



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte

Markt- und Verträglichkeitsgutachten für die geplanten Einzelhandelsnutzungen

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Projektmitarbeit:

Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Stuttgart, September 2010

Die Inhalte und Überlegungen seitens der Auftragsgeber sind nur für die Auftrag gebende Stelle bestimmt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist nicht erlaubt.

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44
70180 Stuttgart
Tel.: 0711-648 64 61
Fax: 0711-648 64 69
E-Mail: cima.stuttgart@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTTGART

**Wirtschafts- und
Technologieförderung
Immobilien- und
Projektentwicklung
Organisations- und
Personalberatung**

© 2010 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen, Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Auftrag und Aufgabenstellung	3
1.2	Datengrundlagen	4
2	STANDORTLAGE UND PLANDATEN	5
2.1	Bewertung der Standortlage des Stadtumbaugebietes Leonberg-Mitte	5
2.2	Daten zu den möglichen Einzelhandelsnutzungen	9
3	AUSGEWÄHLTE STRUKTURDATEN DER STADT LEONBERG	11
3.1	Zentralörtliche Funktion	11
3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur	11
3.3	Einzelhandelskennziffern	12
4	EINZUGSBEREICH UND KAUFKRAFTPOTENTIAL	13
4.1	Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential	13
4.2	Kaufkraftpotential im Untersuchungsraum	14
5	DIE ANGEBOTSTRUKTUR IN DER STADT LEONBERG UND IM UMLAND	16
5.1	Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Leonberg	16
5.2	Einzelhandelsbestand in der Stadt Leonberg nach Standortlagen	18
5.3	Ausstattungs- und Umsatzkennziffern für die Gesamtstadt Leonberg	19
5.4	Angebotssituation im Umland	20
5.5	Übergeordnete regionale Wettbewerbssituation	28
6	UMSATZ- UND VERKAUFSFLÄCHENPOTENTIALE FÜR DAS MITTELZENTRUM LEONBERG	29
7	BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM STADTUMBAUGEBIET LEONBERG MITTE	38
7.1	Abgleich der Planumsätze der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte mit den ermittelten sortimentsbezogenen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentialen	38
7.2	Ableitung der städtebaulich verträglichen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes in der Stadt Leonberg	41
7.3	Kongruenzgebot	42
7.4	Beeinträchtigungsverbot	43
7.5	Integrationsgebot	47
8	ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	48

1 GRUNDLAGEN

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Im April 2010 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH von der Stadtverwaltung Leonberg mit der Erstellung einer Markt- und Wirkungsuntersuchung für die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Mitte in einer zentralen Lage von Leonberg beauftragt.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen erfolgt vereinbarungsgemäß eine Betrachtung des Gesamtvorhabens, in der eine Differenzierung hinsichtlich der zeitlichen Realisierungsphasen vorgenommen wird.

In der ersten Planungsstufe ist die Realisierung von Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt ca. 9.000 qm VK auf dem „Häussler-Areal“ vorgesehen. In der zweiten Planungsstufe ist die Realisierung von weiteren ca. 5.500 qm VK im restlichen Plangebiet (ca. 4.500 qm VK auf dem Postareal und ca. 1.000 qm VK auf dem geplanten „Boulevard“) geplant. Für die städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse ist damit vom Endausbau mit ca. 14.500 qm VK im gesamten Plangebiet als Bezugsgröße auszugehen.

Die vorgesehenen Nutzungen orientieren sich hinsichtlich des Branchen- und Betriebstypenbesatzes an den Ergebnissen der CIMA-Marktuntersuchung vom Oktober 2007, welche eine Grundlage für den städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Stadtumbaugebiet Leonberg-Mitte darstellten.

Sowohl bei dem auf dem „Häussler-Areal“ geplanten Nutzungskonzept als auch für die Nutzungen im restlichen Plangebiet sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt selbstverständlich noch Toleranzen hinsichtlich der Detailplanung zu berücksichtigen.

Mit der Markt- und Wirkungsuntersuchung werden u.a. folgende Aspekte aufbereitet:

- Bewertung der Mikrostandortlage nach städtebaulichen und handelsbezogenen Kriterien (z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaftsnutzungen, Lage im gesamtstädtischen Gefüge etc.)
- Abgrenzung und Gliederung des erschließbaren Marktgebietes unter Einbeziehung der regionalen Wettbewerbssituation sowie Berechnung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentiale für die relevanten Bedarfsbereiche/Branchen/Sortimente und Betriebstypen im erschließbaren Marktgebiet bzw. im Mittelbereich Leonberg

- Aufnahme und Bewertung der zentrenrelevanten Angebotsstruktur im Einzelhandel in der Gesamtstadt Leonberg sowie in den weiteren Kommunen des Mittelbereiches Leonberg bzw. im abgegrenzten Marktgebiet
- Berechnung der Umsatzerwartung für die vorgesehenen Nutzungen/Branchen/Betriebstypen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte
- Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der relevanten Einzelhandelsnutzungen unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO und im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart angeführten relevanten Prüfkriterien

1.2 Datengrundlagen

Neben der Auswertung zahlreicher sekundärstatistischer Materialien und vorhandener Untersuchungen zur Einzelhandelssituation in Leonberg (u.a. CIMA-Grundlagenuntersuchung 2003; CIMA-Untersuchung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb vom Oktober 2007) wurde von Mitarbeitern der CIMA im Mai/Juni 2010 eine Aktualisierung des relevanten Einzelhandelsbestandes durch eine qualifizierte Einzelhandelsbegehung in der Gesamtstadt Leonberg, in den weiteren Kommunen des Mittelbereiches Leonberg sowie in den angrenzenden Bereichen (z.B. Gerlingen und Ditzingen im Landkreis Ludwigsburg) vorgenommen.

2 STANDORTLAGE UND PLANDATEN

2.1 Bewertung der Standortlage des Stadtumbaugebietes Leonberg-Mitte

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Bereiches Stadtumbau Mitte soll in zentraler Lage der Kernstadt Leonberg eine grundlegende Aufwertung der Innenstadt von Leonberg erfolgen. Aufgrund der Lage zwischen der historischen Altstadt von Leonberg und dem Neuköllner Platz (Römergalerie, Leo-Center) besitzt dieser Bereich eine erhebliche strategische Bedeutung für die künftige Stadtentwicklung Leonbergs.

Die Gebietsabgrenzung zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Stadtumbau Leonberg Mitte“ orientierte sich an der Eltinger Straße, Graf-Eberhard-Straße, Bahnhofstraße und Lindenstraße. Das Gesamtgebiet umfasst ca. 11 ha und beinhaltet u.a. das ehemalige Gelände der Wüstenrot AG, das Postgelände sowie das Rathaus Leonberg. Als Entwicklungsflächen im engeren Sinne stehen nach Angaben des Planungsamtes Leonberg ca. 5 bis 6 ha zur Verfügung.

Als wesentliche übergeordnete Zielsetzungen der Stadt Leonberg können für das Plangebiet festgehalten werden:

Handelsbezogene Zielsetzungen

- Ausbau der Handelszentralität und Stärkung der Marktposition des Mittelzentrums Leonberg insgesamt und speziell der Innenstadt
- Abbau bzw. Schließung von Angebotsdefiziten (branchen- und betriebstypenbezogen)
- verstärkte Bindung von Kaufkraft in Leonberg

Städtebauliche Zielsetzungen

- städtebauliche Aufwertung des gesamten Standortbereichs
- Schaffung eines zentralen Kommunikationsraumes durch Multifunktionalität mit weiteren Nutzungskomponenten wie Wohnen und Freizeit
- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Altstadt und Neuköllner Platz

In einer ersten Einschätzung kann die Mikrostandortlage wie folgt bewertet werden:

Handelsbezogene Bewertung

- Flächenpotentiale für „größerflächige“ Einzelhandelsnutzungen in zentraler Innenstadtlage
- wohnnahe Versorgungsfunktion für Innenstadtbevölkerung
- verstärkte Bindung von Kaufkraft („Zurückholen“ von Kaufkraft in die Innenstadt)
- Leo-Center als Kundenmagnet mit hoher Absatzreichweite in relativer Nähe

Stadtentwicklungsbezogene Bewertung

- Scharnierlage zwischen den Einzelhandelsbereichen Altstadt und Leo-Center/ Römergalerie
- städtebaulich voll integrierte Innenstadtlage
- „Nachverdichtung“ ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in zentraler Lage

