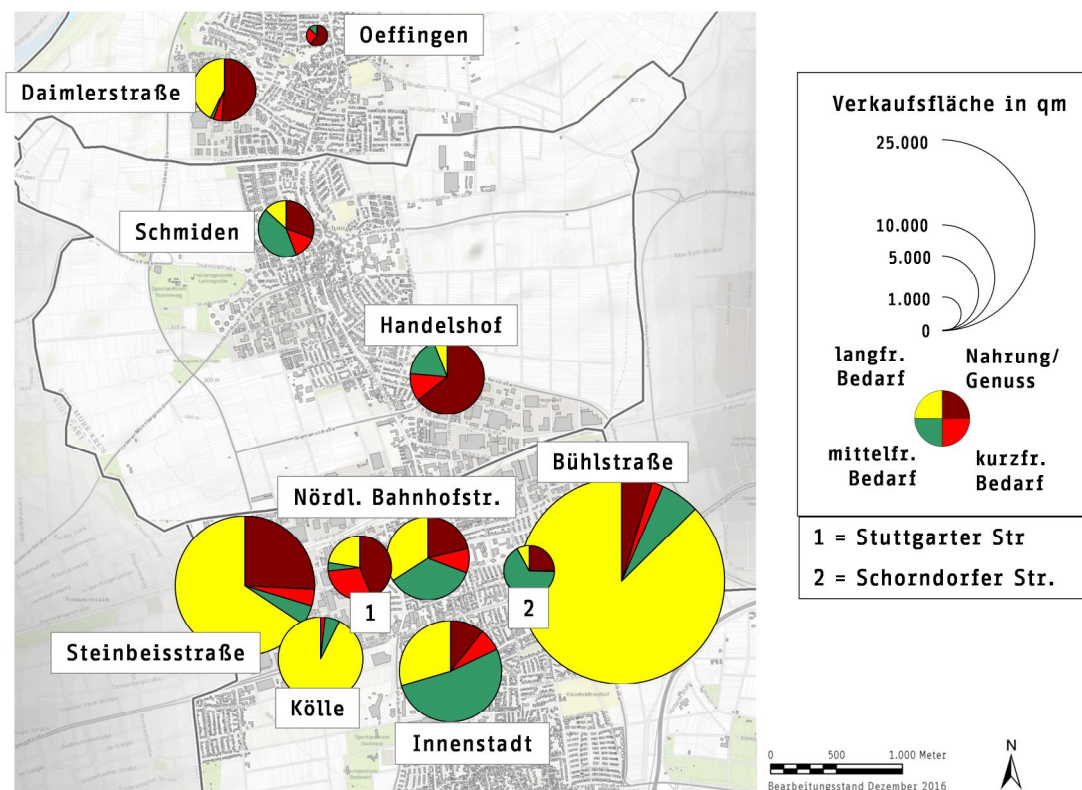
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach



5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Neben der Innenstadt, dem zentralen Versorgungsbereich Schmiden und den Nahversorgungsbereichen gibt es in Fellbach sechs quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte: Die Einzelhandelskonzentrationen Bühlstraße, Daimlerstraße, Handelshof, Kölle, Schorndorfer Straße und Steinbeisstraße.

Karte 5: Einzelhandelskonzentrationen, zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsbereiche in Fellbach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Händlerbefragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

In Karte 5 wird deutlich, dass die Standorte Bühlstraße und Steinbeisstraße über deutlich mehr Verkaufsfläche als die Innenstadt von Fellbach verfügen.

Insgesamt vereinen die Einzelhandelskonzentrationen (ohne zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche) in der Stadt Fellbach einen Großteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich.

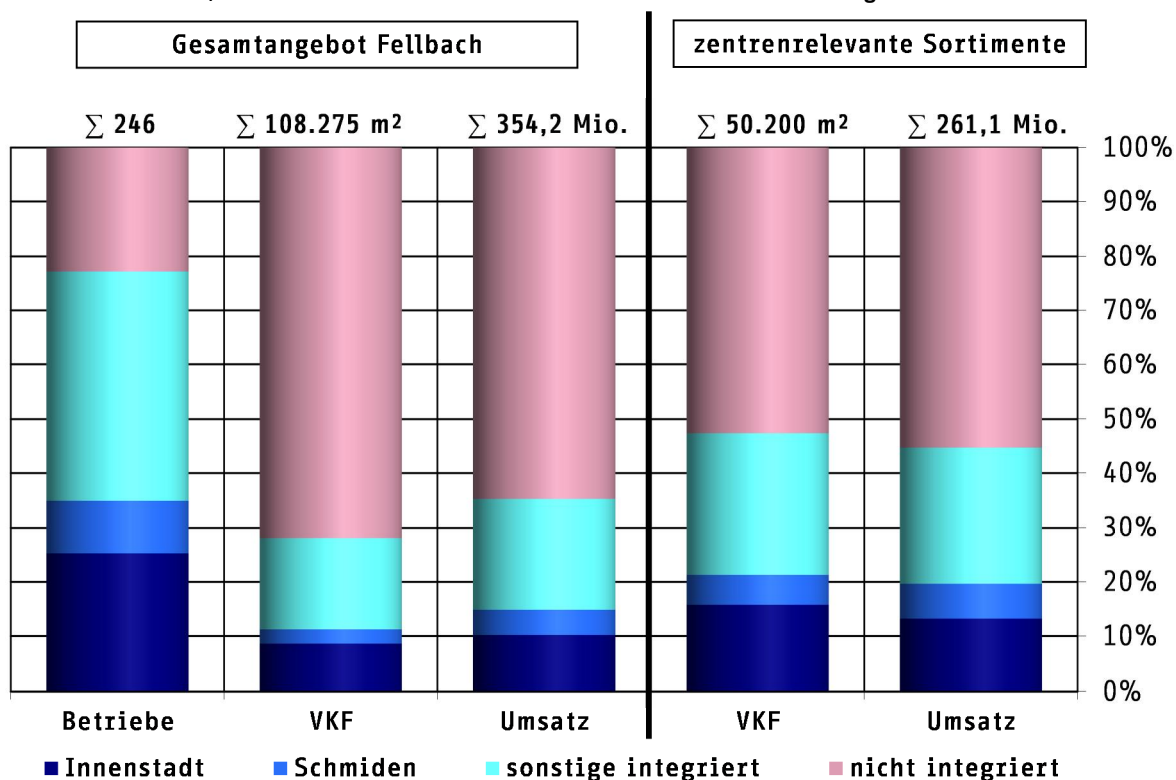
Gemessen an der Verkaufsfläche weisen die Standorte Steinbeisstraße, Kölle und Bühlstraße einen eindeutigen Angebotsschwerpunkt im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe auf. Dazu zählen insbesondere die Sortimente Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente. Die Standorte Daimlerstraße und Handelshof verfügen über

Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und den Sortimenten des sonstigen kurzfristigen Bedarfs.

5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Lage der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes aufgezeigt. Es wird differenziert nach dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, dem zentralen Versorgungsbereich Schmiden und den sonstigen integrierten Lagen (einschließlich Nahversorgungsbereiche) sowie nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 7: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile Fellbach nach Lage



Quelle: eigene Befragung August 2016; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 7) zeigt:

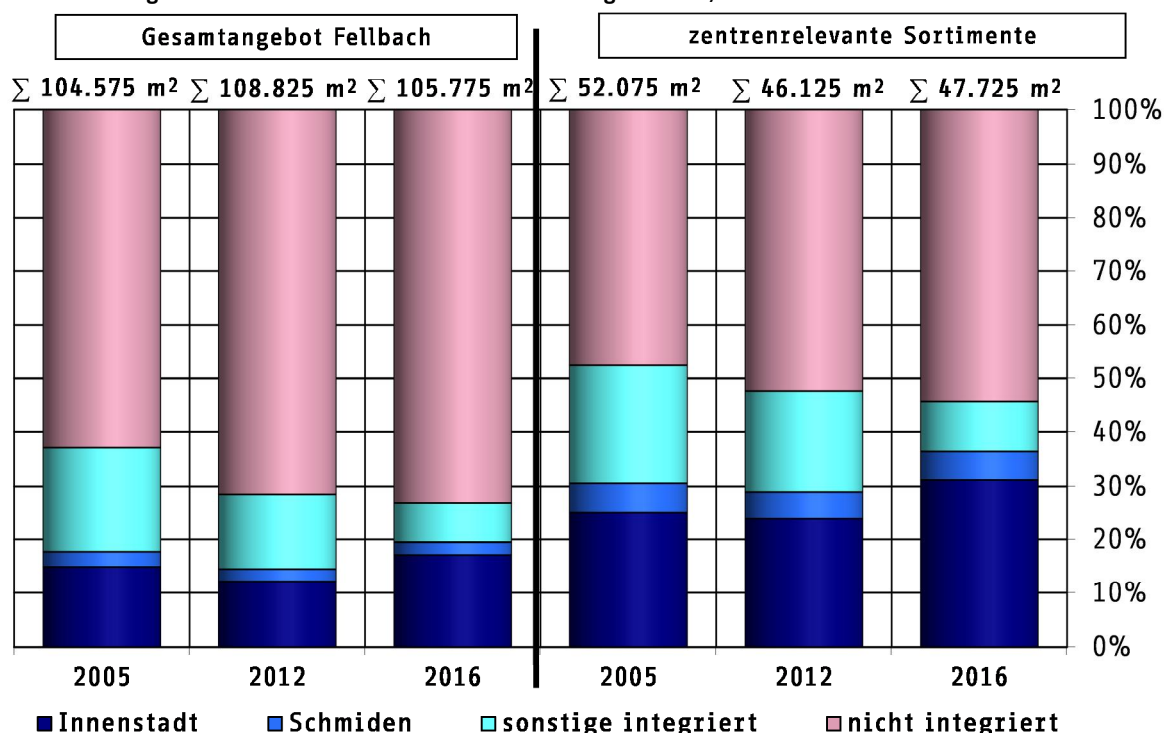
- Gemessen an der Zahl der Betriebe ist der Großteil in den sonstigen integrierten Lagen angesiedelt (rd. 42%). Lediglich rd. 25% der Betriebe befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.



- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt der größte Teil auf die nicht integrierten Lagen (rd. 72%) und lediglich rd. 9% auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
- Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, so sind die Anteile der Verkaufsfläche und des Umsatzes an nicht integrierten Standorten geringer als bei Betrachtung des Gesamtangebotes, übersteigen jedoch immer noch deutlich die Anteile innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Betrachtet man die Veränderung der Verteilung der Verkaufsfläche auf die unterschiedlichen Lagen so ist festzustellen, dass zwar keine erheblichen Veränderungen seit 2005 stattgefunden haben, der Anteil der Verkaufsfläche in den nicht integrierten Lagen jedoch kontinuierlich zugenommen hat. Dies betrifft sowohl die Betrachtung über alle Sortimentsbereiche hinaus, als auch nur die der zentrenrelevanten Sortimente.

Abb. 8: Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Lagen 2016, 2012 und 2005



Quelle: eigene Befragung August 2016; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Fellbach bei einer Bindungsquote von rd. 100% eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.2.2).

