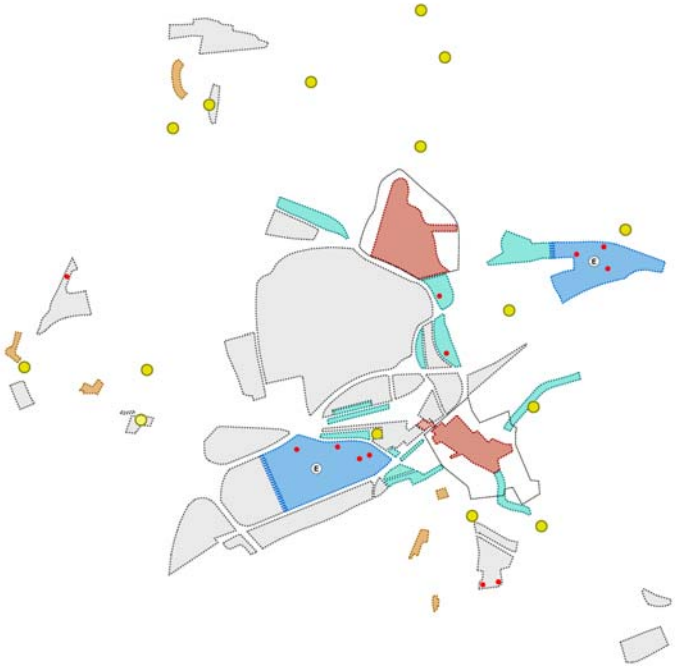
Stadt Böblingen
Amt für Stadtentwicklung und Städtebau

Stadt Sindelfingen
Amt für Stadtplanung und Umwelt



# Gemeinsames Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/Sindelfingen

**Oktober 2008**

## 1. Vorbemerkungen

Das vorliegende „Gemeinsame Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/Sindelfingen“ (**„GEHEK BB/Sifi“**) bildet die Basis für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung beider Städte, um die Fragestellung, wo ist welcher Einzelhandel grundsätzlich vorstellbar, beantworten zu können. Damit wird die Grundlage für zukünftige Planungen bei Investorenanfragen und insbesondere für die bauleitplanerischen Festsetzungen gebildet.

Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergibt sich durch die entsprechenden Festsetzungen in Bebauungsplänen. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Realisierbar- bzw. Zulässigkeit im Einzelfall von weiteren Faktoren abhängig sein kann. Sofern Abweichungen vom Konzept bzw. Bebauungsplan vorliegen, wird eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept besteht aus einem Planteil (Übersichtsplan) und den textlichen Erläuterungen samt Sortimentsliste. Bezüglich der zeichnerischen Darstellung im Planteil des „GEHEK BB/Sifi“ ist zu beachten, dass die Abgrenzungen bewusst nicht parzellenscharf sind, um gewisse Gestaltungsspielräume zu erhalten.

Generell ist zu berücksichtigen, dass eine Einzelhandelskonzeption kein Marketingkonzept ist.

## 2. Ziele und Strategien für die weitere Entwicklung

Der Einzelhandel in der Innenstadt ist eine tragende Säule der Stadtentwicklung und Stadterhaltung bzw. -erneuerung. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Belebung der Innenstädte und Nebenzentren, die Bündelung des Einzelhandels mit anderen zentralen Einrichtungen, die soziale Integration sowie die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung.

Das gemeinsame Ziel der beiden Städte, die Einzelhandelsfunktion insbesondere in der jeweiligen Innenstadt zu stärken, soll durch beschränkende Maßnahmen (außerhalb der Innenstädte) und konzentrierende Maßnahmen (innerhalb der Innenstädte) erreicht werden.

Die Attraktivität des Einzelhandels in der Innenstadt ist grundsätzlich abhängig von der Ausdehnung der Einkaufsbereiche: Vielfalt auf engem Raum steigert die Anziehungskraft. Ein nicht zusammenhängender Einkaufsbereich mit verstreuten Angeboten und großen Lücken wirkt sich hingegen nachteilig auf die Attraktivität der Innenstadt aus.

Nach gutachterlichen Aussagen - sowohl für Böblingen als auch für Sindelfingen - wird eine stärkere Konzentration der Einzelhandels-Innenstadt empfohlen. Demzufolge wird in dem vorliegenden Konzept eine Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels auf die bestehenden Einkaufslagen angestrebt.

Generell werden in dem „GEHEK BB/Sifi“ städtebauliche Entwicklungsziele für die Ansiedlung von Einzelhandel festgelegt. Zukünftig soll durch das Konzept die Entwicklung und räumliche Verteilung des Einzelhandels, differenziert nach seinen verschiedenen Ausprägungen (großflächig/ nicht großflächig, innenstadtbedeutsam/ nicht innenstadtbedeutsam, sowie die Nahversorgungsschwerpunkte), im gemeinsamen Mittelzentrum Böblingen und Sindelfingen gesteuert werden.