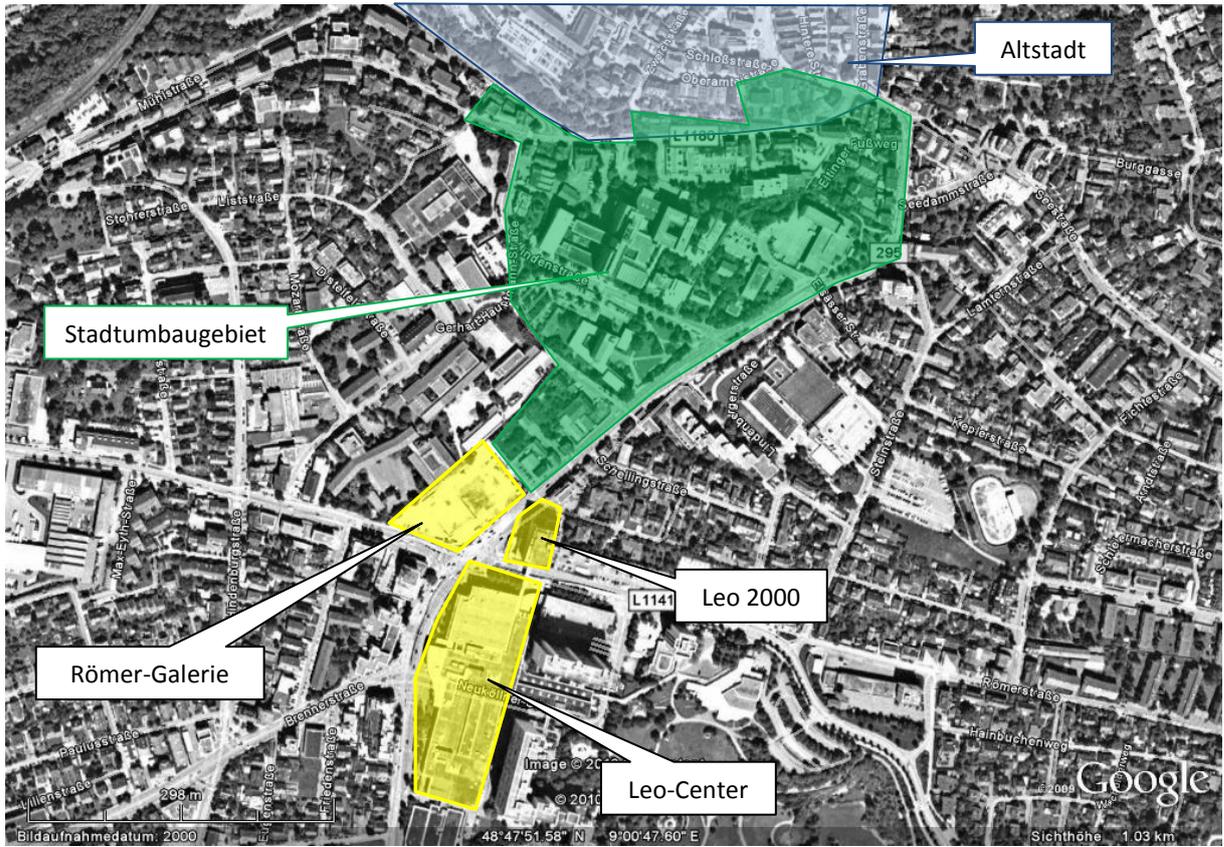
Unter **handelsbezogenen** Aspekten (Erreichbarkeit, verfügbare Flächenpotentiale, Lage zu bestehenden Einzelhandelsschwerpunkten etc.) sind im Plangebiet grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

Unter **stadtentwicklungsbezogenen** Gesichtspunkten stellt das Plangebiet eine einmalige Chance dar, einen zentralen Innenstadtbereich mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen und Freizeitnutzungen neu zu ordnen und zu beleben.

Fazit

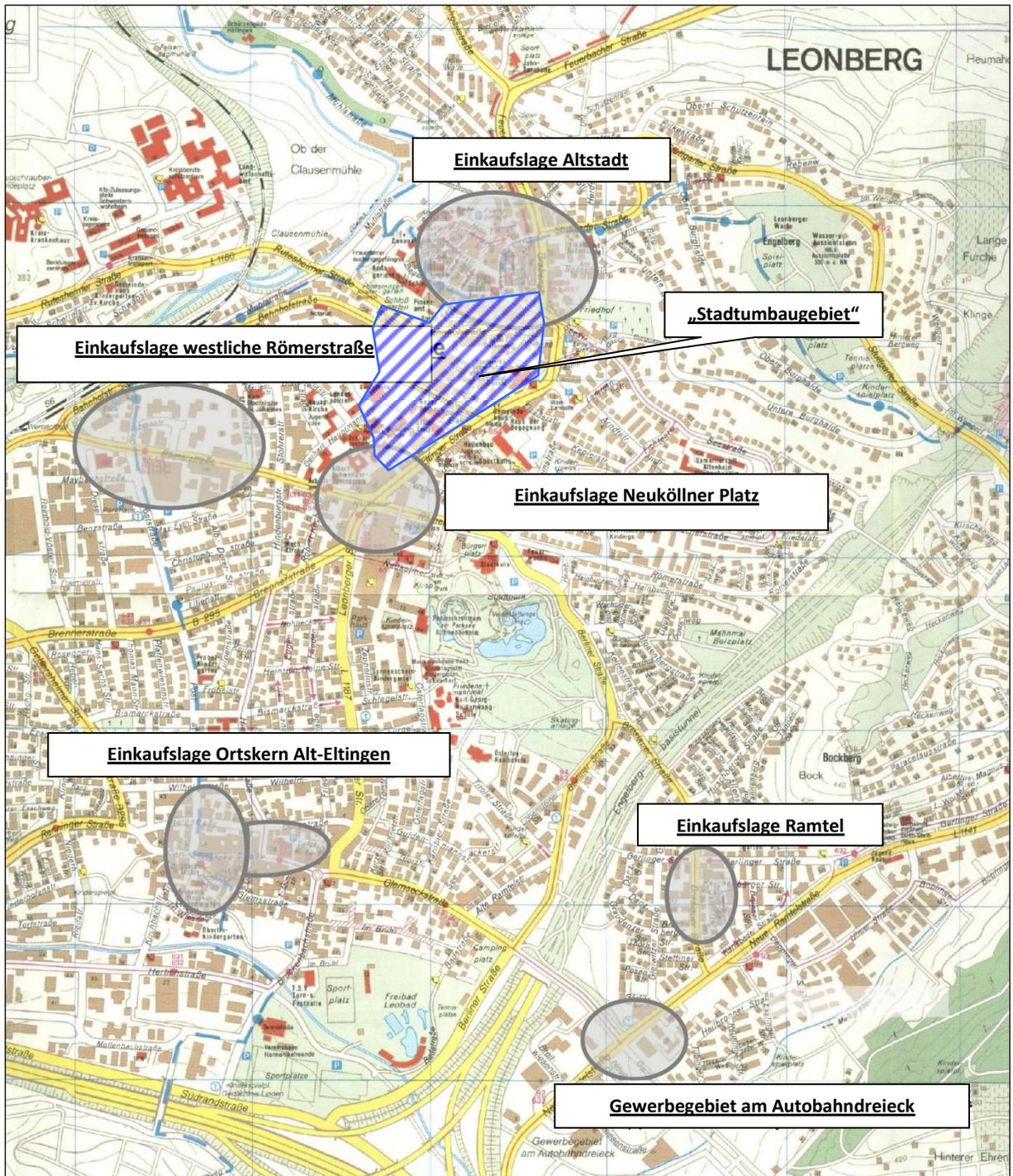
Das Stadtumbaugebiet Leonberg-Mitte kann sowohl hinsichtlich handelsbezogener als auch hinsichtlich stadtentwicklungsbezogener Kriterien zunächst uneingeschränkt positiv bewertet werden. Auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen innerhalb der Stadt Leonberg selbst bzw. innerhalb des Mittelbereiches Leonbergs und den angrenzenden Gebieten wird im Weiteren noch ausführlich Bezug genommen.

Abb. 1 Lage des Plangebietes innerhalb der Kernstadt Leonberg



Quelle: Google Earth Pro; Bearbeitung: CIMA

Abb. 2 Lage zu den wesentliche Einkaufslagen in Leonberg (Kernstadt)



Quelle: Stadtplan Leonberg; Bearbeitung: CIMA

2.2 Daten zu den möglichen Einzelhandelsnutzungen

Für die Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte wurden als planerische Vorgabe von Seiten der Stadt Leonberg folgende Regelungen getroffen:

- Im gesamten Plangebiet ist eine maximale Verkaufsfläche von 14.500 qm zulässig.
- Für das „Häussler-Areal“ beläuft sich die Verkaufsfläche auf maximal 9.000 qm VK, davon 8.000 qm VK für großflächigen Einzelhandel und 1.000 qm VK für kleinteiligen Einzelhandel.
- Für das restliche Plangebiet sind auf dem „Post-Areal“ maximal 4.500 qm VK zulässig, davon 3.500 qm VK für großflächigen Einzelhandel und 1.000 qm VK für kleinteiligen Einzelhandel. Weitere 1.000 qm VK sind auf dem „Boulevard“ vorgesehen.

Hinsichtlich der Nutzungskomponenten erfolgte bei den möglichen „Ankernutzungen“ eine Orientierung an den Ergebnissen der CIMA-Marktanalyse 2007, die eine Grundlage für den städtebaulichen Ideenwettbewerb darstellte. Als „größerflächige“ Verkaufsflächeneinheiten wurden hier u.a. die Nutzungen Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Elektromarkt, Sportmarkt und Textilmarkt genannt. Für die ergänzenden kleinerflächigen Einzelhandelsnutzungen (Shops) war eine branchenbezogene Differenzierung zum damaligen Planungsstand nicht sinnvoll.

