

STADT DITZINGEN

Landesplanerische Tragfähigkeitsprüfung über alle Warengruppen i.S. des Kongruenzgebotes (gem. Landesplanung Baden-Württemberg) für die Stadt Ditzingen

Zur Herausgabe für einen Investorenwettbewerb für das Bahnhofsareal

Untersuchung im Auftrag der Stadt Ditzingen

**Eva Stubert
Stefan Kruse**

**Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31/55 78 58-0 Fax 02 31/55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de**

September 2011

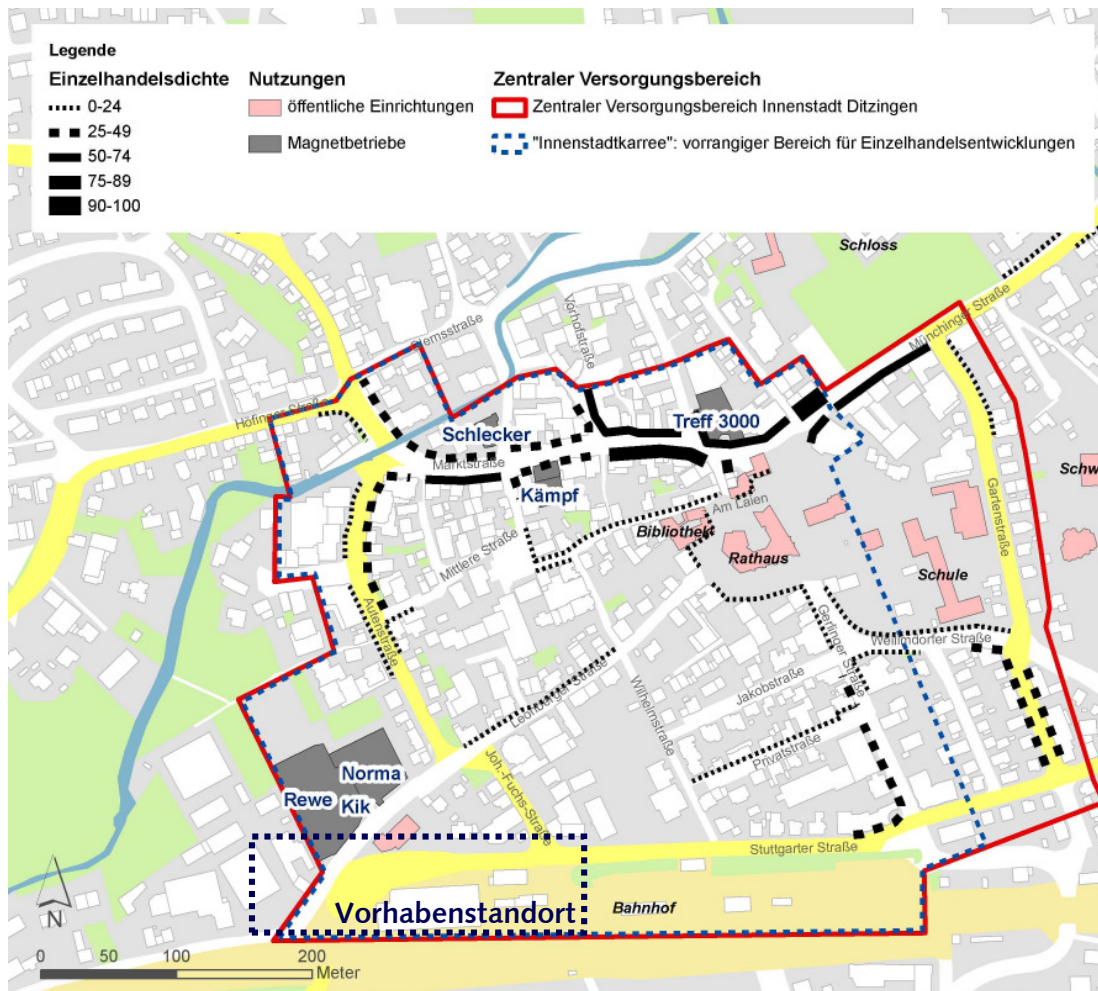
Landesplanerische Tragfähigkeitsprüfung über alle Warengruppen i.S. des Kongruenzgebotes (gemäß Landesplanung Baden-Württemberg als Ziel) für die Große Kreisstadt Ditzingen