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Fellbach in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Karte 6: (Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Fellbach



Quelle: eigene Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach



Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 6 die in der Gesamtstadt Fellbach ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Insgesamt können 13 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²³⁹ identifiziert werden. Um diese Betriebe wurde ein grüner Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Bewertung

Insgesamt besteht in Fellbach weiterhin eine gute räumliche Nahversorgungssituation; nahezu alle Siedlungsbereiche weisen Nahversorgungsangebote auf. Lediglich im Süden des Stadtgebietes und im Norden liegen Teile des Siedlungsgebietes außerhalb des 500m-Radius. Dies ist jedoch angesichts der in den vergangenen Jahren angestiegenen Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelbetriebe nahezu unvermeidbar (Ausdünnung des Versorgungsnetzes durch Betriebsgrößenwachstum). Die Versorgungssituation im Süden wird mit der Eröffnung des Supermarktes auf dem Wüst-Areal stabiler und in qualitativer Hinsicht verbessert.

³⁹ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedürfnisse ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.

6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Fellbach auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Fellbach insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche, wie dies bereits dem geltenden Einzelhandelskonzept von 2006 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft. Nach Prüfung des Zielkataloges von 2006 hat sich gezeigt, dass dieser mit einigen Ergänzungen weithin anzuwenden ist.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION

Wie bereits 2006 liegt auch weiterhin ein wichtiges Ziel in der Erhaltung der durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Fellbach (gemeinsames Mittelzentrum mit Waiblingen). Derzeit nimmt die Stadt Fellbach diese Funktion gut wahr. Wie in Kap. 3.2.2 gezeigt wurde, fließt per Saldo Kaufkraft nach Fellbach (Gesamtbindungsquote rd. 112%). Der Schwerpunkt sollte somit auf dem Erhalt der Versorgungsfunktion der Stadt Fellbach als Mittelzentrum liegen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DER INNENSTADT

Die Tradition der europäischen Stadt weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu.

Die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Sortimente sollte zukünftig weiterhin überwiegend im den zentralen Versorgungsbereichen zu deren Erhaltung erfolgen.



ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DER INNENSTADT

Durch die Zentralität - eine quantitative Komponente, die die Innenstadt gut wahrnimmt (vgl. Kap. 4.2.2) - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten (und weiter gestärkt) werden. Daneben sollte der Einzelhandel weiterhin von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt formen.

Dazu sollten z.B. Entwicklungsflächen geschaffen und die Standortqualität durch eine Qualifizierung der öffentlichen Räume erhöht werden.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereiches wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb und den Onlinehandel ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

ERHALTUNG DER INTEGRIERTEN NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnahe Versorgung ermöglicht werden. Sowohl für die Bewohner der Fellbacher Kernstadt als auch die Bewohner der Stadtteile sollten vorhandene Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. Die Stadt



Fellbach verfügt derzeit sowohl über eine gute quantitative Nahversorgung, als auch über eine sehr gute räumliche Versorgung. Ein großer Teil der Bevölkerung von Fellbach kann sich fußläufig nahversorgen. Das vordergründige Ziel sollte es daher sein die vorhandenen integrierten Nahversorgungsangebote zu erhalten.

**ERHALTUNG UND STÄRKUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES SCHMIDEN
(NAHVERSORGUNGSZENTRUM) UND DER NAHVERSORGUNGSBEREICHE NÖRDLICHE BAHNHOFSTRAÙE,
STUTTGARTER STRAÙE UND OEFFINGEN**

Der zentrale Versorgungsbereich Schmiden und die Fellbacher Nahversorgungsgebiete sollten als Nahversorgungsstandorte und als Treff- und Identifikationspunkte erhalten und gestärkt werden.

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 dem Einzelhandelskonzept 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.

SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN
Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

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



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Fellbach darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (vgl. Kap. 4.2) sowie auch des zentralen Versorgungsbereich Schmidens (vgl. Kap. 4.3.1) und des Nahversorgungsbereichs Oeffingen (vgl. Kap. 4.3.2) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der in Kap. 3 bis Kap. 5 erfolgten Darstellung der Ist-Situation, im Einzelhandel mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Die Methodik zur Erstellung der Verkaufsflächenprognose entspricht der im Rahmen des Gutachtens vom Mai 2006 angewendeten Methode.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind demzufolge wiederum die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴⁰.

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

⁴⁰ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴¹).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Verkaufsflächenspielraum angesehen werden können, sowie eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁴².

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 9). Diese stieg im Zeitraum 1994 bis 2010 nahezu stetig von 42.138 auf 44.665 Einwohner an. Der deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückzuführen. Seit diesem Zeitpunkt ist ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl von Fellbach - auf 45.147 Einwohner im Jahr 2015 - zu verzeichnen.

⁴¹ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

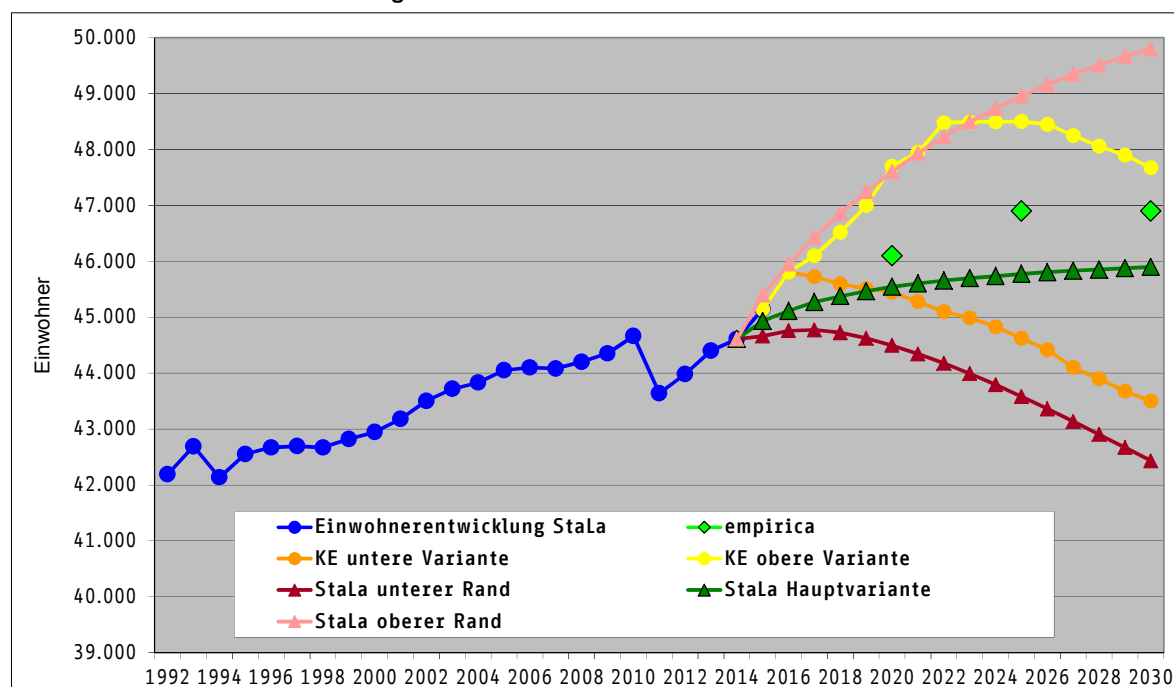
⁴² D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde für die untere Variante die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (mit Wanderungen und Entwicklungskorridor, Basisjahr 2014) herangezogen, während für die obere Variante die Werte der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung von empirica verwendet wurden. Um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen wurden die Prognosewerte auf 25 Einwohner gerundet.

In Abb. 9 sind die o.g. Vorausberechnungen - sowie weitere Einwohnervorausberechnungen für die Stadt Fellbach - dargestellt. Danach steigt in der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes, d.h. in der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose, die Einwohnerzahl über den gesamten Prognosezeitraum an, wenngleich sich der Anstieg jedoch von Jahr zu Jahr abschwächt: Im Jahr 2020 wird in der unteren Variante der Prognose von 45.550 Einwohnern und im Jahr 2025 von 45.775 Einwohnern ausgegangen. In der oberen Variante der Prognose, basierend auf der Bevölkerungsvorausberechnung von empirica (s.o.) betragen die entsprechenden Werte 46.100 Einwohner (2020) bzw. 46.900 Einwohner (2025).

Abb. 9: Einwohnerentwicklung in der Stadt Fellbach 1992 bis 2015 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2030 (Prognosewerte)



Quelle: Stadt Fellbach, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Hinblick auf die in mehreren Ländern andauernde Staatsschuldenkrise im europäischen Raum sowie die anstehende Integration von Flüchtlingen und deren jeweilige Auswirkung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund bis 2025 in der unteren Variante von einer Stagnation und in der oberen Variante von einem jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% im Zeitraum bis 2018 und um 1,0% im Zeitraum 2018 bis 2025 ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist bereits berücksichtigt (vgl. Kap. 7.1.2).

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

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Fellbach sind in Tab. 3 als Übersicht dargestellt.



Tab. 3: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	45.550	46.100
Einwohner 2025	45.775	46.900
Kaufkraftzuwachs 2016 - 2018 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2018 - 2025 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraft/ Einw. (Fellbach) 2016	6.015 €	
Kaufkraft/ Einw. (Fellbach) 2020	6.015 €	6.198 €
Kaufkraft/ Einw. (Fellbach) 2025	6.015 €	6.514 €
Kaufkraftpotenzial Fellbach 2016 in Mio. €	271,6	
Kaufkraftpotenzial Fellbach 2020 in Mio. €	274,0	285,7
Änderung gegenüber 2016	0,9%	5,2%
Kaufkraftpotenzial Fellbach 2025 in Mio. €	275	306
Änderung gegenüber 2016	1%	12%

Quelle: Stadt Fellbach; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 5).

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴³. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - sowie zum Vergleich eine Status-quo-Prognose berechnet; letztgenannte dient dem Aufzeigen der Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Fellbach.

⁴³ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

Aus Gründen der Vorsicht wurde in allen Prognoseszenarien unterstellt, dass in denjenigen Sortimenten, in denen derzeit sehr hoch erscheinende Bindungsquoten erreicht werden, diese auf einen geringeren Wert zurückgehen werden:

- Bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs wurde dabei eine maximale Bindungsquote von 125% angesetzt; dieser Wert wird jedoch derzeit in keinem Sortiment des kurzfristigen Bedarfsbereiches erreicht.
- Bei den Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs wurde eine maximale Bindungsquote von 200% angesetzt; dieser Wert bedeutet, dass der Einzelhandel der Stadt Fellbach per Saldo neben den Einwohnern Fellbachs eine vergleichbare Zahl von Einwohnern aus dem Umland versorgt. Höhere Bindungsquoten werden derzeit in den Sortimenten Teppiche/ Bodenbeläge und Möbel erreicht.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.2) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist⁴⁴.

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Fellbach in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise gering erscheinende und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs sollte jede Stadt/ Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Für die Sortimente, die unter dem Selbstversor-

⁴⁴ Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Fellbach erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen



gungswert von 100% liegen (vgl. Abb. 2, S. 17), wurde eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen. Lediglich für das Sortiment Blumen/ Zoo, in dem die Bindungsquote aktuell nur rd. 52% beträgt, wird eine niedrigere Zielbindungsquote von 75% angesetzt.

- Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wurden vor dem Hintergrund der zentralörtlichen und der faktischen (Versorgungs-)Funktion der Stadt Fellbach i.d.R. "Zielbindungsquoten" von 150% angenommen. Ausnahmen erfolgten in den Sortimenten, in denen eine entsprechende Steigerung als zu anspruchsvoll anzusehen wäre:
 - In den Sortimenten Haus- und Heimtextilien, Elektro/ Leuchten und baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente wurde jeweils eine Zielbindungsquote von 133% unterstellt, im Sortiment Uhren/ Schmuck von 125%.
 - Im Sortiment Sport/ Freizeit wurde eine Zielbindungsquote von 100% angesetzt.
 - In den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren und Bücher wurden auf Grund der geringen Bestandsbindungsquoten Zielbindungsquoten von nur 50%, 75% bzw. 33% angesetzt. Letztlich sind diese geringen Zielbindungsquoten dem Angebot in der benachbarten Landeshauptstadt Stuttgart sowie - insbesondere bezogen auf das Sortiment Bücher - dem Onlinehandel geschuldet.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2025 erreicht werden können. In denjenigen Sortimenten, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können- sofern sie die o.g. Obergrenzen nicht überschreiten.

Für die im Jahr 2025 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese in etwa auf ihrem derzeitigen Niveau von rd. 116% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) gehalten werden kann.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internet als unterstellt, erhöhter Wettbe-

werb mit den Nachbargemeinden o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁴⁵. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Bindungsquote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität insbesondere des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie auch des zentralen Versorgungsbereiches Schmiden und des Nahversorgungsbereiches Oeffingen sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation der Einwohner mit Fellbach und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie - vor allem in der Innenstadt - eine gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraums vom Handeln in der Stadt.

⁴⁵ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



7.2 PROGNOSEERGESNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurde, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, ein **Verkaufsflächenentwicklungsspielraum** für die Stadt Fellbach prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁴⁶. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in zahlreichen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
 - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- ergeben sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch negative Werte.

Hier wurde zunächst unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

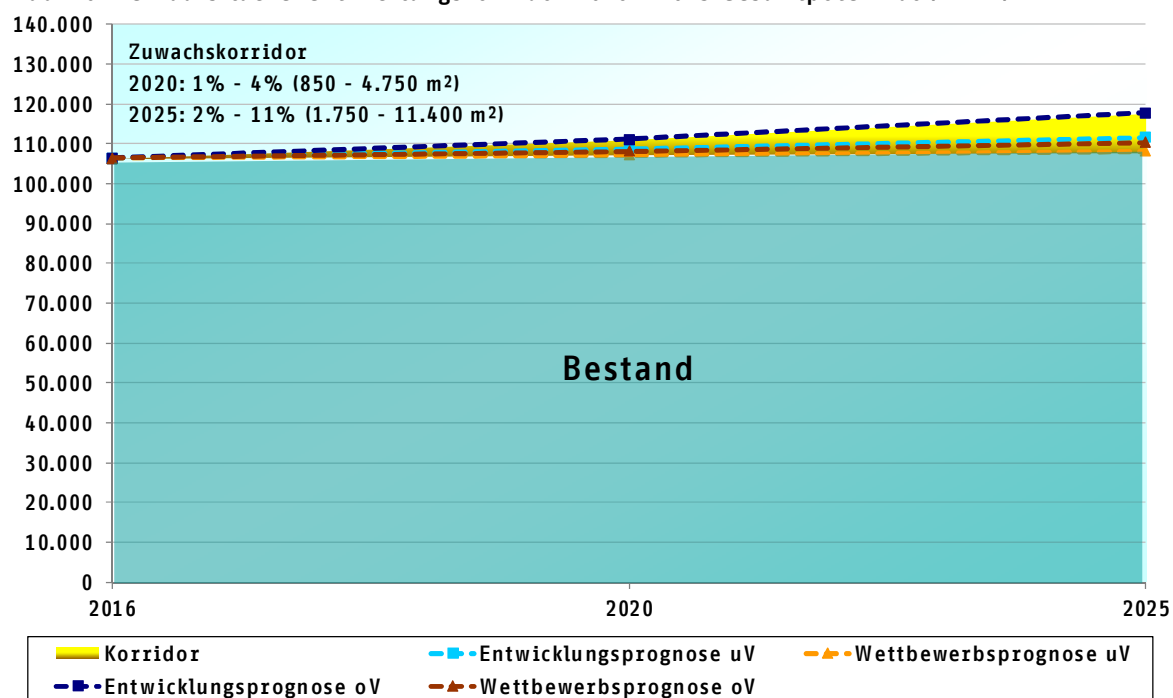
Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimenten in Fellbach der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

⁴⁶ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im August 2016 auftretende Abgänge von Verkaufsflächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 10 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist darin ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 10: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2016 - 2025 Gesamtpotenzial (in m²)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2020 für die Stadt Fellbach auf Basis der **Entwicklungsprognose** ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.450 bis 4.750 m² (vgl. Tab. A - 7 im Anhang). Bis zum Jahr 2025 erhöht sich dieser Verkaufsflächenspielraum auf rd. 5.350 bis 11.400 m². Eine Ausschöpfung/ Realisierung des für 2025 errechneten Entwicklungsspielraumes entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 106.325 m² (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) einer Steigerung um rd. 5% bis 11%. Das jährliche Verkaufsflächenpotenzial - über alle Sortimente hinweg betrachtet - beträgt rd. 675 bis 1.425 m².

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Fellbach liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.



Wird das Ergebnis der Entwicklungsprognose mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 550 bis 2.650 m² bis zum Jahr 2020 bzw. rd. 800 bis 6.500 m² bis zum Jahr 2025; vgl. Tab. A - 6 im Anhang), so zeigt sich, dass in der unteren Variante etwa 80% und in der oberen Variante annähernd 45% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind. Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Fellbach (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2025 um etwa zwei Drittel auf rd. 1.750 bis 3.950 m² (untere bzw. obere Variante), sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. A - 8 im Anhang). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche (wiederum ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) stellt der genannte Spielraum der Wettbewerbsprognose noch eine Steigerung um rd. 2% bis 4% dar.

Auch diese Spannweite verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Fellbach von Faktoren, die - zum größten Teil - nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) bis zum Jahr 2025 über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum von rd. 675 bis 1.425 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum auf nur noch rd. 225 bis 500 m² - wobei ange-

nommen wird, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

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

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

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

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

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume für den gesamten Einzelhandel sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Fellbach insgesamt ermittelten Spielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung des innerstädtischen



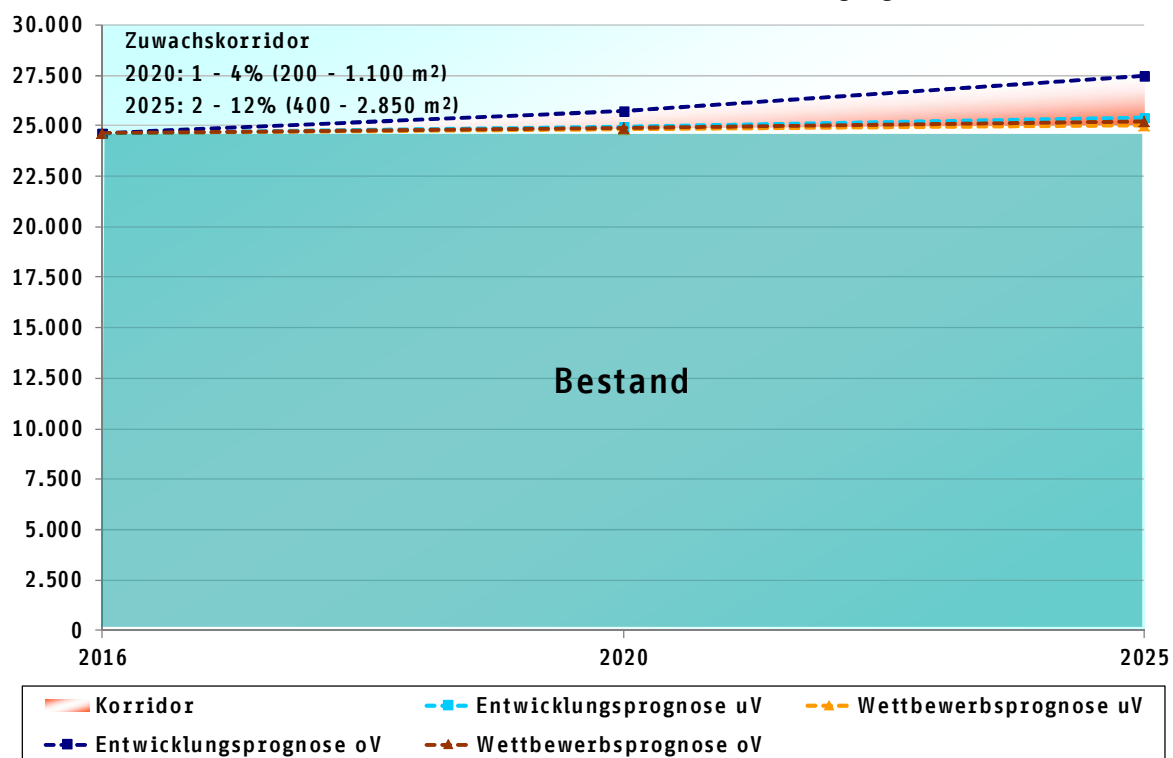
zentralen Versorgungsbereiches, sowie auch des zentralen Versorgungsbereiches Schmiden, des Nahversorgungsbereiches Oeffingen und der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.1.3) zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von bis zu rd. 2.850 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose). Davon entfällt mit rd. 1.700 m² der Großteil auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, was einem zusätzlichen Lebensmittelbetrieb bis zum Jahr 2025 entspricht (wobei der Spielraum zumindest teilweise auch durch Erweiterungen im Bestand in Anspruch genommen werden kann). Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt der Entwicklungsspielraum bis zu rd. 300 m²; unter Berücksichtigung der seitens der Betreiber geforderten Mindestverkaufsflächen bei Neuansiedlungen besteht somit kein hinreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Drogeriemarkt.

Nach der unteren Variante der Entwicklungsprognose beträgt der Entwicklungsspielraum für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente nur rd. 750 m², wovon nur 100 m² auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und 50 m² auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen. Bei schlechterer Entwicklung der Parameter des Prognoserahmens besteht somit in diesen für die Grund-/ Nahversorgung im besonderen Maße bedeutsamen Sortimenten nahezu kein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum.

Abb. 11: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legenderklärung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Der maximale Entwicklungsspielraum in der Wettbewerbsprognose bis zum Jahr 2025 beträgt für die Gesamtheit der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Abhängigkeit der Prognoseannahmen rd. 400 m² bis 550 m². In den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie ist dabei kein Spielraum zu verzeichnen.