Von Seiten der Stadtverwaltung Leonberg wurde eine Zuordnung der Einzelhandelsflächen innerhalb des gesamten Plangebietes vorgenommen. Da es für die einzelnen handelsbezogenen Nutzungskomponenten noch Alternativen bzgl. der genauen Lage innerhalb des Plangebietes und der Verkaufsflächenengrößen ergeben können, sind die Werte in der nachfolgenden Übersicht als Orientierungsrahmen zu verstehen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass eine Summenbildung nicht sinnvoll ist, da es sich zum Teil um alternative Nutzungseinheiten handelt. Für die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im B-Plan sind die jeweiligen Einzelsortimente, unabhängig vom Betriebstyp (Hinweis auf sortimentsübergreifende Angebotsformen), die relevante Bezugsgröße.

In der Synopse sind die möglichen Nutzungskomponenten in einem unteren und oberen Verkaufsflächenrahmen gegenübergestellt.

Tab. 1 **Mögliche Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächengrößen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte**

Nutzungen/Sortimente	VK in qm (unterer Wert)			VK in qm (oberer Wert)		
	Häussler-Areal	restl. Stadtumbaugebiet	Summe	Häussler-Areal	restl. Stadtumbaugebiet	Summe
Lebensmittelmarkt	3.500	---	3.500	5.000	---	5.000
Drogeriefachmarkt	800	---	800	2.000	---	2.000
Kurzfristiger Bedarf gesamt	4.300	---	4.300	7.000	---	7.000
Textilmarkt	2.500	---	2.500	3.000	---	3.000
Bekleidungs-Shops	---	600	600	---	900	900
Schuhfachmarkt	400	---	400	600	---	600
Sportmarkt	---	1.200	1.200	---	1.200	1.200
Printmedien	600	---	600	700	---	700
Mittelfristiger Bedarf gesamt	3.500	1.800	5.300	4.300	2.100	6.400
Elektrofachmarkt	---	2.000	2.000	---	3.000	3.000
Lifestyle (Wohnaccessoires)	600	---	600	1.000	---	1.000
Ergänzende Shops	---	1.000	1.000	---	1.000	1.000
Langfristiger Bedarf gesamt	600	3.000	3.600	1.000	4.000	5.000
Einzelhandel gesamt	8.400	4.800	13.200	12.300	6.100	18.400

Quelle: CIMA-Zusammenstellung nach Angaben des Stadtplanungsamtes Leonberg

3 AUSGEWÄHLTE STRUKTURDATEN DER STADT LEONBERG

3.1 Zentralörtliche Funktion

Die Große Kreisstadt Leonberg ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit kommt Leonberg die Aufgabe zu, ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen zur Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs für die Bevölkerung im Mittelbereich bereitzustellen.

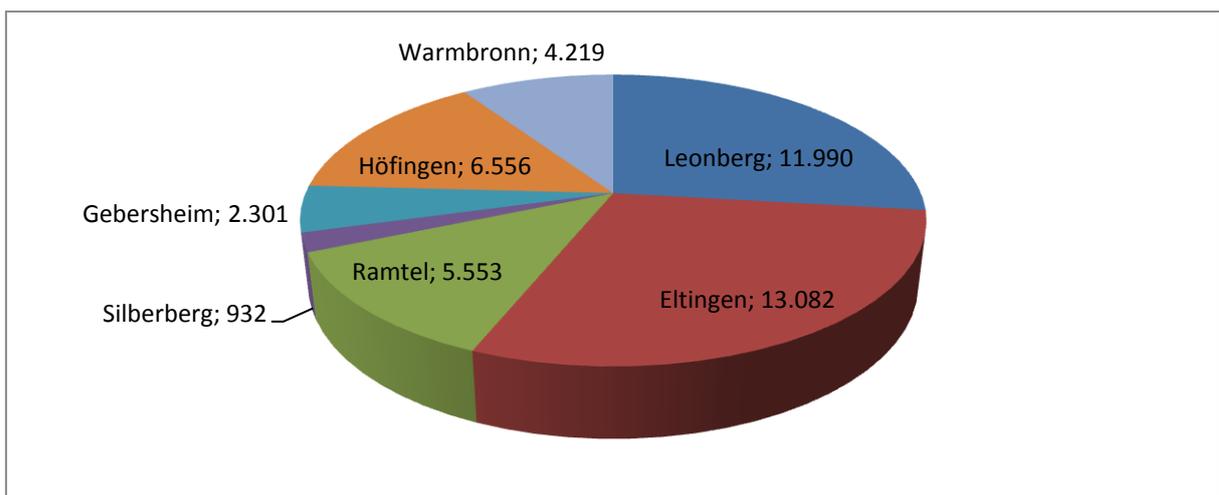
Der Mittelbereich Leonberg umfasst die Städte und Gemeinden Rutesheim, Weissach, Renningen, Weil der Stadt und Leonberg selbst. Ferner sind Verflechtungen zu angrenzenden Kommunen im Landkreis Ludwigsburg (insbesondere Gerlingen und Ditzingen) vorhanden.

3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

Die Stadt Leonberg besteht aus der Kernstadt Leonberg (Stadtteile Leonberg, Eltingen, Ramtel und Silberberg) sowie den Teilorten Gebersheim, Höfingen und Warmbronn, die siedlungsstrukturell von der Kernstadt Leonberg räumlich abgesetzt sind.

Gegenwärtig leben in Leonberg insgesamt 44.633 Einwohner, davon gut 70 % in der Kernstadt von Leonberg.

Abb. 3 Bevölkerungverteilung in Leonberg nach Stadtteilen

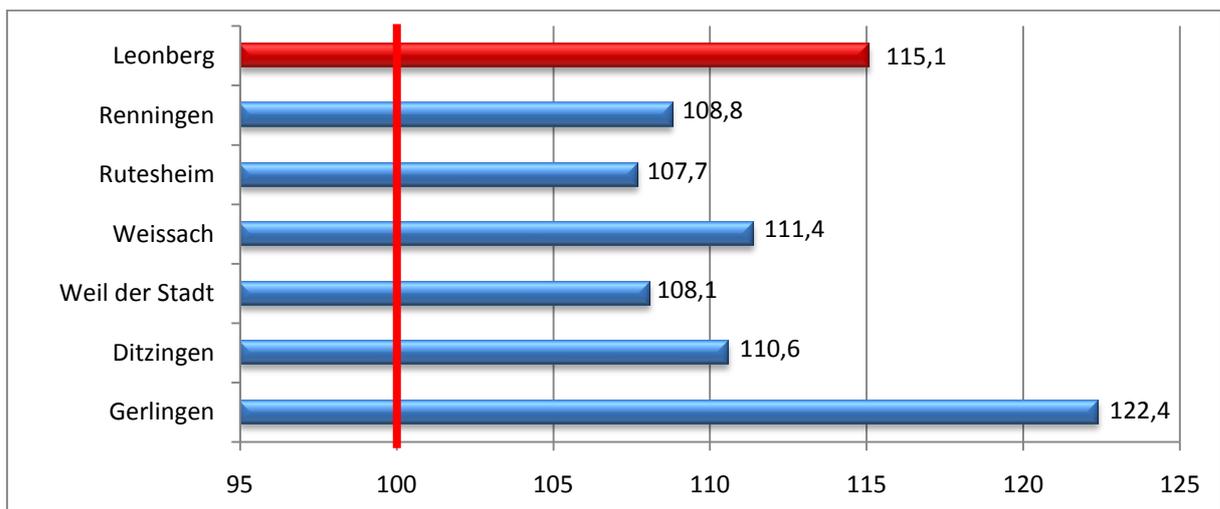


Quelle: Stadtverwaltung Leonberg, Stand: 30.04.2010

3.3 Einzelhandelskennziffern

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 115,1 liegt die Stadt Leonberg ebenso wie die umliegenden Kommunen deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100 (Indexwert).