Gleichzeitig wird für die verschiedenen Akteure in den beiden Städten (Einzelhandel, Eigentümer, Investoren, Stadtverwaltung) Planungssicherheit und Verlässlichkeit erreicht.

## 3. Zuordnung der Sortimente

Die Notwendigkeit einer Kategorisierung der unterschiedlichen Sortimente entsteht aus dem Steuerungsbedarf, um die genannten Zielvorstellungen über die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in den Städten Böblingen und Sindelfingen erreichen zu können.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Einzelhandels auf die Innenstädte bzw. zentralen Versorgungsbereiche können die Betriebe nach ihrer Branche, ihrem Kern- und Randsortiment in ihrer Wirkung auf die Innenstadt nach innenstadtbedeutsamen und nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten unterschieden werden.

### *3.1 Allgemeine Definition der Sortiments-Kategorien*

Innenstadtbedeutsame Sortimente

zeichnen sich v.a. dadurch aus, dass sie

- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden,
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind,
- selbst als Frequenzbringer gelten oder einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind,
- kleinteilige Güter sind, die problemlos ohne Pkw abtransportiert werden können.

Nahversorgungs-Sortimente sind als Teilmenge der innenstadtbedeutsamen Sortimente zu sehen.

- Nahversorgung bedeutet, die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Arzneimittel etc.) sicherzustellen.

Nicht innenstadtbedeutsame Sortimente

zeichnen sich v.a. dadurch aus, dass sie

- die zentralen Standorte nicht prägen,
- einen hohen Flächenbedarf besitzen,
- nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können (sperrige Güter),
- eine geringe Flächenproduktivität besitzen.

### *3.2 Sortimentsliste*

Für die Zuordnung der Sortimente in innenstadtbedeutsame bzw. nicht innenstadtbedeutsame Güter ist die individuelle Situation der Städte Böblingen und Sindelfingen zwingend zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist jedoch auch die städtebauliche Zielvorstellung über die Innenstadtentwicklung für die Zuordnung von Sortimenten ausschlaggebend.

Dementsprechend wurde gemeinsam eine aktuelle Sortimentsliste für die beiden Städte erarbeitet, die als zukünftige Grundlage für die Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen dienen soll.

**Sortimentsliste Böblingen/Sindelfingen:**

Innenstadtbedeutsame Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung aller Art
- Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Stoffe
- Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Jagd- und Campingbedarf
- Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
- Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und –rahmen, Korb- und Flechtwaren
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, optische Geräte einschl. Hörgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör, Bild- und Tonträger
- Elektrokleingeräte wie Nähmaschinen, Küchenmaschinen
- Computer, Computerzubehör, Kommunikationselektronik
- Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
- Spielwaren
- Fotogeräte, Fotozubehör
- Musikalien, Musikinstrumente
- Blumen
- zoologischer Bedarf, Tiernahrung

Nicht innenstadtbedeutsame Sortimente:

- Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
- Büromaschinen
- Sanitär-/Badeinrichtung und Zubehör
- Elektrogroßgeräte wie „weiße Ware“, Herde, Öfen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
- Rollläden und Markisen
- Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
- Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, us., Tapeten, Malereibedarf
- Gartenbedarf wie Erde, Pflanzen, Baustoffe, Gartengeräte, Werkzeuge, Zäune, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Kfz-Zubehör
- Groß-Campingartikel
- Groß-Sportgeräte
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Tiermöbel, Lebendtiere

# 4. Räumliche Einzelhandelsentwicklung

## *4.1 Einzelhandel in den Innenstädten*

Auf Ebene der Landesplanung wurden die Innenstädte der Städte Böblingen und Sindelfingen abgegrenzt (*„Innenstadt nach Regionalplan“*- vgl. Übersichtsplan). Hier ist es aus landesplanerischer Sicht möglich, jeglichen Einzelhandel - zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant - auch großflächig anzusiedeln.

Um die Leitfunktion „Handel“ in den Innenstädten langfristig zu erhalten und weiter zu stärken, ist es unerlässlich dafür Sorge zu tragen, dass die Attraktivität der Innenstädte durch die Wahrung einer „kritischen Angebotsmasse“ erhalten bleibt.

Die im Planteil zusätzlich dargestellten Abgrenzungen *„Einzelhandels-Kern der Innenstadt“* bewirken durch eine weitergehende Konzentration des Einzelhandels eine Stärkung der beiden Innenstädte.