Insgesamt betrachtet steht bei tendenziell positiver Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung sowie bei zumindest gleichbleibender Kaufkraftbindung im für die Grund-/ Nahversorgung wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein signifikanter Entwicklungsspielraum zur Verfügung. Dieser sollte - wie auch die weiteren Entwicklungsspielräume nahversorgungsrelevanter Sortimente - möglichst wohnortnah realisiert werden. Bei schlechterer Entwicklung der Rahmenbedingungen muss hingegen vorrangig auf den Erhalt der bestehenden Angebote geachtet werden.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2025 nach der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.000 bis 5.050 m² (untere bzw. obere Variante; vgl. Abb. 12). Die größten sortimentsbezogenen

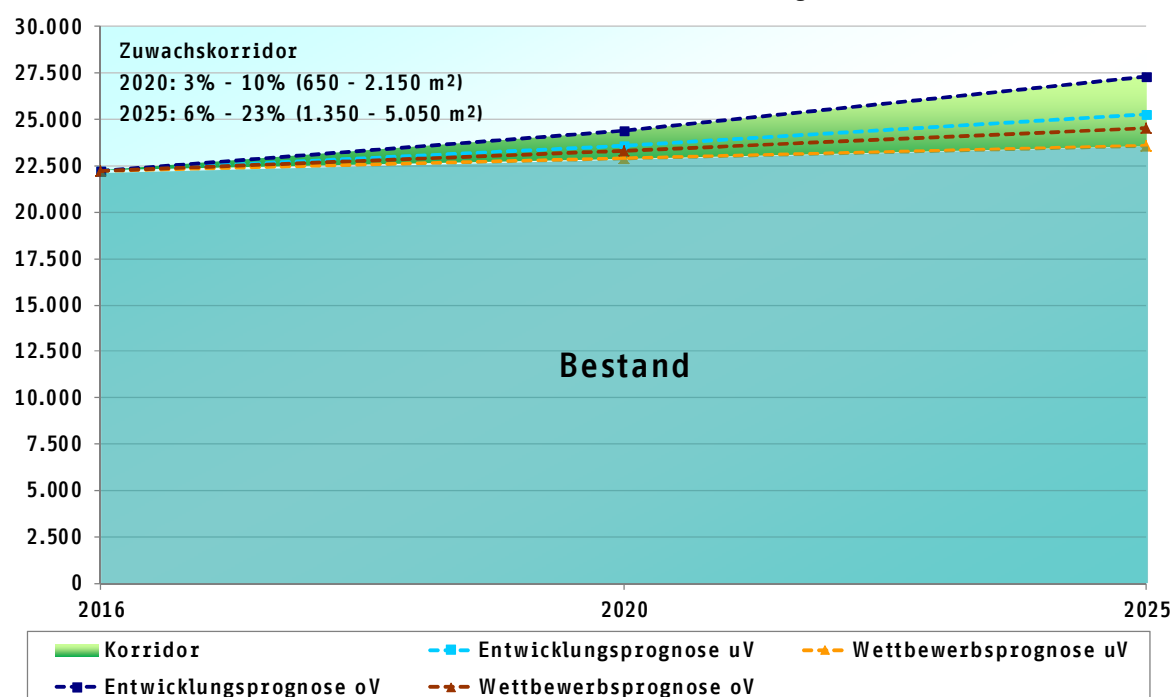


nen Spielräume sind in den innenstadtprägenden Sortimenten Bekleidung und Zubehör mit bis zu rd. 2.050 m² und Sport/ Freizeit mit bis zu rd. 750 m² festzustellen.

Die Wettbewerbsprognose ergibt bis 2025 einen - deutlich geringeren - Entwicklungsspielraum von rd. 1.350 bis 2.300 m² (ebenfalls untere bzw. obere Variante), wobei auch hier die größten sortimentsbezogenen Spielräume auf die Sortimente Bekleidung und Zubehör (bis zu rd. 1.400 m²) und Sport/ Freizeit (bis zu rd. 400 m²) entfallen.

Insgesamt betrachtet steht insbesondere bei Erhöhung der Kaufkraftbindung sowie tendenziell positiver Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung ein signifikantes Potenzial zur Angebotserweiterung innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, in dem sonstige zentrenrelevante Sortimente vorrangig angesiedelt werden sollten (vgl. Kap. 8.2.1).

Abb. 12: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



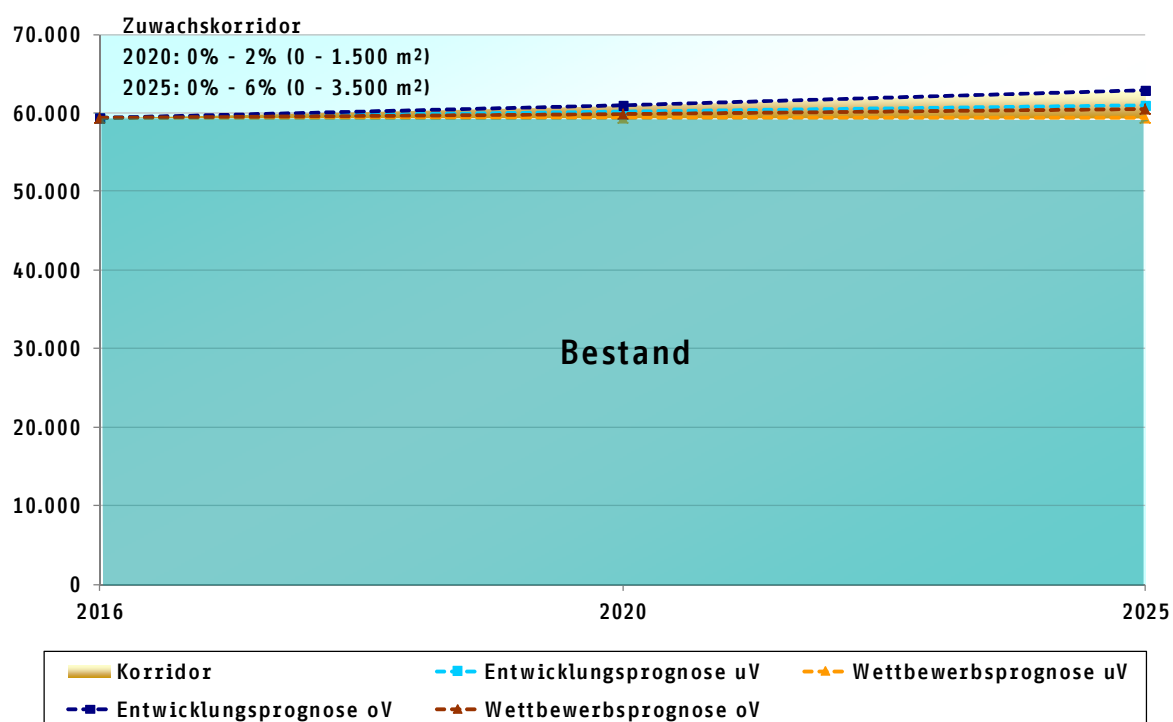
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2025 nach der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.600 bis 3.500 m². Bei einem nicht

vorhersehbaren Einbruch der Kaufkraftbindung nach den Annahmen der Wettbewerbsprognose reduziert sich dieser auf maximal zu rd. 1.100 m². Ein hinreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Bau-/ Gartenmarkt oder ein zusätzliches Möbelhaus ist in keinem der beiden Prognoseszenarien zu verzeichnen.

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Abb. 13: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)



7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass ein gewisses Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation letztlich nur bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen besteht: Langfristig - d.h. bis zum Jahr 2025 - ist die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von einem zusätzlichen Lebensmittelbetrieb möglich. Bei einer schlechteren Entwicklung des Rahmens ist hingegen die Sicherung der vorhandenen Angebote von vorrangiger Bedeutung.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht ebenfalls nur bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist. Bei einer zurückhaltenden bzw. stagnierenden Einwohner-/ Kaufkraftentwicklung oder einem Rückgang der Kaufkraftbindung auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse ist hingegen nur in einzelnen Sortimenten (v.a. Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit) ein signifikantes Potenzial zur Stärkung der Innenstadt vorhanden (vgl. Tab. A - 8, S. 96).

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2025 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.

8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bisherige Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des quantitativen Entwicklungspotenzials (vgl. Kap. 7) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereich Schmiden abgeleitet (vgl. Kap. 8.3). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben diesen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.4).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Fellbach gibt, dann ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

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



8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten⁴⁷, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁴⁸. In Fellbach wird die bestehende Sortimentsliste überprüft.

8.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Sonstige zentrenrelevante Sortimente, sind Sortimente die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- 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.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

⁴⁷ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

⁴⁸ Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Fellbach

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Fellbach zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen⁴⁹.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

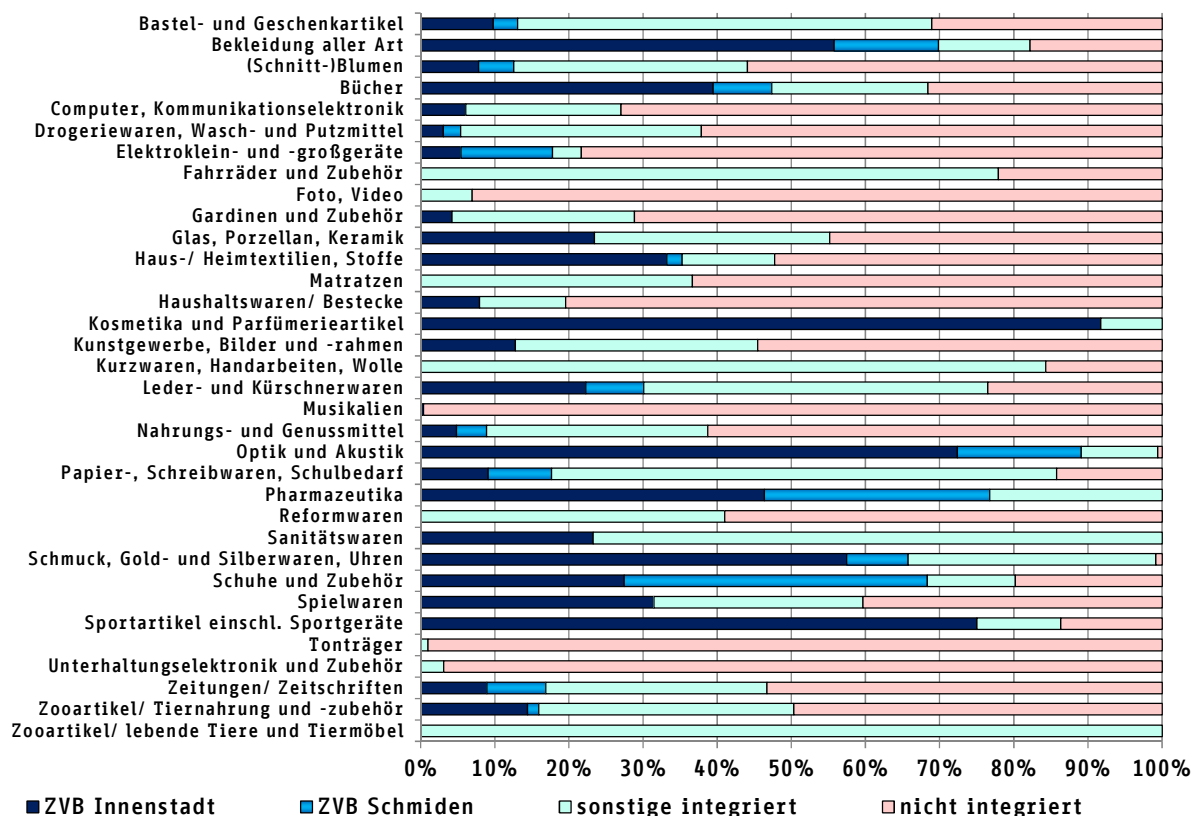
In Abb. 14 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Fellbach illustriert.

Die Sortimente (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Reformwaren und Zeitungen/ Zeitschriften werden derzeit zu einem großen Teil an nicht integrierten Standorten angeboten. Die Sortimente werden jedoch häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - nachgefragt und weisen damit eine hohe Nahversorgungsrelevanz auf. Da insbesondere Lebensmittel und weitere Artikel des täglichen Bedarfs möglichst flächendeckend in wohnungsnaher Entfernung angeboten werden sollen, werden diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (und somit auch zentrenrelevant) eingestuft.