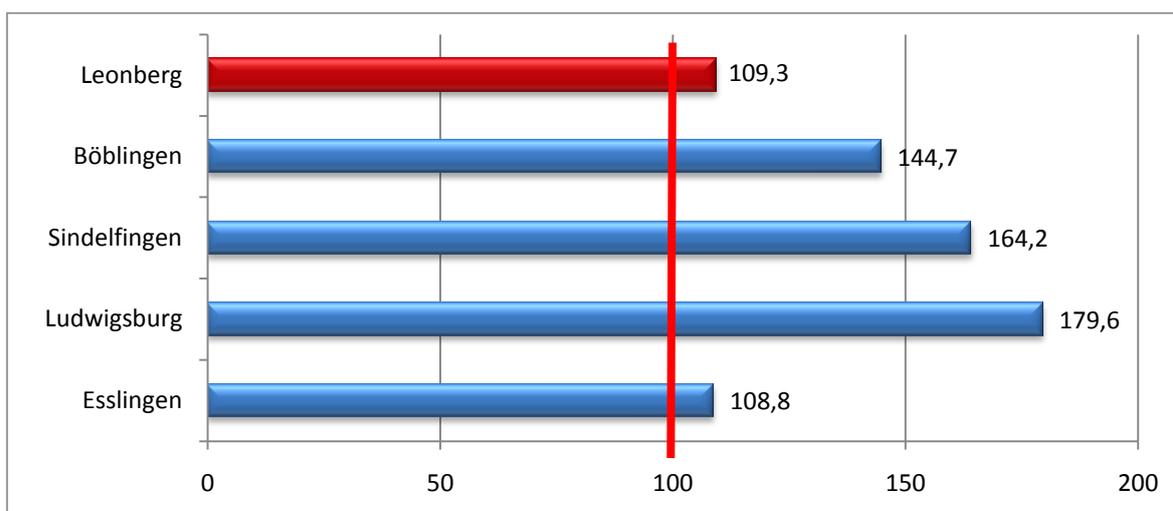
Abb. 4 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2009

Die **Zentralitätskennziffer** (Relation Einzelhandelsumsatz zur Kaufkraft einer Stadt) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt für Leonberg mit 109,3 über dem Indexwert von 100,0. Der Wert für Leonberg liegt allerdings im Vergleich zu weiteren Mittelzentren eher auf einem niedrigeren Niveau, wobei auf die starke Wettbewerbssituation in der Region Stuttgart insgesamt hinzuweisen ist.

Abb. 5 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2009

4 EINZUGSBEREICH UND KAUFKRAFTPOTENTIAL

Zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte erfolgt eine Aufbereitung der wesentlichen Daten zur Angebots- und Nachfragesituation für den Einzelhandel im Raum Leonberg.

4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential

Für die möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte wird das Marktgebiet wie folgt abgegrenzt:

Zone I:	Leonberg Gesamtstadt	44.630 Einwohner
Zone II:	restlicher Mittelbereich Leonberg (Rutesheim, Renningen, Weil der Stadt, Weissach)	53.930 Einwohner
Zone III:	angrenzendes Marktgebiet im Landkreis Ludwigsburg (Ditzingen, Gerlingen)	43.580 Einwohner
Zonen I-III:	Marktgebiet insgesamt	ca. 142.140 Einwohner

In dem abgegrenzten Marktgebiet, welches das Kerneinzugsgebiet des Leonberger Einzelhandels darstellt, ist damit ein Einwohnerpotential von ca. 142.140 Einwohnern vorhanden. Hiervon entfallen ca. 98.560 Einwohner bzw. ca. 70 % auf den landesplanerisch definierten Mittelbereich des Mittelzentrums Leonberg.

Nach Angaben der im Rahmen der CIMA-Grundlagenuntersuchung aus dem Jahr 2003 befragten Einzelhändler sind darüber hinaus auch Einkaufsverflechtungen über dieses Gebiet hinaus vorhanden, wobei hier die „Sonderstrukturen“ des Leonberger Einzelhandels mit den Standorten Möbel Hofmeister und Leo-Center zum Tragen kommen.

Bei der Prüfung der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte, die überwiegend dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich zugeordnet werden können, wird im Weiteren auf das oben abgegrenzte Marktgebiet Bezug genommen. In Form von „Streuumsätzen“ von außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes kann darüber hinaus noch eine gewisse „Potentialreserve“ angenommen werden.

4.2 Kaufkraftpotential im Untersuchungsraum

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Verbrauchsausgabe von ca. 5.288,- € für das Jahr 2009/10 angesetzt werden. In der Differenzierung nach Bedarfsbereichen entfallen

- auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ca. 2.844,- €
- auf den mittelfristigen Bedarfsbereich ca. 1.017,- €
- auf den langfristigen Bedarfsbereich ca. 1.427,- €.

Unter Zugrundelegung der Bevölkerungswerte sowie der regionalisierten Pro-Kopf-Ausgaben lässt sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential berechnen. Das Kaufkraftpotential stellt die Geldmenge dar, die dem Einzelhandel im abgegrenzten Marktgebiet theoretisch zur Verfügung steht.

Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential im abgegrenzten Marktgebiet ist nach Branchen/Bedarfsbereichen in der nachfolgenden Tabelle detailliert dargestellt.

Tab. 2 Das Kaufkraftpotential nach Sortimenten/Warengruppen im abgegrenzten Marktgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzungen in Mio. €

Marktzonen Branche/Bedarfsbereich	Gesamtstadt Leonberg	restlicher Mittelbereich	Gesamter Mittelbereich	Angrenzendes Gebiet Zone III	Marktgebiet insgesamt Zone I-III
	Zone I	Zone II	Zone I-II		
Lebensmittel	101,8	116,2	218,0	100,0	318,0
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	44,3	50,5	94,8	43,5	138,3
kurzfristiger Bedarf gesamt	146,1	166,7	312,8	143,5	456,3
Oberbekleidung, Wäsche	28,8	32,9	61,7	28,3	90,0
Schuhe und Sport	8,9	10,2	19,1	8,8	27,9
Bücher, Schreib- und Spielwaren	9,3	10,7	20,0	9,2	29,2
restl. mittelfristiger Bedarf ²	5,1	5,9	11,0	5,0	16,0
mittelfristiger Bedarf gesamt	52,2	59,6	111,9	51,3	163,2
Einrichtung und Zubehör	34,0	38,8	72,8	33,4	106,2
Elektrowaren	13,5	15,4	28,9	13,3	42,2
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	7,0	8,0	15,1	6,9	22,0
restl. langfristiger Bedarf ³	18,8	21,4	40,1	18,4	58,6
langfristiger Bedarf gesamt	73,3	83,7	157,0	72,0	228,9
Einzelhandel gesamt	271,7	310,0	581,7	266,7	848,4

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerien, Parfümerien, Blumen; ² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf; ³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz - Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: BBE/CIMA/MB Research 2009; CIMA- Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet ist nur ein Teil des gesamten Kaufkraftvolumens von Bedeutung, da bestimmte Nutzungen wie Bau- und Gartenmarkt, Wohnkaufhaus etc. an diesem Standort ausgeschlossen werden können.

Unter Zugrundelegung des möglichen Nutzungskonzeptes werden die Kaufkraftvolumina für die zentrenrelevanten Sortimente nochmals gesondert ausgewiesen. Da insbesondere bei den kleinteiligen Shop-Nutzungen eine Flexibilität bzgl. der künftigen Mieterstruktur vorausgesetzt werden kann, werden bei den Kaufkraftpotentialen alle zentrenrelevanten Sortimente berücksichtigt.

Tab. 3 **Das Kaufkraftpotential in den zentrenrelevanten Sortimenten im Marktgebiet**

Sortimente	Marktzone	Gesamtstadt Leonberg	restlicher Mittelbereich	Gesamter Mittelbereich	Angrenzendes Gebiet Zone III	Marktgebiet insgesamt Zone I-III
		Zone I	Zone II	Zone I-II		
Lebensmittel		101,8	116,2	218,0	100,0	318,0
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren		16,0	18,2	34,2	15,7	49,9
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)		28,3	32,3	60,6	27,8	88,4
Kurzfristiger Bedarfsbereich ges.		146,1	166,7	312,8	143,5	456,3
Bekleidung & Wäsche		24,6	28,1	52,7	24,2	76,9
Sport		3,7	4,2	7,9	3,6	11,6
Schuhe		5,2	6,0	11,2	5,1	16,4
Bücher, Schreib- und Spielwaren		9,3	10,7	20,0	9,2	29,2
Elektrowaren / PC / Telekommunikation		19,9	22,7	42,6	19,5	62,1
Glas/Porzellan/Keramik / Haushaltswaren / Heimtextilien		8,5	9,7	18,3	8,4	26,6
Restlicher mittel- & langfristiger Bedarfsbereich (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)		8,6	9,8	18,5	8,5	27,0
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt		79,9	91,2	171,2	78,5	249,6
Zentrenrelevanter Einzelhandel gesamt		226,0	258,0	484,0	221,9	705,9

Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2009; CIMA- Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

5 DIE ANGEBOTSSTRUKTUR IN DER STADT LEONBERG UND IM UMLAND

Zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Planungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte erfolgte im Mai/Juni 2010 eine sortimentspezifische Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in der Gesamtstadt Leonberg durch Mitarbeiter der CIMA (Totalerhebung). Weiterhin wurde eine Erhebung und Bewertung der Einzelhandelsituation in den restlichen Kommunen des Mittelbereiches Leonberg sowie in den unmittelbar angrenzenden Kommunen im Landkreis Ludwigsburg vorgenommen.

5.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Leonberg

In der **Gesamtstadt Leonberg** wurden im Jahr 2010 erhoben:

- Gesamtverkaufsfläche: ca. 89.980 qm
- Gesamtumsatz 2009/10: ca. 300,3 Mio. €

Für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Planungen im Stadtumbaugebiet erfolgte eine sortimentspezifische Erfassung aller bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Bei sortimentsübergreifenden Angebotsformen (z.B. Karstadt Warenhaus im Leo-Center) erfolgte eine Umlage der einzelnen Teilsortimente nach Sortimentsgruppen. Weiterhin erfolgte eine anteilige Umlage der Non-Food-Sortimente bei den größeren Lebensmittelmärkten bzw. der Rand- und Ergänzungssortimente bei Betrieben wie Möbel-Hofmeister, Obi.