Ausgangslage und Zielsetzung

Für die Große Kreisstadt Ditzingen eröffnet sich am Bahnhof durch die nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigten Flächen eine zentrale Entwicklungschance. Mittels Um- und Neubaumaßnahmen auf dem rund 5 ha großen Areal besteht die Möglichkeit

- einen ansprechenden und einprägsamen S-Bahnhaltepunkt / Stadtzugang zu gestalten,
- die fehlende Verbindung bzw. den fehlenden Gelenkpunkt zwischen dem Gewerbegebiet-Süd und der Kernstadt inklusive der zugehörigen Infrastruktur- / Versorgungseinrichtungen zu entwickeln,
- den Bushalt funktional wie ästhetisch besser mit den Bahngleisen zu verbinden,
- die P+R-Stellplätze platzsparender zu ordnen sowie
- neue Einzelhandelseinrichtungen entlang des beabsichtigten Innenstadtquadrats (vgl. nachfolgende Karte) anzusiedeln.

Karte 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ditzinger Innenstadt und Vorhabenstandort¹



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Bereits im Jahr 2003 wurde vom Gemeinderat ein Vorkaufsrecht für die Bahnhofsflächen beschlossen und 2004 die Bebaubarkeit des Areals durch verschiedene Konzepte des Büros 'bau-werk-stadt' geprüft. Nach komplexen Vertragsverhandlungen hat die Stadt Ditzingen 2009/10 schließlich den größten Teil des Bahnhofsgebietes von den Firmen 'DB-Immobilien' und 'aurelis' erworben. Mit absehbarem Vertragsabschluss wurden im Jahr 2009 verschiedene Gespräche mit Investoren geführt. Diese Gespräche konkretisierten sich auf einen vielversprechenden Ansatz bzw. Investor und mündeten in der Ausarbeitung eines Rahmenplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhof Ditzingen". Trotz des Rückzugs des Investors im Dezember 2009 hat die Stadt die Freimachung der Flächen weiter vorangetrieben.

¹ vgl. politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ditzingen; Endfassung Stand: September 2009

Der größte Teil der von der Stadt erworbenen Bahnhofsflächen ist inzwischen vom Bahnbetrieb entwidmet. Für die beiden weiterhin mit Bahntechnik belegten Flächen des alten Empfangsgebäudes und des Gleises 1 wird noch in diesem Jahr ein weiteres Entwidmungsverfahren angestrengt. Da entsprechend der Rechtsprechung der oberen Verwaltungsgerichte von einer Entwidmung ausgegangen werden kann, verfügt die Stadt Ditzingen voraussichtlich ab 2012 über die Planungshoheit für das Areal.

Ziel ist es, die qualitätvolle Umgestaltung der öffentlichen Bereiche vorzubereiten sowie eine zügige Bebauung der freien Flächen mit attraktiven Einzelhandelsangeboten in einer ansprechenden Architektur zu erreichen. Das heißt, dass die Veräußerung der Liegenschaft bzw. von Teilbereichen mit

- einer Optimierung der städtebaulichen Planung,
- einer Sicherung der Architektur- / Gestaltqualität und
- einer attraktiven, regionalplanerisch umsetzbaren Nutzungsidee verbunden werden soll. Dabei können die Einzelhandelsangebote – abhängig von der Markteinschätzung des Investors – um weitere Nutzungen (wie z.B. Büros, Übernachtungseinrichtungen, Geschäfts- oder Wohnetagen) ergänzt werden.

Die vorliegende Untersuchung gibt dabei Aufschluss über die regionalplanerisch tragfähigen Größenordnungen möglicher Einzelhandelsansiedlungen am Bahnhofsareal. Zur Überprüfung dieser Größenordnung wird das sogenannte **Kongruenzgebot, als Ziel der Landesplanung Baden-Württemberg²** herangezogen.

Kongruenzgebot

Bedeutung

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dabei muss das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt.

Verletzung des Kongruenzgebots

Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll bzw. muss.

² Vgl. LEP 2002 BW 2.5.10 Ziel i.V.m. Einzelhandelserlass MVI BW; Verwaltungsvorschrift, A4, 2/2001 Verwaltungsvorschrift zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit Begriffsdefinitionen sowie Regelungen bezüglich der raumordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben.