⁴⁹ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



Abb. 14: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Fellbach (Grundlage bisherige Sortimentsliste)



Quelle: eigene Befragung August 2016

Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich), GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Zooartikel sind als Bestandteil des kurzfristigen Bedarfes i.d.R. zentrenrelevant. Hier bietet es sich an, dieses Sortiment weiter in Tiernahrung und -zubehör sowie lebende Tiere und Tiermöbel zu untergliedern, anders als in der Sortimentsliste aus dem Jahr 2006. Das Sortiment Tiernahrung und -zubehör kann als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da dieses häufig auch von Lebensmittelbetrieben als Randsortiment angeboten wird. Das Sortiment lebende Tiere und Tiermöbel sollten hingegen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden, auch da dieses Sortiment einen hohen Flächenbedarf aufweist.

Die Sortimente Bastel- und Geschenkartikel, Bücher, Computer, Kommunikationselektronik, Elektroklein- und -großgeräte, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen, Kurzwaren, Handarbeit, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Sanitätswaren, Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Tonträger sind zwar rechnerisch überwiegend außerhalb der zentralen Versor-

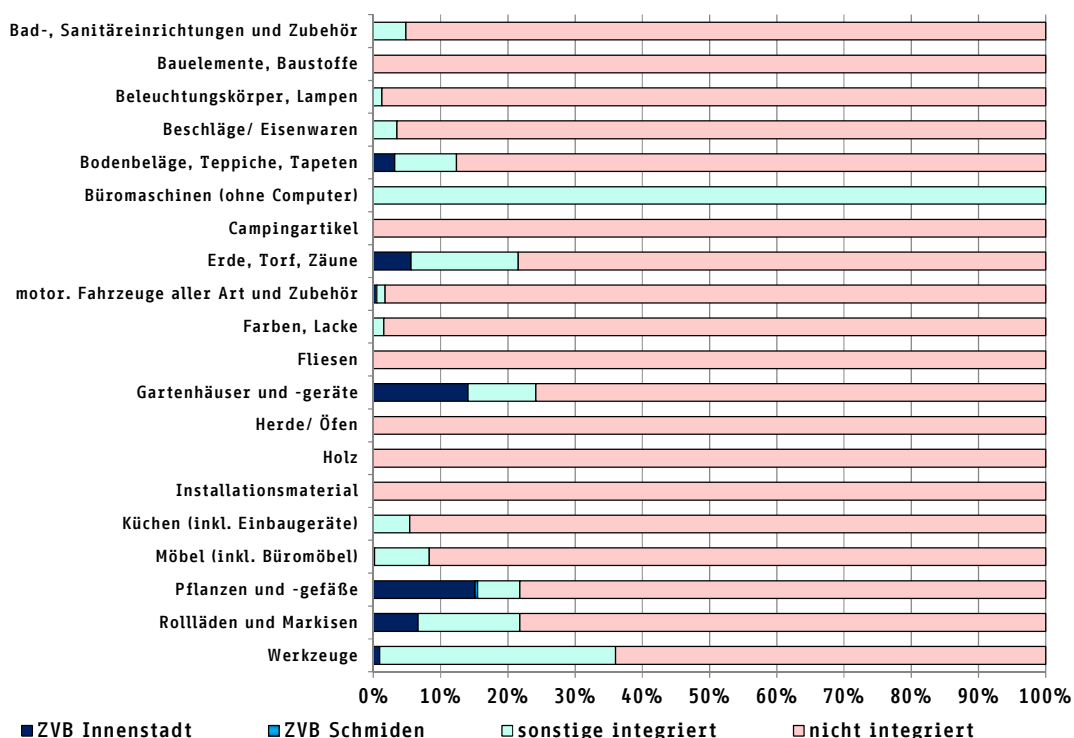
gungsbereiche angesiedelt, werden aber auf Grund ihrer Bedeutung für die Zentren als zentrenrelevant eingestuft.

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 15 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass fast alle (außer Büromaschinen), der bisher als nicht zentrenrelevant eingestuft Sortimente funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

Campingartikel werden künftig den Sportartikeln zugerechnet, da eine Abgrenzung von Sportartikeln schwierig ist. Außerdem sind Geschäfte, die ausschließlich Campingartikel führen, bei der Vielzahl an Erhebungen, die durch unser Büro durchgeführt wurden, bisher nicht vorgekommen. Campingartikel werden somit künftig den sonstigen zentrenrelevanten Artikeln zugeordnet.

Abb. 15: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Fellbach (Grundlage bisherige Sortimentsliste)



Quelle: eigene Befragung August 2016
 Legenderklärung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich)



8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für die Stadt Fellbach (vgl. Tab. 4) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Fellbach und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Fellbacher Sortimentsliste.

Neu ist eine Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Untergliederung entspricht den aktuellen Sortimentslisten und ermöglicht eine differenziertere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Außerdem erfolgt die Untergliederung des Sortimentes Zooartikel in Tiernahrung und -zubehör sowie lebende Tiere und Tiermöbel. Tiernahrung und -zubehör wird als nahversorgungsrelevant und lebende Tiere und Tiermöbel als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Campingartikel werden künftig dem Sortiment Sportartikel einschließlich Sportgroßgeräte zugerechnet und gehören damit zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (in bisheriger Liste nicht zentrenrelevant).

Tab. 4: Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Fellbach"

sonstige zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Bücher Computer, Kommunikationselektronik Elektroklein- und -großgeräte Fahrräder, E-Bikes und Zubehör Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeit, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte und Campingartikel Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Tonträger Waffen, Jagdbedarf	Bad-, Sanitäreinrichtungen und – zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren. Werkzeuge Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Büromaschinen (ohne Computer) Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör Farben und Lacke Fliesen Gartenhäuser und -geräte Kamine, (Kachel-)Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen, -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Maschinen und Werkzeuge Möbel Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter Rollläden und Markisen Zooartikel – Tiermöbel und lebende Tiere
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Arzneimittel (Schnitt-)Blumen Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel Kosmetika/ Parfümerieartikel Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

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



8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung mit jeweils folgenden Erläuterungen vorgeschlagen.

Die Grundsätze entsprechen dabei weitestgehend den Grundsätzen von 2006. Die bestehenden Grundsätze wurden überprüft und entsprechend angepasst.

Zu den baurechtlichen Regelungen, insb. § 11 Abs. 3 BauNVO, vgl. auch Kap. 2.1.3, sowie zu den landesplanerischen Vorgaben in Bezug auf Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO vgl. Kap. 2.1.4.

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

a. zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) regelmäßig zulässig

b. zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden und Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße:

- o zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung regelmäßig zulässig
- o Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

c. Ausnahme für sonstige integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungsbereiche Stuttgarter Straße und Oeffingen):

- o nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- o Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

d. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 3% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 350 m²⁵⁰)

⁵⁰ vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²⁵¹ - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechnerisch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen.

Des Weiteren können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden und im Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße angesiedelt werden.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁵². Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten (inkl. der Nahversorgungsbereiche Stuttgarter Straße und Oeffingen) jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, allerdings nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen (s.o.) bzw. nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden, im Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße sowie an sonstigen integrierten Standorten (inkl. der Nahversorgungsbereiche Stuttgarter Straße und Oeffingen) auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumli-

⁵¹ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

⁵² Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. des Nahversorgungszentrums Schmiden - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.



chen Nahversorgungssituation dienen⁵³. Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen, im Bereich der Kernstadt auf die im unmittelbaren Umfeld (500 Meter-Radius) zu verzeichnende Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Bestands an integrierten Standorten⁵⁴. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbraucher-nahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 3% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 350 m² zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

⁵³ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

⁵⁴ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden, im Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße sowie an sonstigen integrierten (inkl. der Nahversorgungsbereiche Stuttgarter Straße und Oeffingen) und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Angesichts der Flächenknappheit an gewerblichen Flächen (Ergebnis des aktuell in Erarbeitung befindlichen Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Fellbach), der eingeschränkten Entwicklungspotenziale und der bereits umfangreichen Einzelhandelsangebote in den Gewerbegebieten von Fellbach sollten weitere Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten möglichst vermieden werden. Die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten von Fellbach sollte im Sinne der Ziele des vorliegenden Gutachtens planerisch gesteuert werden (vgl. Kap. 8.3.3).

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn 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 erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhan-



delslagen, insbesondere in der Innenstadt von Fellbach, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.

Ausnahme: "Leerstandsdomino"

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

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Während in den vorangegangenen Kapiteln die Sortimentsliste und die Steuerungsstrategie für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Fellbach dargestellt wurden, folgt nun eine Konkretisierung in Bezug auf die jeweiligen Standorte in der Stadt.

Aus der Prognose ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von 1.750 bis 11.400 m² Verkaufsfläche. Dieser Entwicklungsspielraum ist, insbesondere vor dem Hintergrund des Zeithorizonts von acht Jahren, sehr begrenzt. Deshalb kommt der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Fellbach unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze besondere Bedeutung zu.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Fellbach bedarf einer funktionalen und städtebaulichen Weiterentwicklung, um im zunehmenden kommunalen Wettbewerb bestehen zu können. Die Lage in der Metropolregion Stuttgart und die umfangreichen Einzelhandelsangebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verschärfen diese Situation noch.

Schaffung großer zusammenhängender Verkaufsflächen - Innenentwicklung

Die Innenstadt ist überwiegend durch kleinteilige Betriebsstrukturen geprägt. Lediglich eine Gärtnerei, ein Sportgeschäft und ein Geschäft für Heimtextilien weisen Verkaufsflächen von 800 m² und mehr auf. Der Supermarkt auf dem Wüst-Areal wird ebenfalls eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² haben. Im Hinblick auf eine stabile und lebendige Einzelhandelsinnenstadt sollte das vorhandene Angebot durch möglichst größere zusammenhängende Verkaufsflächen ergänzt werden. Dies sollte bei der Überplanung der Bereiche um die Lutherkirche und die Gärtnerei in der Cannstatter Straße berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollte die Stadt Fellbach durch gezieltes Flächenmanagement und den Erwerb von Schlüsselgrundstücken versuchen, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches größere, moderne Verkaufsflächen zu ermöglichen.

Wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist die konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des vorliegenden Gutachtens. Nur wenn sich Politik und Verwaltung langfristig zu einer zentrenorientierten Entwicklung bekennen und diese entsprechend umsetzen kann Investitionssicherheit entstehen. Nur dann werden potenzielle Investoren bereit sein auch an "schwierigen" Standorten entsprechende Investitionen zu tätigen.

Verzahnung und Vernetzung der innerstädtischen Teilbereiche

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt zwischen Mozartstraße und Schmerstraße weist eine inhomogene Struktur mit städtebaulichen und funktionalen Brüchen auf. Im Sinne einer lebendigen Innenstadt besteht insbesondere im nördlichen Bereich zwischen Seestraße und Mozartstraße Handlungsbedarf zur Aufwertung des öffentlichen Raumes. Der neue Einzelhandelsstandort Wüst-Areal kann seine Magnetwirkung nur entfalten, wenn es gelingt den Standort tatsächlich in das innerstädtische Gefüge einzubinden. Voraussetzung hierfür ist nicht nur die Umgestaltung des öffentlichen Raumes, sondern auch die Modernisierung und Öffnung des Berliner Platzes und die Verzahnung des gesamten nördlichen Bereiches der Innenstadt mit dem Rathaus-Markthallen-Bereich.