In der sortimentspezifischen Zuordnung entfallen nach Bedarfsbereichen

- auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** ca. 23 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 42 % der Gesamtumsatzleistung
- auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich** ca. 24 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 23 % der Gesamtumsatzleistung
- auf den **langfristigen Bedarfsbereich** ca. 53 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 35 % der Gesamtumsatzleistung.

Die aktuellen Werte zum Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Leonberg sind nachfolgend nach Warengruppen differenziert ausgewiesen.

Tab. 4 Einzelhandelsbestand (sortimentspezifisch) in der Gesamtstadt Leonberg

Warengruppen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	16.435	89,0
restl. kurzfristiger Bedarf ¹	4.175	37,5
kurzfristiger Bedarf gesamt	20.610	126,5
Oberbekleidung, Wäsche, Heimtextilien	14.075	45,2
Schuhe und Sport	2.940	9,6
Bücher, Schreib- und Spielwaren	3.555	11,1
restl. mittelfristiger Bedarf ²	1.270	4,4
mittelfristiger Bedarf gesamt	21.840	70,3
Einrichtung und Zubehör	40.090	68,6
Elektrowaren	2.570	12,3
Foto/Optik, Uhren/Schmuck	1.665	11,6
restl. langfristiger Bedarf ³	3.205	11,0
langfristiger Bedarf gesamt	47.530	103,5
Einzelhandel gesamt	89.980	300,3

¹ Im restlichen kurzfristigen Bedarf sind enthalten: Reformwaren, Apothekerwaren, Drogerien, Parfümerien, Blumen

² Im restlichen mittelfristigen Bedarf sind enthalten: Sanitätsbedarf, Zoobedarf

³ Im restlichen langfristigen Bereich sind enthalten: u.a. Musikalien, Lederwaren, Kfz - Bedarf, Gartenbedarf

Quelle: CIMA-Erhebungen, Mai/Juni 2010

Für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet werden die zentrenrelevanten Verkaufsflächen und Umsätze nochmals gesondert sortimentsbezogen ausgewiesen. Der restliche Einzelhandel (z.B. Möbel Kernsortiment, baumarktspezifische Sortimente etc.) ist für das Stadtumbaugebiet als nicht zentrenrelevant einzustufen und wird nachrichtlich zusammengefasst ausgewiesen.

Tab. 5 Einzelhandelsbestand für die zentrenrelevanten Sortimente in der Gesamtstadt Leonberg

Zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	16.435	89,0
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren	2.485	13,5
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)	1.690	24,0
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	20.610	126,5
Bekleidung & Wäsche	11.575	41,0
Sport	1.240	3,5
Schuhe	1.700	6,0
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	3.555	11,2
Elektrowaren/PC/Telekommunikation	3.490	16,7
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien	6.370	13,7
Teile des mittel- & langfristigen Bedarfsbereiches (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)	2.030	13,1
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt	29.960	105,2
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	50.570	231,7
Restlicher Einzelhandel	39.410	68,7
Einzelhandel insgesamt	89.980	300,3

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

5.2 Einzelhandelsbestand in der Stadt Leonberg nach Standortlagen

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandelbestandes liegt der Schwerpunkt innerhalb des regionalplanerisch definierten zentralörtlichen Versorgungskern, wobei hierin neben dem Bereich um den Neuköllner Platz und der Altstadt auch die Einkaufslage „Westliche Römerstraße“ (u.a. Möbel Hofmeister, Obi, Handelshof) enthalten ist.

Tab. 6 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (**alle Sortimente**)

Standortlage	Verkaufsfläche	Umsatz
Zentralörtlicher Versorgungskern*	69.505	212,7
Sonstige integrierte Standortlagen	8.115	39,8
Nicht integrierte Standortlagen	12.360	47,8
Gesamt	89.980	300,3

* in Anlehnung an den im Regionalplan abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich („Standortbereiche für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“; Pl.S. 2.7.4)

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

Für die zentrenrelevanten Sortimente liegt der Handelsschwerpunkt ebenfalls innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns.

Tab. 7 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (nur zentrenrelevante Sortimente)

Standortlage	Verkaufsfläche	Umsatz
Zentralörtlicher Versorgungskern*	35.825	159,7
Sonstige integrierte Standortlagen	5.945	32,9
Nicht integrierte Standortlagen	8.800	39,0
Gesamt	50.570	231,6

* in Anlehnung an den im Regionalplan abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich („Standortbereiche für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“; Pl.S. 2.7.4)

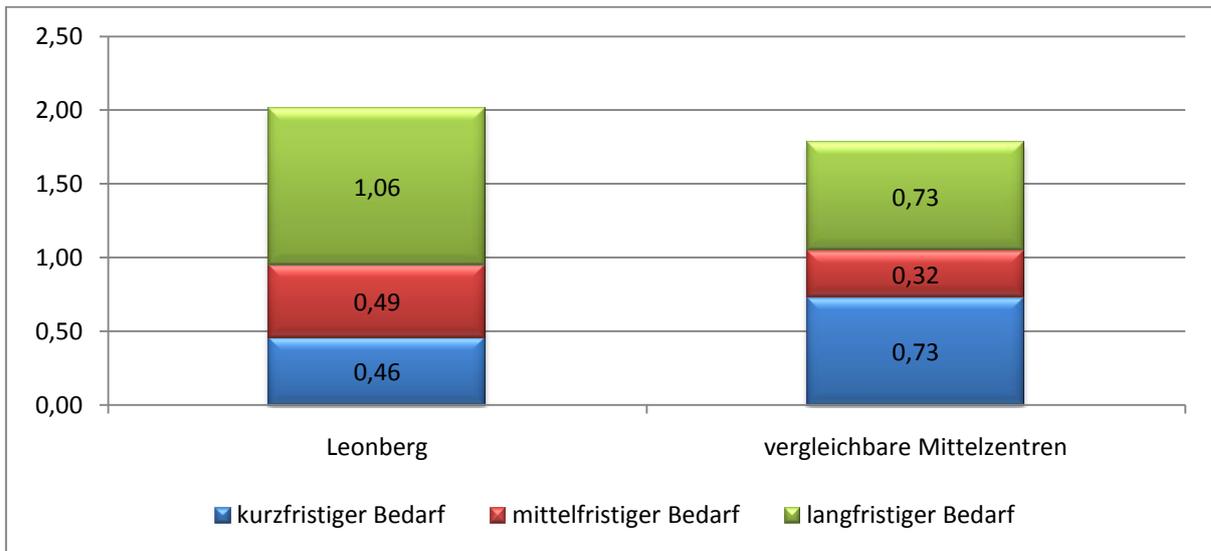
Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

5.3 Ausstattungs- und Umsatzkennziffern für die Gesamtstadt Leonberg

Zur Einordnung der Bedeutung der Stadt Leonberg als Einkaufsstadt wird nachfolgend für die einzelnen Bedarfsbereiche (Bezugsgröße Gesamtbestand) die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner dargestellt und mit dem Durchschnittswert von anderen Mittelzentren gegenübergestellt.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich kann ein vergleichsweise guter Ausstattungsgrad konstatiert werden. Für den kurzfristigen Bedarfsbereich, der im Wesentlichen Sortimente des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Drogerie & Parfümeriewaren beinhaltet, liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 0,46 qm VK/Einwohner deutlich unter dem Vergleichswert und unterstreicht die Angebotsdefizite in diesem Bereich.

Abb. 6 **Verkaufsfläche je Einwohner nach Bedarfsbereichen im CIMA-Vergleich mit Mittelzentren**



Quelle: CIMA-Vergleichswerte aus verschiedenen Marktuntersuchungen

5.4 Angebotssituation im Umland

Für die weiteren Kommunen im Mittelbereich Leonberg bzw. die angrenzenden Kommunen im Landkreis Ludwigsburg (Ditzingen und Gerlingen) wurde eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes in den Haupteinkaufslagen (sowohl Innenstädte/Ortskerne wie auch Gewerbe- und Sondergebietslagen) durch CIMA-Mitarbeiter vorgenommen. Bei Berücksichtigung weiterer kleinerer Betriebe (z.B. in Streulagen) ist davon auszugehen, dass mit der Erhebung gut 90 % des relevanten Einzelhandelsbestandes erfasst wurden.

Für die Kommunen im Mittelbereich Leonberg bzw. im angrenzenden Landkreis Ludwigsburg sind die Bestandsdaten für die zentrenrelevanten Sortimente nachfolgend dargestellt. Die Umsatzwerte sind jeweils aggregiert nach Bedarfsbereichen ausgewiesen.