Innerhalb den Abgrenzungen *„Einzelhandels-Kern der Innenstadt“* ist jeglicher Einzelhandel - auch großflächig - zulässig.

## *4.2 Zentrale Versorgungsbereiche*

Zur Sicherung der Versorgung der Stadtteile bzw. Teilorte *werden „Zentrale Versorgungsbereiche“* in integrierten Lagen definiert (vgl. Übersichtsplan).

Hier befinden sich neben Dienstleistungs-, Nahversorgungs- und öffentlichen Einrichtungen auch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen und nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten. Diese Strukturen (Funktionsvielfalt) sollen mit dem Konzept nachhaltig gestärkt werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen ist daher jeglicher Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig.

Bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen gelten die unter Punkt 4.5 „Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungsbereichen“ getroffenen Aussagen.

## *4.3 Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstädte (Ergänzungsstandorte)*

In den Städten Böblingen und Sindelfingen werden Bereiche gekennzeichnet, die aus raumordnerischer und stadtplanerischer Sicht geeignet sind, um großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten anzusiedeln. Hier ist bereits im Bestand ein hoher Einzelhandelsbesatz außerhalb der zentralen Lagen vorhanden.

Die *„Ergänzungsstandorte“* der beiden Städte werden gegenüber der symbolhaften Darstellung im Regionalplan bzw. im aktuellen Regionalplan-Entwurf abgegrenzt (vgl. Übersichtsplan).

Zulässig ist großflächiger, nicht innenstadtbedeutsamer Einzelhandel.

## *4.4 Sonstige Standorte für Einzelhandel*

Als Ergänzung zu den bislang genannten Einzelhandelsbereichen werden in dem Konzept weitere Standorte für Einzelhandel definiert und abgegrenzt.

In *den „Sonstigen Standorten“* (vgl. Übersichtsplan) sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zulässig.

### *4.5 Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungsbereichen*

Um auch zukünftig die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zu sichern (Lebensmittel, Drogeriewaren etc.), werden in dem Konzept Standorte für *„Nahversorgung“* symbolhaft gekennzeichnet (vgl. Übersichtsplan).

Dabei handelt es sich um Nahversorgungsstandorte (ab einer gewissen Größe) außerhalb des Einzelhandels-Kerns und der zentralen Versorgungsbereiche.

In diesen Bereichen ist Einzelhandel zur Nahversorgung zulässig.

Generell gilt, dass Einzelhandel zur Nahversorgung in integrierten Lagen - auch ohne Kennzeichnung im Planteil - grundsätzlich möglich ist.

### *4.6 Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe*

Ein weiteres Ziel des „GEHEK BB/Sifi“ ist es, Flächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nachhaltig zu sichern und somit dem konstanten Verdrängungsprozess durch Einzelhandelsbetriebe entgegenzuwirken.

In diesem Zusammenhang werden *„Gewerbe- und Mischflächen“* gekennzeichnet, die aufgrund der Lage, der bestehenden Situation oder dem städtebaulichen Entwicklungsziel nicht als Einzelhandelsstandort im engeren Sinne in Frage kommen (vgl. Planteil).

In den genannten Gebieten sind Autohäuser zulässig, sowie für Handwerksbetriebe der Verkauf von selbst hergestellten oder dazugekauften branchentypischen Waren auf untergeordneten Flächen.

### 4.7 Flugfeld

Dem Flugfeld kommt als Schnittstelle der Städte Böblingen und Sindelfingen eine Sonderstellung zu; die Aussagen zur Einzelhandelsnutzung fügen sich jedoch in das Gesamtkonzept der beiden Städte ein.

Bereits im bisherigen Planungsprozess wurde geklärt, dass großflächiger Einzelhandel im Flugfeld ausgeschlossen bleibt. Innenstadtrelevante Sortimente sollen nur im Anschlussbereich an den Böblinger Bahnhof zulässig sein; zur Sicherung der Nahversorgung ist der Bereich um den Quartiersplatz im Mischgebiet Süd vorgesehen. Für nicht innenstadtbedeutsame Sortimente sind Bereiche im Gewerbegebiet Nord und im Gewerbegebiet Süd vorgesehen.

Der Zweckverband Flugfeld hat mit dem Verband Region Stuttgart einen Vertrag geschlossen, nach dem großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in der Summe beschränkt werden.

### 4.8 Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bestand

Im Übersichtsplan werden bestehende, planungsrechtlich gesicherte großflächige Einzelhandelsbetriebe auch mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten aufgrund deren Bedeutung für die Stadtentwicklung gesondert gekennzeichnet.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Böblingen, Sindelfingen

Oktober 2008