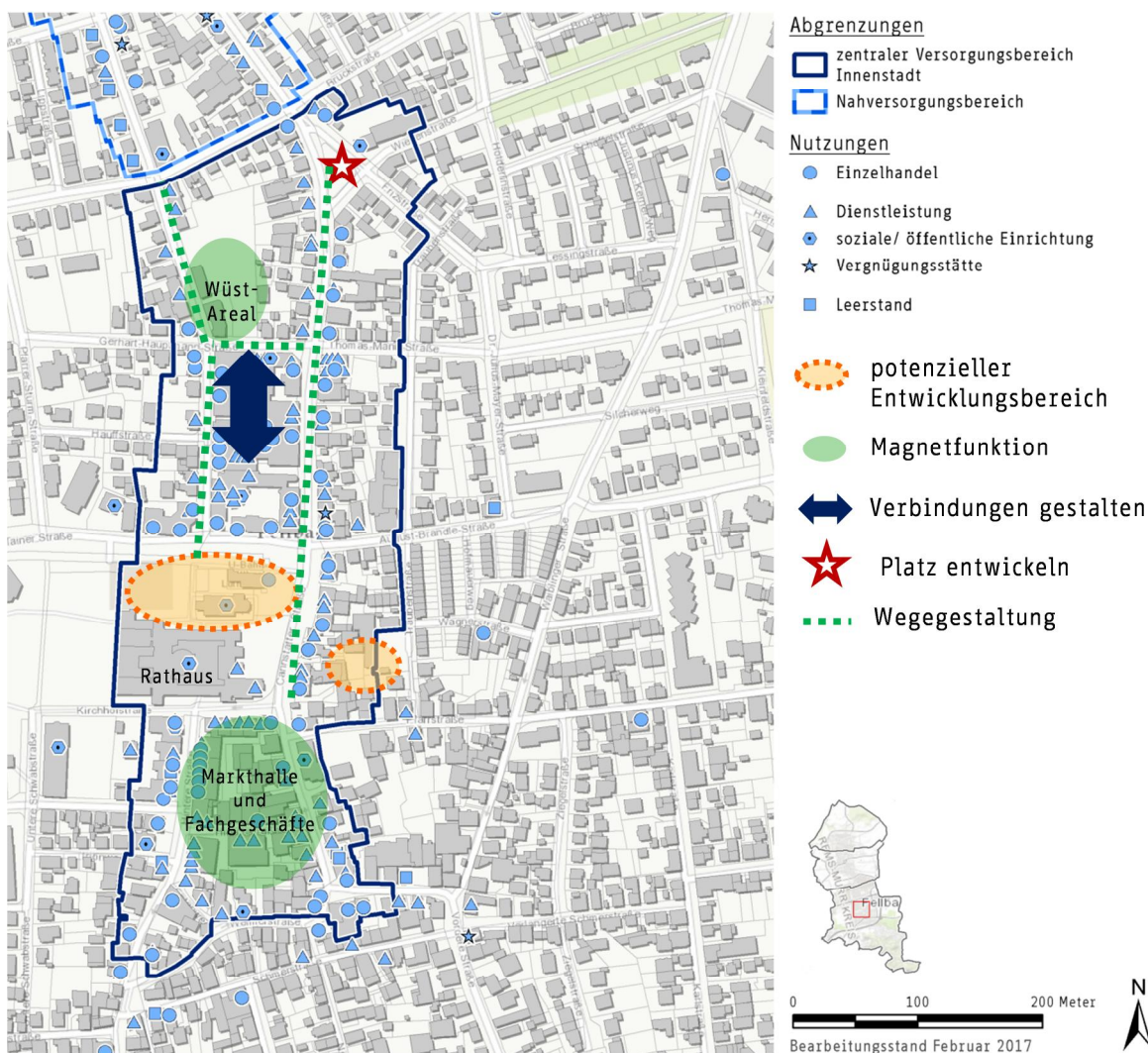
Gerade angesichts des zunehmenden Onlinehandels kommt der Gestaltung und Entwicklung der Innenstädte als Treff- und Kommunikationspunkte mit Atmosphäre und Ambiente besondere Bedeutung zu.



Nachfolgend sind die wichtigsten **Empfehlungen für die künftige Entwicklung der Fellbacher Innenstadt** zusammenfassend dargestellt:

- Etablierung der Fellbacher Innenstadt im Bereich zwischen Mozartstraße und Schmerstraße
- Verbesserung Lesbarkeit Innenstadt durch Gestaltung öffentlicher Raum - Umgestaltung Cannstatter Straße und Bahnhofstraße
- Verzahnung nördlicher Bereich (Wüst-Areal) mit südlichem Rathaus-Markthallen-Bereich über Seestraße
- an erfolgreiche Entwicklung Markthallenbereich anknüpfen - Aufenthaltsqualität schaffen
- Gestaltung öffentlicher Raum: Schaffung von Atmosphäre/ Überschaubarkeit/ Identität/ Ambiente/ Qualität
- Entfaltung Magnetfunktion Wüst-Areal - Wegebeziehungen Bahnhofstraße und Cannstatter Straße gestalten
- Modernisierung und Neugestaltung Bereich Berliner Platz (u.a. Öffnung, Vernetzung mit Umfeld)
- Umgestaltung des Cannstatter Platzes zu einem Platz mit Ambiente und Aufenthaltsqualität
- Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale (u.a. durch Überplanung Bereich Lutherkirche, ggf. Gärtnerei)
- aktives Flächenmanagement Stadt Fellbach - Schaffung möglichst großer zusammenhängender Verkaufsflächen
- Kauf von Schlüsselgrundstücken durch Stadt
- Unterstützung/ Stärkung Fachgeschäfte und Gastronomie

Karte 7: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden und Nahversorgungsbereiche

Nahversorgungszentrum Schmiden

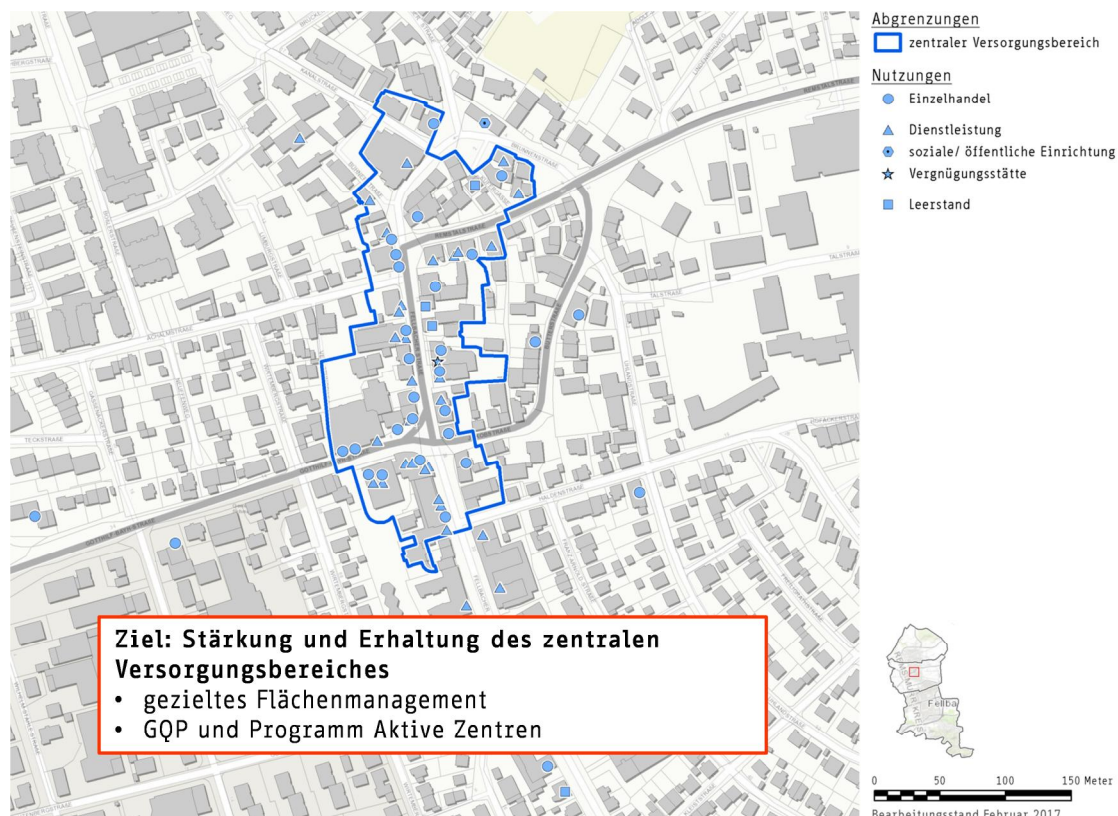
Das Nahversorgungszentrum Schmiden stellt vor allem auf Grund seiner städtebaulichen Situation, den Fachgeschäften und Gastronomiebetrieben ein Zentrum mit einer lebendigen Atmosphäre und hohen Identifikationsfunktion dar. Ziel sollte es deshalb sein, diese Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ähnlich wie im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollten hier durch gezieltes Flächenmanagement möglichst gute Voraussetzungen für moderne Betriebe entwickelt werden.



Der zentrale Versorgungsbereich sollte durch die Gestaltung im öffentlichen Raum lesbar und fußläufig erlebbar sein:

- Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches
- gezieltes Flächenmanagement
- GQP und Programm Aktive Zentren
- regelmäßige Modernisierung und Gestaltung öffentlicher Raum

Karte 8: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

Nahversorgungsbereiche Nördliche Bahnhofstraße

Der Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße stellt weiterhin die Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Rathaus dar und ist als solche entsprechend zu stärken und weiterzuentwickeln (Gestaltung Rad- und Fußwege, gastronomische Angebote etc.).