Stadt Rutesheim

Tab. 8 Einzelhandelsbestand für die zentrenrelevanten Sortimente in Rutesheim

Zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	3.180	*
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren	950	*
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)	160	*
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	4.290	23,3
Bekleidung & Wäsche	830	*
Sport	---	---
Schuhe	60	*
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	220	*
Elektrowaren/PC/Telekommunikation	230	*
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien	110	*
Teile des mittel- & langfristigen Bedarfsbereiches (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)	100	*
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt	1.550	4,3
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	5.840	27,6

--- nicht vorhanden; * aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

Verkaufsflächen nach Standortlagen

- Innerstädtische Haupteinkaufslage: ca. 2.340 qm bzw. 40 %
- Nicht integrierte Einkaufslagen: ca. 3.500 qm bzw. 60 %

Bemerkungen

Die Angebotssituation in der Stadt Rutesheim ist im Wesentlichen durch Betriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittel, Drogeriewaren) geprägt. Neben den Fachgeschäften im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist des Weiteren auf die größerflächigen Betriebe im Bekleidungssegment (NKD, KiK) hinzuweisen. Neben dem Einzelhandelsbesatz in der innerstädtischen Haupteinkaufslage (Flachter Straße, Pforzheimer Straße, Leonberger Straße) stellt der Bereich Dieselstraße/ Gutenbergstraße den weiteren Einzelhandelsschwerpunkt dar.

Stadt Renningen

Tab. 9 Einzelhandelsbestand für die zentrenrelevanten Sortimente in Renningen

Zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	7.440	*
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren	1.450	*
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)	210	*
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	9.100	44,1
Bekleidung & Wäsche	1.350	*
Sport	700	*
Schuhe	445	*
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	150	*
Elektrowaren/PC/Telekommunikation	30	*
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien	500	*
Teile des mittel- & langfristigen Bedarfsbereiches (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)	300	*
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt	3.475	9,9
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	12.575	53,9

* aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

Verkaufsflächen nach Standortlagen

- Innerstädtische Haupteinkaufslage: ca. 3.355 qm bzw. 27 %
- Sonstige integrierte Einkaufslagen: ca. 1.260 qm bzw. 10 %
- Nicht integrierte Einkaufslagen: ca. 7.960 qm bzw. 63 %.

Bemerkungen

Die Standortverteilung der Einzelhandelsbetriebe in Renningen ist v.a. durch die Agglomeration im Gewerbegebiet (Benzstraße / Nord-Süd-Straße) geprägt, in der sich Betriebe sowohl im Lebensmittelbereich als auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Sport, Schuhe) befinden. In der innerstädtischen Haupteinkaufslage dominieren Betriebe des kurzfristigen Bedarfsbereichs, punktuell ergänzt durch kleinflächige Fachgeschäfte im mittel- und langfristigen Bedarf.

Gemeinde Weissach

Tab. 10 Einzelhandelsbestand für die zentrenrelevanten Sortimente in Weissach

Zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	1.950	*
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren	170	*
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)	100	*
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	2.220	8,7
Bekleidung & Wäsche	60	*
Sport	---	---
Schuhe	---	---
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	90	*
Elektrowaren/PC/Telekommunikation	---	---
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien	140	*
Teile des mittel- & langfristigen Bedarfsbereiches (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)	---	---
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt	290	0,9
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	2.510	9,6

--- nicht vorhanden; * aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

Verkaufsflächen nach Standortlagen

- Innerörtliche Haupteinkaufslage: ca. 1.110 qm bzw. 44 %
- Sonstige integrierte Einkaufslagen: ca. 1.400 qm bzw. 56 %.

Bemerkungen

Der Einzelhandel in Weissach ist v.a. durch Betriebe der Grund- und Nahversorgung gekennzeichnet. Neben den Betrieben im Hauptort ist auf den Edeka-Markt im Ortsteil Flacht hinzuweisen.

Stadt Weil der Stadt

Tab. 11 Einzelhandelsbestand für die zentrenrelevanten Sortimente in Weil der Stadt

Zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	7.750	*
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren	1.130	*
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)	690	*
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	9.570	43,9
Bekleidung & Wäsche	3.500	*
Sport	40	*
Schuhe	650	*
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	460	*
Elektrowaren/PC/Telekommunikation	80	*
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien	1.010	*
Teile des mittel- & langfristigen Bedarfsbereiches (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)	350	*
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt	6.090	15,1
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	15.660	59,0

* aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

Verkaufsflächen nach Standortlagen

- Innerstädtische Haupteinkaufslage: ca. 7.020 qm bzw. 45 %
- Sonstige integrierte Einkaufslagen: ca. 660 qm bzw. 4 %
- Nicht integrierte Einkaufslagen: ca. 7.980 qm bzw. 51 %.

Bemerkungen

Die Verkaufsflächenverteilung in Weil der Stadt weist neben der Innenstadt einen räumlichen Schwerpunkt bei nicht integrierten Standortlagen auf. Während der innerstädtische Einkaufsbereich durch kleinere Fachgeschäfte im v.a. kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich sowie das E-Center (südlicher Innenstadtrand) geprägt ist, finden sich in der Gewerbegebietslage (Josef-Beyerle-Straße, Siemensstraße etc.) zahlreiche Fachmärkte im kurzfristigen Segment (Lebensmitte, Drogeriewaren) sowie im mittelfristigen Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Zooartikel).

Stadt Ditzingen

Tab. 12 Einzelhandelsbestand für die zentrenrelevanten Sortimente in Ditzingen

Zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	3.770**	*
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren	700	*
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)	240	*
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	4.710	24,8
Bekleidung & Wäsche	450	*
Sport	---	---
Schuhe	150	*
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	310	*
Elektrowaren/PC/Telekommunikation	200	*
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien	130	*
Teile des mittel- & langfristigen Bedarfsbereiches (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)	540	*
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt	1.780	7,6
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	6.490	32,4

* aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

** Hinweis auf derzeit im Bau befindliches E-Center in der Leonberger Straße mit ca. 3.300 qm Verkaufsfläche

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

Verkaufsflächen nach Standortlagen

- Innerstädtische Haupteinkaufslage: ca. 3.060 qm bzw. 47 %
- Sonstige integrierte Einkaufslagen: ca. 1.700 qm bzw. 26 %
- Nicht integrierte Einkaufslagen: ca. 1.730 qm bzw. 27 %.

Bemerkungen

Der Verkaufsflächenschwerpunkt in der Stadt Ditzingen liegt – neben dem im Gewerbegebiet ansässigen Aldi-Markt sowie den größeren Märkten im kurzfristigen Bedarfsbereich in den Stadtteilen Hirschlanden und Heimerdingen (Fa. Netto mit zwei Standorten) – auf dem Zentralen Versorgungsbereich im Bereich Marktstraße / Münchinger Straße.

Stadt Gerlingen

Tab. 13 Einzelhandelsbestand für die zentrenrelevanten Sortimente in Gerlingen

Zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel	8.080	*
Drogerie, Parfümeriewaren; Reformwaren	1.010	*
Restl. kurzfristiger Bedarf (Apotheke, Blumen, Zeitschriften)	300	*
Kurzfristiger Bedarfsbereich gesamt	9.390	44,3
Bekleidung & Wäsche	1.180	*
Sport	40	*
Schuhe	560	*
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	490	*
Elektrowaren/PC/Telekommunikation	1.430	*
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien	750	*
Teile des mittel- & langfristigen Bedarfsbereiches (Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Lederwaren)	460	*
Mittel- und langfristiger Bedarfsbereich gesamt	4.910	14,9
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	14.300	59,3

* aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Quelle: CIMA- Erhebungen, Mai/Juni 2010

Verkaufsflächen nach Standortlagen

- Innerstädtische Haupteinkaufslage: ca. 3.240 qm bzw. 23 %
- Sonstige integrierte Einkaufslagen: ca. 750 qm bzw. 5 %
- Nicht integrierte Einkaufslagen: ca. 10.310 qm bzw. 72 %.

Bemerkungen

Der Einzelhandelsbestand in Gerlingen ist neben der Einkaufsinnenstadt, in der zahlreiche Fachgeschäfte aller Bedarfsbereiche ansässig sind, insbesondere durch die nicht integrierte Standortlage des real-SB-Warenhauses (Weilimdorfer Straße), die als überörtlich bedeutsame Einkaufslage des kurzfristigen Bedarfsbereiches einzustufen ist, geprägt.