Überprüfung der landesplanerischen Tragfähigkeit

Ditzingen ist in der Landesplanung als Unterzentrum im Mittelbereich Stuttgart ausgewiesen. Die Große Kreisstadt besitzt damit **keinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich** und bei der Überprüfung der Einhaltung des Kongruenzgebotes **wird entsprechend nur die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung zugrunde gelegt**.

Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen³. Die Große Kreisstadt Ditzingen weist eine Einwohnerzahl von ca. 24.500⁴ auf.

Einordnung des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort (Ditzinger Bahnhof) ist laut politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ditzingen Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ditzingen sowie nachfolgende Karte). Damit ist die Kompatibilität einer Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes gegeben. Mit der städtebaulich integrierten Lage erfüllt der Vorhabenstandort auch das von der Landesplanung geforderte Integrationsgebot.

Das Areal des Bahnhofs ist Bestandteil eines vorrangig zu entwickelnden Bereichs, das sogenannte „Innenstadtkarree“. Dieser Bereich ist insofern prioritär zu entwickeln, als dass hier die Möglichkeit gegeben ist, eine funktionale Anbindung des Bahnhofes, als bedeutsamer ÖPNV-Haltepunkt und somit wichtiger Nutzungsbaustein für die Innenstadt, an die zentralen Einzelhandelslagen z.B. über die Gerlinger Straße, zu schaffen. Der Standort gilt als Potenzialfläche für insbesondere großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel, der im Kernbereich der Innenstadt (Marktstraße) aufgrund fehlender Flächen nicht realisiert werden kann.

Vorhabenstandort am Ditzinger Bahnhof



Quelle: eigene Aufnahmen

³ Vgl. LEP 2002 BW 2.5.10 Ziel

⁴ Stand: 12/2010

Nachfolgende Tabelle gibt im Rahmen einer modellhaften Berechnung einen Überblick über landesplanerisch tragfähige Verkaufsflächengrößen in allen Warengruppen unter Berücksichtigung des Kongruenzgebotes. Dabei wird die vorhandene sortimentspezifische Kaufkraft durch die angenommene Flächenproduktivität geteilt (Moderate-Case- und Worst-Case-Ansatz). Im Rahmen dieser landesplanerischen Überprüfung wird dabei davon ausgegangen, dass die Ditzinger Kaufkraft zu 100 % dem Vorhaben zufließen wird (z.T. durch Kaufkraftrückgewinnung in einigen derzeit deutlich unterrepräsentierten Warengruppen). Nachdem die Große Kreisstadt als Unterzentrum nicht über einen zugewiesenen zu versorgenden Verflechtungsbereich verfügt, kann im Rahmen der Überprüfung des Kongruenzgebotes nur die „stadteigene“ einzelhandelsrelevante Kaufkraft Berücksichtigung finden.

Zunächst erfolgt in Tabelle 1 die Berechnung der Verkaufsflächengrößen ohne Berücksichtigung des derzeit vorhandenen Einzelhandelsbestandes.

Tabelle 1: Ermittlung möglicher Verkaufsflächengrößen bei 100 % Kaufkraftabschöpfung (Kongruenzgebot) – ohne Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes in Ditzingen

<i>Warengruppe</i>	<i>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro*</i>	<i>Flächenproduktivität in Euro</i>	<i>Tragfähige Verkaufsfläche in m²</i>
Nahrungs- und Genussmittel	59,2	4.500-4.700	12.600-13.200
Blumen (Indoor), Zoo	2,7	1.500-1.700	1.600-1.800
Gesundheit und Körperpflege	9,5	3.800-4.200	2.300-2.500
Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	6,0	3.800-4.000	1.500-1.600
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	77,4		18.000-19.100
Bekleidung / Wäsche	13,4	3.100-3.400	3.900-4.300
Schuhe / Lederwaren	3,6	3.200-3.500	1.000-1.100
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	1,9	2.200-2.500	800-900
Spielwaren / Hobbyartikel	3,3	3.100-3.400	1.000-1.100
Sport und Freizeit	2,7	3.100-3.400	800-900
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	24,9		7.500-8.300
Wohneinrichtung	3,4	1.500-1.700	2.000-2.300
Möbel	8,4	1.300-1.500	5.600-6.500
Elektro / Leuchten	4,3	2.800-3.000	1.400-1.500
Elektronik / Multimedia	11,2	5.000-7.000	1.600-2.200
Medizinische und orthopädische Artikel	2,1	5.000-6.000	300-400
Uhren / Schmuck	1,6	6.000-8.000	200-300
Baumarktsortimente	11,8	1.200-1.400	8.400-9.800
Gartenmarktsortimente	2,2	900-1.100	2.000-2.400
Überwiegend langfristiger Bedarf	45,0		21.500-25.400
Gesamt	147,3		47.000-52.800