Gleichzeitig ist die Nördliche Bahnhofstraße auch ein Bereich, der Treff- und Nahversorgungspunkt für die Anwohner der Bahnhofstraße und des Umfeldes ist. Diese Qualität des Nahversorgungsbereiches gilt es auszubauen und zu verstärken,

um das Quartier Nördliche Bahnhofstraße besser lesbar und erlebbar zu machen:

- als Eingangsbereich (Bahnhof) und Verbindungsachse Bahnhof/ Rathaus weiterhin stärken
- als Nutzungsschwerpunkt für Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Nahversorgung, Gastronomie und Wohnen etablieren
- zum Wohn- und Dienstleistungsquartier mit lebendiger Atmosphäre und Aufenthaltsqualität entwickeln
- Gestaltung öffentlicher Raum
 - attraktive Rad- und Fußwegeverbindung
 - Aufenthaltsbereiche
 - Lesbarkeit Quartier nördliche Bahnhofstraße
- identitätsstiftende Maßnahmen
 - Quartiersmanagement
 - Infoveranstaltung/Workshops mit Immobilieneigentümern, ...
 - Förderprogramm Aktive Zentren
 - Prüfung GQP

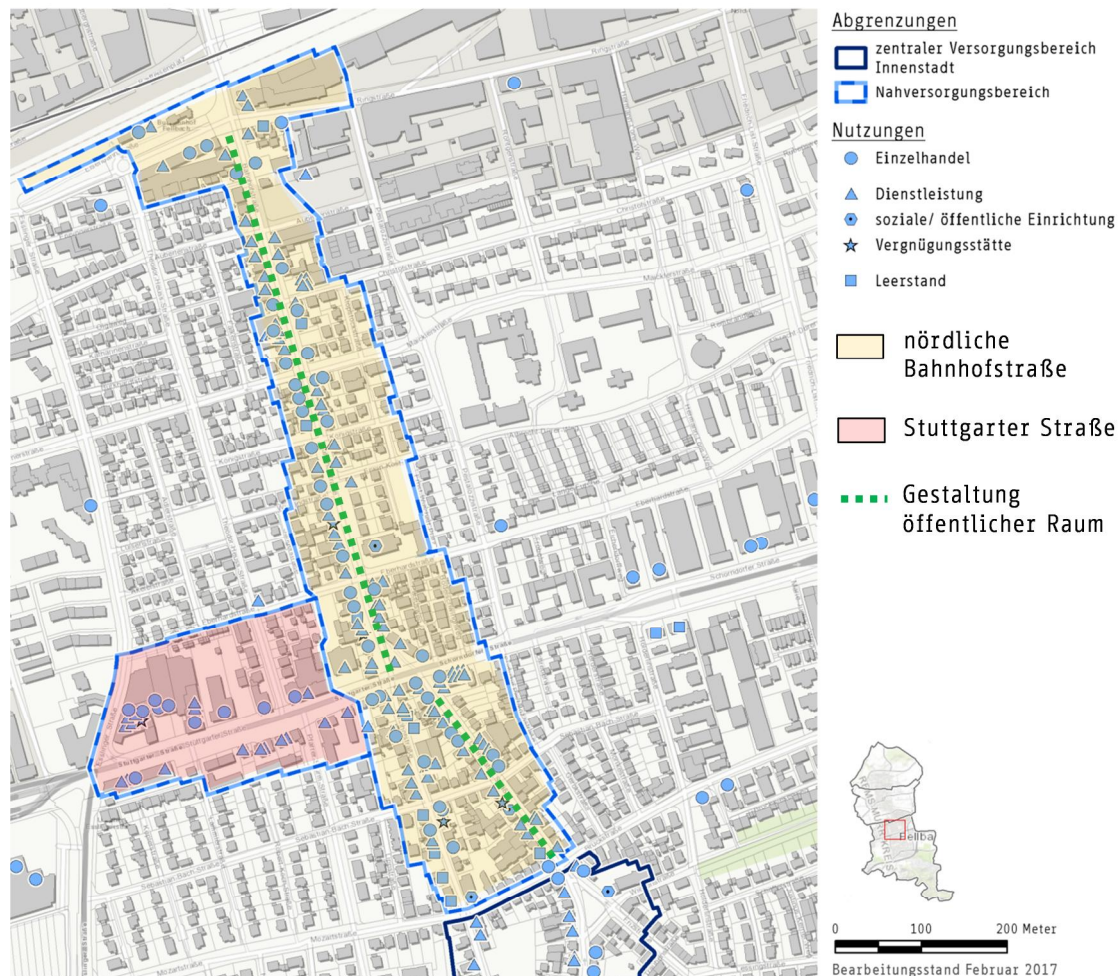
Nahversorgungsbereich Stuttgarter Straße

Der Nahversorgungsbereich Stuttgarter Straße nimmt wichtige Versorgungsfunktionen, insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung, wahr und sollte erhalten werden. Ein weiterer quantitativer Ausbau des umfangreichen, großstrukturierten Einzelhandelsangebotes sollte im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes vermieden werden:

- Eingangsbereich (wichtige Verkehrsachse)/ Beschilderung/ Information
- Nutzungsschwerpunkt Nahversorgung und Wohnen in rückwärtigen Bereichen



Karte 9: Perspektivische Nahversorgungsbereiche Nördliche Bahnhofstraße und Stuttgarter Straße



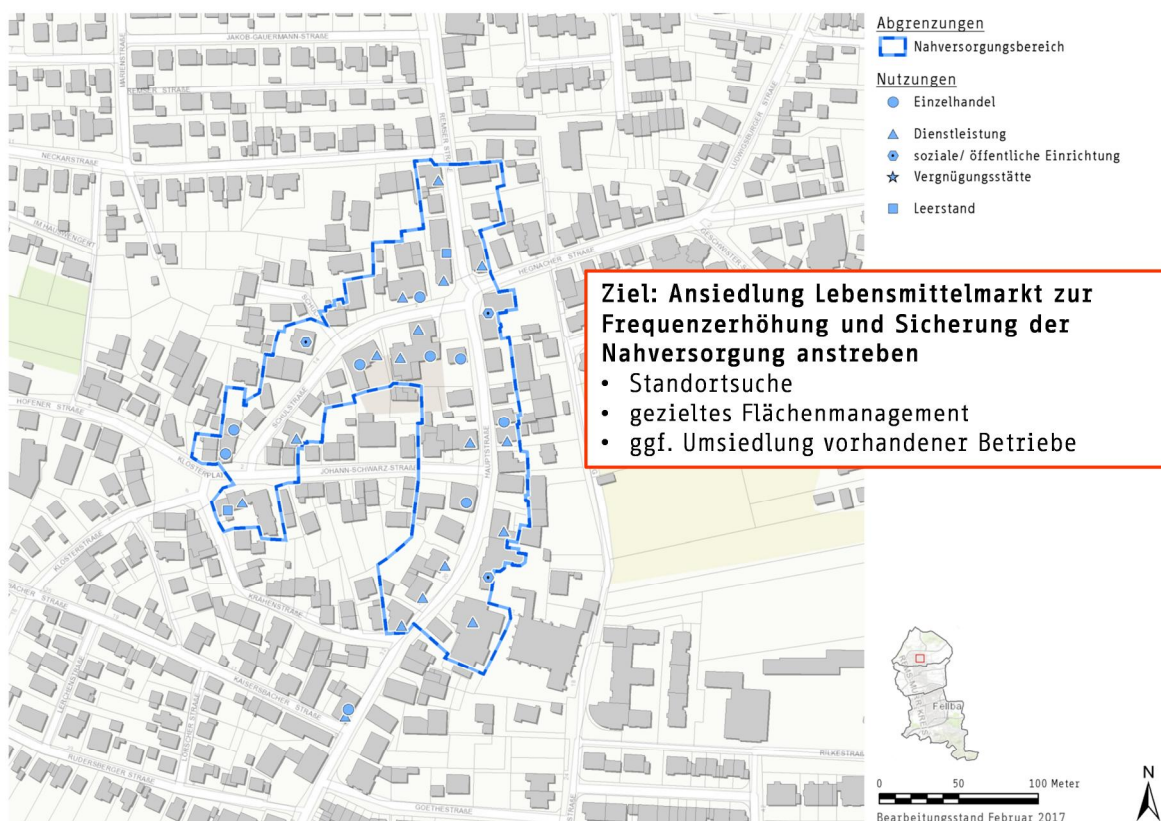
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

Nahversorgungsbereich Oeffingen

Der Nahversorgungsbereich Oeffingen nimmt trotz der wenigen Angebote wichtige Nahversorgungs- und Identifikationsfunktion für die Anwohner wahr und sollte deshalb erhalten und gestärkt werden:

- Ansiedlung Lebensmittelmarkt zur Frequenzerhöhung und Sicherung der Nahversorgung anstreben
- Standortsuche, ggf. Umsiedlung vorhandener Betriebe
- gezieltes Flächenmanagement

Karte 10: Perspektivischer Nahversorgungsbereich Oeffingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

8.3.3 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden 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 branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten sich Erweiterungen möglichst nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

Durch das Büro Dr. Acocella wird aktuell auch ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Fellbach erarbeitet. Dabei ist deutlich geworden, dass ein Defizit an geeigneten gewerblichen Entwicklungsflächen besteht. Somit kann es sich die



Stadt Fellbach nicht erlauben, Gewerbeflächen für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung zu stellen.

8.3.4 Vorschläge zur Nahversorgung

Wie in Kap. 5.2 bereits erläutert, kann die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Fellbach als relativ gut bezeichnet werden. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung kann sich fußläufig nahversorgen, wenngleich in den südlichen und nördlichen Randzonen des Stadtgebietes Nahversorgungslücken bestehen.

Daher sollten für die zukünftige Entwicklung der Erhalt und die Stärkung der derzeitigen Nahversorgungssituation im Fokus stehen. Neuansiedlungen von Nahversorgungsangeboten sollen nur zur Erreichung der in Kap. 6 aufgeführten Ziele erfolgen:

- Grundsätzlich sollten im Hinblick auf eine Verbesserung der Nahversorgung Doppelstandorte von Lebensmittelbetrieben vermieden werden.
- Eine deutliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgung ist in Fellbach angesichts des eingeschränkten Entwicklungsspielraumes bei Nahrungs-/ Genussmitteln, der Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Bestand (u.a. Doppelstandorte, Randlagen), der niedrigen Einwohnerzahlen in den Randbereichen und der Betriebstypenentwicklung nicht möglich.
- Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten allenfalls zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. des Nahversorgungsbereiches Oeffingen stattfinden. Mit der geplanten Eröffnung des Supermarktes auf dem Wüst-Areal wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt bereits gestärkt und die Nahversorgung in diesem Bereich stabilisiert. Gleichzeitig ist damit der ermittelte rechnerische Entwicklungsspielraum für Nahrungs-/ Genussmittel weitestgehend verbraucht.
- Um die Nahversorgungssituation in Oeffingen zu verbessern, sollten daher eher Verlagerungsmöglichkeiten bestehender Lebensmittelbetriebe geprüft werden.

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Die Stadt Fellbach hat bereits Erfahrungen mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes gesammelt. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Fortschreibung und damit vor allem um eine Überprüfung der bisherigen Strategie vor dem Hintergrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen und der Einzelhandelsentwicklung.

Als Grundlagen für die Überprüfung des Konzeptes zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 3),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- zur Steuerungsstrategie (vgl. Kap. 8.2)
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2)

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

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das aktualisierte Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist - ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *aktualisierte* Einzelhandelskonzept kann dann vom Gemeinderat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.



8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Seit dem Einzelhandelskonzept von 2006 verfügt die Stadt Fellbach über eine Sortimentsliste. Diese wurden im Rahmen der Fortschreibungen jeweils überprüft und teilweise angepasst. Im Folgenden wird das Vorgehen zur Festlegung der aktuellen Sortimentsliste erläutert.

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die im Unterschied zu 2006 eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der - ebenso wie in der Vergangenheit - der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Fellbach welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das aktualisierte Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

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

8.4.3 Festlegen von Gebieten mit Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche überprüft.⁵⁵

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

⁵⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzungen, 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 Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Fellbach, die Nahversorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, 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 Randsortimente⁵⁶ bis maximal 3% der Verkaufsfläche und maximal 350 m² Verkaufsfläche insgesamt zulässig.*

⁵⁶ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.



Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

4. Festsetzungstyp *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁵⁷. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor), allenfalls ausnahmsweise, wenn der Betrieb der Gebietsversorgung dient.*

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 vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die 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.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das aktualisierte Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht

⁵⁷ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.

auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang gebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Nachfolgend ist das grundsätzliche Vorgehen für die bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes dargestellt, wenngleich die Stadt Fellbach hier bereits über entsprechende Erfahrungen verfügt.