Fazit

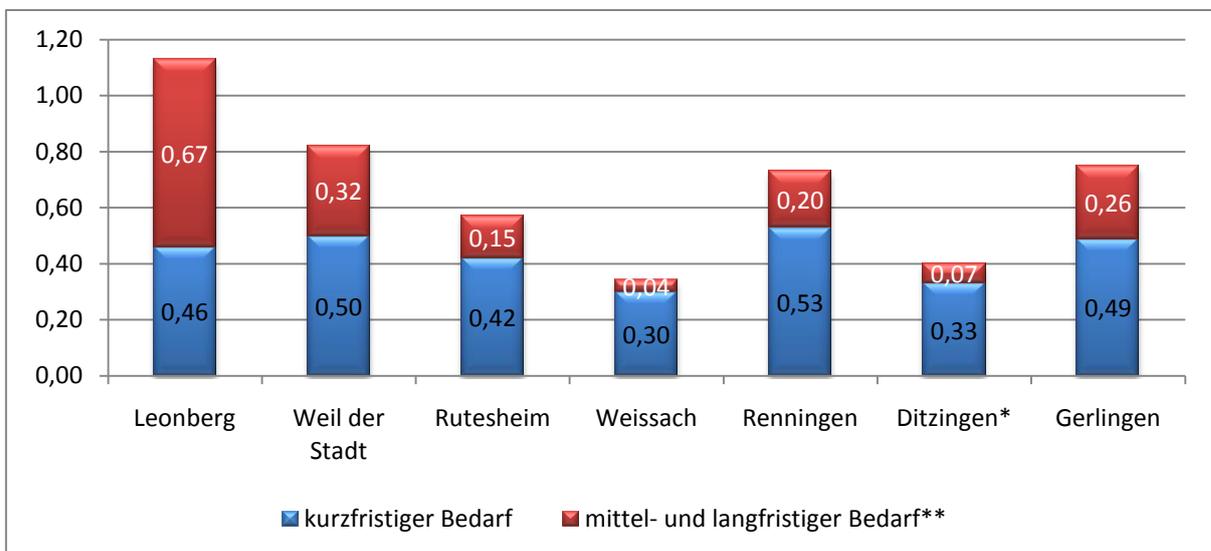
Die Kommunen im restlichen Mittelbereich der Stadt Leonberg verfügen zusammengefasst über einen Einzelhandelsbestand von ca. 36.300 qm Verkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Sortimenten.

Der relevante Einzelhandelsbestand der Städte Gerlingen und Ditzingen im angrenzenden Landkreis Ludwigsburg beläuft sich auf insgesamt ca. 20.790 qm.

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsfunktion bei den Umlandkommunen liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (kurzfristiger Bedarf). Daneben verfügen speziell die Städte Weil der Stadt, Renningen sowie Gerlingen auch über ein breiter gefächertes Angebot beim mittel- bis langfristigen Bedarf. Insbesondere in den Städte Renningen, Rutesheim, Weil der Stadt sowie Gerlingen entfallen neben den innerstädtischen Haupteinkaufslagen relativ hohe Verkaufsflächenanteile auf städtebaulich nicht integrierte Standortlagen.

Der Vergleich der Verkaufsflächenkennziffer (Verkaufsfläche je Einwohner) zwischen Leonberg und den Umlandkommunen zeigt, dass die Stadt Leonberg beim kurzfristigen Bedarfsbereich unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion einen leicht unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Ausstattungsgrad besitzt. Die Verkaufsflächenausstattung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich liegt auf einem höheren Niveau und unterstreicht die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Leonberg.

Abb. 7 **Verkaufsfläche je Einwohner nach Bedarfsbereichen im abgegrenzten Marktgebiet**



* inkl. des im Bau befindlichen E-Centers mit ca. 3.300 qm VK

** nur zentrenrelevante Sortimente

Quelle: CIMA-Berechnungen

5.5 Übergeordnete regionale Wettbewerbssituation

Das gesamte Marktgebiet des Leonberger Einzelhandels wird durch angrenzende regional wirksame Einkaufslagen überlagert bzw. begrenzt. Neben dem Oberzentrum Stuttgart (1a-Lage Königstraße etc.) stellen insbesondere das Mittelzentrum Ludwigsburg (insb. Bereich Tammerfeld, u.a. mit Breuningerland, Wilhelm-Galerie) sowie das gemeinsame Mittelzentrum Böblingen-Sindelfingen (u.a. Stern-Center und Breuningerland Sindelfingen etc.) bedeutende Wettbewerbsstandorte dar. Weiterhin ist auf das Oberzentrum Pforzheim hinzuweisen, welches im Westen das Marktgebiet der Stadt Leonberg begrenzt bzw. überlagert.

In allen umliegenden Zentralen Orten hat in der jüngeren Vergangenheit ein Ausbau der Einzelhandelsfunktion stattgefunden. So sind mit der Schlössle-Galerie in Pforzheim und der Wilhelm-Galerie in Ludwigsburg attraktive innerstädtische Shopping-Center neu am Markt etabliert worden bzw. bestehende Einzelhandelsstandorte wie Breuningerland Sindelfingen erweitert und modernisiert worden.

6 UMSATZ- UND VERKAUFSFLÄCHENPOTENTIALE FÜR DAS MITTELZENTRUM LEONBERG

Da bezüglich der sortimentsbezogenen Gliederung für die Gesamtverkaufsfläche noch keine abschließende und verbindliche Planung vorliegt, werden zunächst für alle in Frage kommenden Sortimente/Warengruppen die rechnerischen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für die Gesamtstadt Leonberg ermittelt. Bei den sortimentsbezogenen Potentialberechnungen wurde eine Umlagerung der Umsätze bei den sortimentsübergreifenden Angebotsformen vorgenommen.

Ist-Situation

In der Tabelle 14 sind zunächst die gegenwärtigen sortimentsbezogenen Marktabschöpfungsquoten des Leonberger Einzelhandels im abgegrenzten Marktgebiet dargestellt. Bei der räumlichen Untergliederung der Umsatzherkunft durch Kunden aus der Stadt Leonberg selbst bzw. aus dem Umland konnte u.a. auf die Ergebnisse der Betriebsbefragungen zurückgegriffen werden, welche im Rahmen der diversen Einzelhandelsuntersuchungen der CIMA für die Stadt Leonberg durchgeführt wurden.

Für den Einzelhandel insgesamt beläuft sich die Handelszentralität (Relation Umsatz zu Kaufkraft) in der Stadt Leonberg gegenwärtig auf ca. 111 %. Der Wert geringfügig über dem statistischen Wert, der in der der Abb. 5 auf S. 13 ausgewiesen ist, da von der CIMA auch Kleinflächen (z.B. Tankstellen-shops, Nebenerwerbsbetriebe) in die Erhebung einbezogen wurden.

Nur für die zentrenrelevanten Sortimente (ohne Möbel, baumarktspezifische Sortimente etc.) liegt die Handelszentralität gegenwärtig bei ca. 103 %, wobei für die Sortimentsgruppen Bekleidung/Wäsche und Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilen aufgrund der Sonderstrukturen Leo-Center und Möbel-Hofmeister recht hohe Zentralitätswerte erzielt werden. Demgegenüber sind bei Sortimenten wie Lebensmittel und Drogeriewaren unterdurchschnittliche Handelszentralitäten festzuhalten (Hinweis auf Kaufkraftabflüsse beim kurzfristigen Bedarf an den Standort real in Gerlingen).

Prognose-Situation

In der Tabelle 15 sind in einer Prognose für die einzelnen Sortimente realistische und realisierbare Ziel-Werte für die künftige Handelszentralität des Mittelzentrums Leonberg ausgewiesen. Bei den angesetzten Prognosezentralitäten wurden u.a. folgende Parameter berücksichtigt:

- der gegenwärtige Branchen- und Betriebstypenmix in der Stadt Leonberg (inkl. qualitative Bewertung der Angebotsstruktur) erfolgte

- die vorhandenen Angebotsdefizite (Kaufkraftabflüsse) in bestimmten Branchen sowie bei den Betreiberkonzepten
- die übergeordneten handelsstrukturellen Veränderungen z.B. branchenüblichen Mindestverkaufsflächengrößen, wettbewerbsfähige Betreiberkonzepte, etc.
- die Angebotsstruktur in den Kommunen innerhalb des abgegrenzten Marktgebietes sowie die übergeordnete regionale Wettbewerbssituation in der Region Stuttgart
- die Verkehrsanbindung/Erreichbarkeit (u.a. PKW-Fahrtzeitzone)
- die traditionellen Einkaufsverflechtungen im Raum Leonberg.

In der Tabelle 15 sind die rechnerischen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale nach Sortimenten dargelegt, die sich durch eine Erhöhung der Handelszentralität der Stadt Leonberg insgesamt von gegenwärtig ca. 111% auf künftig ca. 126 % (Prognosewert) ergeben.

Durch die Schließung vorhandener Angebotsdefizite und die Ansiedlung attraktiver Betriebskonzepte ist für das Mittelzentrum Leonberg ein zusätzliches **Umsatzpotential** von ca. 42 Mio. € realisierbar. Hiervon können ca. 21 Mio. € durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in der Stadt Leonberg selbst sowie ca. 21 Mio. € durch einen erhöhten Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen generiert werden.

Das Umsatzpotential, welche durch eine Erhöhung der Handelszentralität generiert wird, kann für den bestehenden Einzelhandel in Leonberg als weitgehend „wettbewerbsneutral“ eingestuft werden bzw. ist **ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb** in der Stadt Leonberg selbst realisierbar.

Bei den sortimentsbezogenen Flächenleistungen wurden branchenübliche Durchschnittswerte angesetzt; wobei grundsätzlich darauf hinzuweisen ist, dass in Abhängigkeit vom Betriebstyp, der Verkaufsflächengröße sowie der Qualität der Einzelhandelsbetriebe z.T. erhebliche Schwankungen auftreten können.