Quelle: * IBH RETAIL CONSULTANS GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2011– Kaufkraftkennziffer Ditzingens: rund 114 Einwohner: ca. 24.500; gerundete Werte

Mit Berücksichtigung des Bestandes lassen sich noch folgende landesplanerisch tragfähige Verkaufsflächengrößen ableiten, die für mögliche Ansiedlungen und Erweiterungen im Ditzinger Stadtgebiet heranzuziehen sind:

Tabelle 2: überschlägige Ermittlung möglicher Verkaufsflächengrößen bei 100 % Kaufkraftabschöpfung (Kongruenzgebot) mit Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes in Ditzingen

<i>Warengruppe</i>	<i>Landesplanerisch tragfähige Verkaufsfläche in m²</i>	<i>Bestehende Verkaufsfläche in m²*</i>	<i>Verbleibender abzuleitender Verkaufsflächen-spielraum in m²</i>
Nahrungs- und Genussmittel	12.600-13.200	8.300	4.300-4.900
Blumen (Indoor), Zoo	1.600-1.800	300	1.300-1.500
Gesundheit und Körperpflege	2.300-2.500	1.800	500-700
Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.500-1.600	400	1.100-1.200
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	18.000-19.100	10.800	7.200-8.300
Bekleidung / Wäsche	3.900-4.300	1.100	2.800-3.300
Schuhe / Lederwaren	1.000-1.100	500	500-600
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	800-900	700	100-200
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000-1.100	300	700-800
Sport und Freizeit	800-900	100	700-800
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	7.500-8.300	2.700	4.800-5.600
Wohneinrichtung	2.000-2.300	1.100	900-1.200
Möbel	5.600-6.500	400	5.200-6.100
Elektro / Leuchten	1.400-1.500	< 100	1.300-1.400
Elektronik / Multimedia	1.600-2.200	200	1.400-2.000
Medizinische und orthopädische Artikel	300-400	400	-
Uhren / Schmuck	200-300	100	100-200
Baummarktsortimente	8.400-9.800	3.400	5.000-6.400
Gartenmarktsortimente	2.000-2.400	2.800	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	21.500-25.100	8.500	13.900-17.300
gesamt	47.000-52.500	22.000	25.900-31.200

Quelle: * Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung in Ditzingen im April 2008 Aktualisierung 2011; gerundete Werte

Unter Beachtung des Kongruenzgebotes ergeben sich für einige Warengruppen tragfähige Verkaufsflächengrößen, die es ermöglichen würden **großflächige Anbieter**⁵ innerhalb des Stadtgebiets Ditzingen anzusiedeln. Im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Bahnhofsareals sind hier insbesondere die Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Bekleidung / Wäsche** zu nennen. In den übrigen mittelfristigen Warengruppen ergeben sich aufgrund der noch nicht gebundenen sortimentspezifischen Kaufkraft lediglich Entwicklungsperspektiven, die **unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen**. Für viele Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe ergeben sich landesplanerisch tragfähige Verkaufsflächengrößen von über 1.000 m².

Insgesamt besteht für die Große Kreisstadt Ditzingen noch ein errechneter Spielraum unter Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie unter Berücksichtigung des Bestandes, der eine Verdopplung der heute ansässigen Verkaufsflächen zulassen würde.

An dieser Stelle sei noch mal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorliegende Untersuchung **zunächst eine landesplanerische Tragfähigkeitsprüfung darstellt**. Eine **städtebauliche Verträglichkeitsanalyse muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch erfolgen**, um nachzuweisen, dass das landesplanerisch geforderte Beeinträchtigungsverbot gegenüber Anbietern in der Standortkommune selbst aber auch in den betroffenen Umlandkommunen eingehalten wird bzw. um darzulegen welche Größenordnungen sich als städtebaulich verträglich erweisen.

⁵ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (BVerwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)