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

Für den Fall eines akuten 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 Einzelhandelskonzeptes und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Fellbach) bezeichnet.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apo- theken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tank- stellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im enge- ren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersu- chung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbe- trieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haus- halt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täg- lichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den nied- rigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder be- darfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) an- bieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sorti- ment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbe- reich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Waren- präsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewach-

senen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde 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 der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.

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 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 Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz 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 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 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt/ Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen 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 (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁵⁸.

⁵⁸ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Fellbach: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
bis 50 m ²	97	39,4%	3.150	2,9%
51 bis 100 m ²	47	19,1%	3.650	3,4%
101 bis 200 m ²	34	13,8%	5.000	4,6%
201 bis 400 m ²	25	10,2%	7.550	7,0%
401 bis 800 m ²	21	8,5%	11.600	10,7%
801 bis 2.000 m ²	13	5,3%	17.875	16,5%
> 2.000 m ²	9	3,7%	59.475	54,9%
Gesamt	246	100,0%	108.275	100,0%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung August 2016

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Fellbach: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
bis 50 m ²	23	37,1%	800	8,6%
51 bis 100 m ²	16	25,8%	1.200	12,7%
101 bis 200 m ²	13	21,0%	1.975	21,1%
201 bis 400 m ²	3	4,8%	925	10,0%
401 bis 800 m ²	6	9,7%	3.350	35,9%
801 bis 2.000 m ²	1	1,6%	1.075	11,6%
> 2.000 m ²	0	0,0%	0	0,0%
Gesamt	62	100,0%	9.350	100,0%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung August 2016

Tab. A - 3: Einzelhandelssituation in der Stadt Fellbach

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	19.550	100,9	101,0	100%
Lebensmittelhandwerk	1.350	14,5	14,5	100%
Drogerie/ Parfümerie	2.575	15,0	13,7	110%
Apotheke	600	24,8	30,1	82%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.175	5,0	4,3	118%
Blumen/ Zoo	1.350	2,8	5,4	52%
kurzfristiger Bedarf	26.600	163,1	169,0	96%
Bekleidung und Zubehör	4.150	11,4	30,7	37%
Schuhe, Lederwaren	1.475	5,2	7,6	69%
Sport/ Freizeit	2.600	5,0	5,7	87%
Spielwaren	2.400	11,2	7,0	160%
Bücher	200	1,1	5,1	21%
GPK, Geschenke, Hausrat	4.400	6,3	3,8	166%
Haus-/ Heimtextilien	2.800	4,9	3,9	123%
mittelfristiger Bedarf	18.025	45,1	63,9	71%
Uhren/ Schmuck	600	4,4	4,2	105%
Foto/ Optik	1.450	7,9	4,7	170%
Medien	2.175	25,8	18,2	142%
Elektro/ Leuchten	3.250	11,6	9,0	128%
Teppiche, Bodenbeläge	2.400	4,1	1,8	233%
baumarkt-/gartencenterspezif.	15.675	23,6	19,1	124%
Möbel	35.625	53,5	16,2	330%
Sonstiges	2.500	15,1	10,2	149%
langfristiger Bedarf	63.650	146,0	83,3	175%
Summe	108.275	354,2	316,2	112%

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

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Befragung August 2016; IfH; www.handelsdaten.de et al.; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (in m²), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	"unechte" Bin- dungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	675	2,9	101,0	3%
Lebensmittelhandwerk	325	3,5	14,5	24%
Drogerie/ Parfümerie, Apotheke	425	10	44	22%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,5	4,3	11%
Blumen/ Zoo	125	0,2	5,4	3%
kurzfristiger Bedarf	1.675	16,9	169,0	10%
Bekleidung und Zubehör	2.225	5,1	30,7	17%
Schuhe, Lederwaren	400	1,3	7,6	17%
Sport/ Freizeit, Spielwaren, Bücher	1.025	2	18	12%
GPK, Geschenke, Hausrat	575	0,7	3,8	19%
Haus- und Heimtextilien	675	1,1	3,9	27%
mittelfristiger Bedarf	4.900	10,4	63,9	16%
Uhren/ Schmuck	350	2,2	4,2	53%
Foto/ Optik	625	3,1	4,7	66%
Neue Medien, Elektro/ Leuchten	125	1	27	3%
Teppiche, Bodenbeläge, baumarkt-/gartencenterspezif., Möbel	1.375	1	37	3%
Sonstiges	300	1,5	10,2	15%
langfristiger Bedarf	2.750	8,9	83,3	11%
Summe	9.350	36,1	316,2	11%

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

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Befragung August 2016; IfH; www.handelsdaten.de et al.; Statistisches Landesamt
Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; IfH Köln (2016); eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		100,9	105,3	101	113
Drogerie/ Parfümerie		14,0	14,6	14	16
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		4,3	4,5	4	5
Blumen/ Zoo		5,4	5,6	5	6
kurzfristiger Bedarf		124,6	129,9	125	139
Bekleidung und Zubehör		31,3	32,7	31	35
Schuhe/ Lederwaren		7,6	7,9	8	8
Sport/ Freizeit		5,9	6,1	6	7
Spielwaren		7,2	7,5	7	8
Bücher		5,1	5,4	5	6
GPK/ Geschenke/ Hausrat		3,7	3,9	4	4
Haus-/ Heimtextilien		3,9	4,1	4	4
mittelfristiger Bedarf		64,8	67,6	65	72
Uhren/ Schmuck		4,3	4,5	4	5
Foto/ Optik und Zubehör		4,7	5,0	5	5
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		18,2	18,9	18	20
Elektro/ Leuchten		9,1	9,5	9	10
Teppiche, Bodenbeläge		1,8	1,8	2	2
baumarkt-/gartencenterspezif.		19,2	20,1	19	21
Möbel		17,0	17,7	17	19
Sonstiges		10,3	10,7	10	11
langfristiger Bedarf		84,6	88,2	85	94
Summe		274,0	285,7	275	306

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Stadt Fellbach; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		0	600	100	1.700
Drogerie/ Parfümerie		50	150	50	300
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	50	0	100
Blumen/ Zoo		0	50	0	100
kurzfristiger Bedarf		50	850	150	2.200
Bekleidung und Zubehör		100	200	100	450
Schuhe/ Lederwaren		0	50	0	150
Sport/ Freizeit		100	150	100	300
Spielwaren		50	150	100	300
Bücher		0	0	0	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	100	---	350
Haus-/ Heimtextilien		0	100	0	250
mittelfristiger Bedarf		250	750	300	1.800
Uhren/ Schmuck		0	50	0	50
Foto/ Optik und Zubehör		50	50	50	150
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		0	50	0	200
Elektro/ Leuchten		50	150	50	300
Teppiche, Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/gartencenterspezif.		150	650	200	1.550
Möbel		---	---	---	---
Sonstiges		0	100	50	250
langfristiger Bedarf		250	1.050	350	2.500
Summe		550	2.650	800	6.500

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

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		0	600	100	1.700
Drogerie/ Parfümerie		50	150	50	300
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	50	0	100
Blumen/ Zoo		250	300	600	750
kurzfristiger Bedarf		300	1.100	750	2.850
Bekleidung und Zubehör		700	900	1.550	2.050
Schuhe/ Lederwaren		50	100	150	300
Sport/ Freizeit		250	350	500	750
Spielwaren		50	150	100	300
Bücher		50	50	100	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	100	---	350
Haus-/ Heimtextilien		100	200	250	500
mittelfristiger Bedarf		1.200	1.850	2.650	4.400
Uhren/ Schmuck		50	100	150	200
Foto/ Optik und Zubehör		50	50	50	150
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		50	150	150	300
Elektro/ Leuchten		100	200	150	450
Teppiche, Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/gartencenterspezif.		650	1.200	1.400	2.800
Möbel		---	---	---	---
Sonstiges		50	100	50	250
langfristiger Bedarf		950	1.800	1.950	4.150
Summe		2.450	4.750	5.350	11.400

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

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	0	---	0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	0	---	0
Blumen/ Zoo		200	250	400	550
kurzfristiger Bedarf		200	250	400	550
Bekleidung und Zubehör		450	600	1.000	1.400
Schuhe/ Lederwaren		0	50	0	100
Sport/ Freizeit		100	200	200	400
Spielwaren		---	50	---	0
Bücher		50	50	100	100
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	50	---	150
mittelfristiger Bedarf		600	1.000	1.300	2.150
Uhren/ Schmuck		50	50	50	100
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		---	0	---	50
Elektro/ Leuchten		---	50	---	100
Teppiche, Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/gartencenterspezif.		---	400	---	1.000
Möbel		---	---	---	---
Sonstiges		---	0	---	0
langfristiger Bedarf		50	500	50	1.250
Summe		850	1.750	1.750	3.950

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

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemeine Aussagen	25	18	43
Vielfalt/ Branchenmix	17	31	48
Fachgeschäfte	9	6	15
Markthalle	10	0	10
Filialisierung	0	5	5
fehlende Sortimente	8	28	36
Entwicklung "Grüne Wiese"	0	14	14
Sonstiges	2	18	20
Summe	71	120	191

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Dienstleistungen/ öffentl. Angebot

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Angebot/ Qualität	7	16	23
Imbissgastronomie/ Mindernutzungen	0	12	12
Sonstiges	3	1	4
Summe	10	29	39

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016

Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Parkplätze

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemeine Aussagen	11	21	32
kostenloses Parken	4	4	8
Anzahl Parkplätze	0	13	13
Parkraumüberwachung	0	9	9
Sonstiges	5	9	14
Summe	20	56	76

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016



Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Erreichbarkeit/ Kunden/ Lieferanten

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Erreichbarkeit, Struktur im Zentrum	7	31	38
Lage im Raum	3	0	3
kurze Wege/ kompakte Struktur	6	1	7
Erreichbarkeit Innenstadt/ Verkehrssituation - anbindung	5	12	17
Lage im Zentrum	3	3	6
Sonstiges	6	19	25
Summe	30	66	96

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016

Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität	4	6	10
allgemein/ schöne (Innen-)Stadt	1	3	4
(Gestaltung) Rathaus Carrée/ Markt	22	0	22
Stadtbild/ Flair/ Ambiente	5	11	16
Sauberkeit	1	0	1
Sonstiges	1	10	11
Summe	34	30	64

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016

Tab. A - 14: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Öffnungszeiten

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemeine Aussagen	2	0	2
einheitliche Öffnungszeiten	1	13	14
kurze Öffnungszeiten	0	3	3
Summe	3	16	19

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016



Tab. A - 15: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Zusammenarbeit EH/ Stadtmarketing/ Stadt

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Veranstaltungen/ Kultur	6	1	7
Stadtmarketing/ Wirtschaftsförderung	8	8	16
Zusammenarbeit Händler	11	5	16
Zusammenarbeit Stadt	4	3	7
Einbeziehung Nebenlagen	0	8	8
Sonstiges	3	12	15
Summe	32	37	69

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016

Tab. A - 16: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Stadtstruktur/ -entwicklungen

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Stadtzentrum/ Ausdehnung	4	23	27
Fußgängerzone nicht vorhanden	1	3	4
Sonstiges	3	7	10
Summe	8	33	41

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016

Tab. A - 17: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Fellbach aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	Summe
allgemeine Äußerungen	13	7	20
Miethöhe	0	13	13
Verkehrsberuhigung/ Radverkehr	0	4	4
Leerstandssituation	3	21	24
Kundschaft	18	11	29
Sonstiges	9	23	32
Summe	43	79	122

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2016