Die abgeleiteten **Verkaufsflächenpotentiale**, welche ohne nennenswerte Umsatzumverteilung gegenüber den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in Leonberg darstellbar sind, beziehen sich jeweils auf die Gesamtstadt Leonberg. Weiterhin handelt es sich um eine sortimentsbezogene, nicht um eine betriebstypenbezogene Betrachtung. So sind z.B. bei größeren Lebensmittelmärkten die branchenüblichen Verkaufsflächenanteile für Non-Food-Sortimente bei einer betriebstypenbezogenen Betrachtung zu berücksichtigen.

Nach Einzelsortimenten sind unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebotsstruktur in der Gesamtstadt Leonberg insbesondere bei Lebensmitteln, Drogeriewaren, Sportartikeln und Elektrowaren

noch relativ hohe Umsatzpotentiale vorhanden. Bei Bekleidung und Wäsche sowie GPK, Haushaltswaren, Heimtextilien ist demgegenüber ein geringer Entwicklungsspielraum vorhanden.

Für den Einzelhandel in der Gesamtstadt Leonberg errechnet sich unter Zugrundelegung branchenüblicher Flächenleistungen ein „wettbewerbsneutrales“ Verkaufsflächenpotential von ca. 12.600 qm. Für die zentrenrelevanten Sortimente, die für eine Belegung im Stadtumbaugebiet in Frage kommen, kann ein Verkaufsflächenpotential von ca. 9.700 qm ermittelt werden.

Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen sind als Orientierungswerte zur Einordnung der Planungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte zu verstehen und stellen **nicht** die städtebaulich verträglichen Verkaufsflächengrößen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Die maximal zulässigen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem bestehenden Einzelhandel in der Stadt Leonberg sind hier noch **nicht** berücksichtigt.

Tab. 14 **Sortimentsbezogene Marktabschöpfungsquoten und Zentralitäten des Leonberger Einzelhandels (Ist-Situation)**

Sortimente	Gesamtstadt Leonberg			Umland (Marktzone II und III)			Zentralität		
	Kaufkraft Leonberg in Mio. €	Marktabschöpfung in %	Umsatz aus Leonberg in Mio. €	Kaufkraft im Umland in Mio. €	Marktabschöpfung in %	Umsatz aus dem Umland in Mio. €	Umsatz insgesamt in Mio. €	Kaufkraft Leonberg in Mio. €	Zentralität in %
Lebensmittel	101,8	80,0%	81,5	216,2	3,5%	7,5	89,0	101,8	87 %
Drogeriewaren	16,0	75,0%	12,0	33,9	4,5%	1,5	13,5	16,0	84 %
Bekleidung/ Wäsche	24,6	75,0%	18,5	52,2	43,2%	22,5	41,0	24,6	167 %
Sportartikel	3,7	60,0%	2,2	7,9	16,2%	1,3	3,5	3,7	95 %
Schuhe	5,2	75,0%	3,9	11,1	18,6%	2,1	6,0	5,2	115 %
Bücher/ Schreibwaren/ Spielwaren	9,3	75,0%	7,0	19,8	21,1%	4,2	11,2	9,3	120 %
Elektrowaren	19,9	60,0%	11,9	42,2	11,3%	4,8	16,7	19,9	84 %
GPK, HHW, Heimtex	8,5	75,0%	6,4	18,1	40,5%	7,3	13,7	8,5	161 %
Restl. zentrenrelevante Sortimente	36,9	75,0%	27,7	78,4	12,0%	9,4	37,1	36,9	100 %
Zentrenrelevante Sortimente insges.	226,0	75,7%	171,1	479,8	12,6%	60,6	231,7	226,0	103 %
Sonst. Einzelhandel	45,7	60,0%	27,4	96,9	42,6%	41,3	68,7	45,7	150 %
Einzelhandel insges.	271,7	73,1%	198,5	576,7	17,7%	101,9	300,4	271,7	111 %

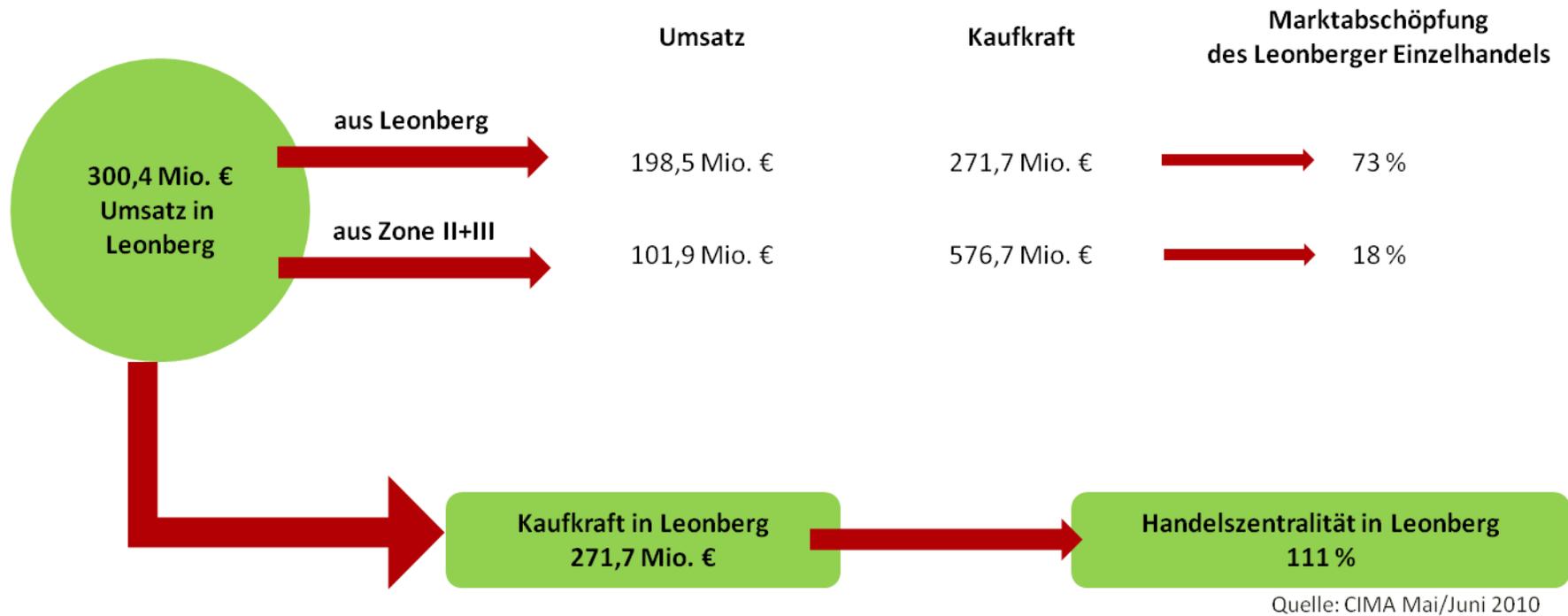
Quelle: CIMA-Berechnungen

Tab. 15 **Sortimentsbezogene Marktabschöpfungsquoten und Zentralitäten des Leonberger Einzelhandels (Prognose-Situation)**

Sortimente	Gesamtstadt Leonberg			Umland (Marktzone II und III)			Zentralität		
	Kaufkraft Leonberg in Mio. €	Marktabschöpfung in %	Umsatz aus Leonberg in Mio. €	Kaufkraft im Umland in Mio. €	Marktabschöpfung in %	Umsatz aus dem Umland in Mio. €	Umsatz insgesamt in Mio. €	Kaufkraft Leonberg in Mio. €	Zentralität in %
Lebensmittel	101,8	90,0%	91,6	216,2	5,9%	12,7	104,4	101,8	103 %
Drogeriewaren	16,0	85,0%	13,6	33,9	11,8%	4,0	17,6	16,0	110 %
Bekleidung/ Wäsche	24,6	80,0%	19,7	52,2	47,1%	24,6	44,3	24,6	180 %
Sportartikel	3,7	75,0%	2,8	7,9	35,1%	2,8	5,5	3,7	150 %
Schuhe	5,2	80,0%	4,2	11,1	28,3%	3,1	7,3	5,2	140 %
Bücher/ Schreibwaren/ Spielwaren	9,3	80,0%	7,5	19,8	28,3%	5,6	13,1	9,3	140 %
Elektrowaren	19,9	75,0%	14,9	42,2	21,2%	9,0	23,9	19,9	120 %
GPK, HHW, Heimtex	8,5	80,0%	6,8	18,1	42,3%	7,7	14,5	8,5	170 %
Restl. zentrenrelevante Sortimente	36,9	77,5%	28,6	78,4	13,0%	10,2	38,8	36,9	105 %
Zentrenrelevante Sortimente insges.	226,0	83,9%	189,7	479,8	16,6%	79,6	269,3	226,0	119 %
Sonst. Einzelhandel	45,7	65,0%	29,7	96,9	44,8%	43,4	73,1	45,7	160 %
Einzelhandel insges.	271,7	80,7%	219,4	576,7	21,3%	123,0	342,4	271,7	126 %

Quelle: CIMA-Berechnungen

Abb. 8 Darstellung der Marktaberschöpfung des Leonberger Einzelhandels (IST-Situation)

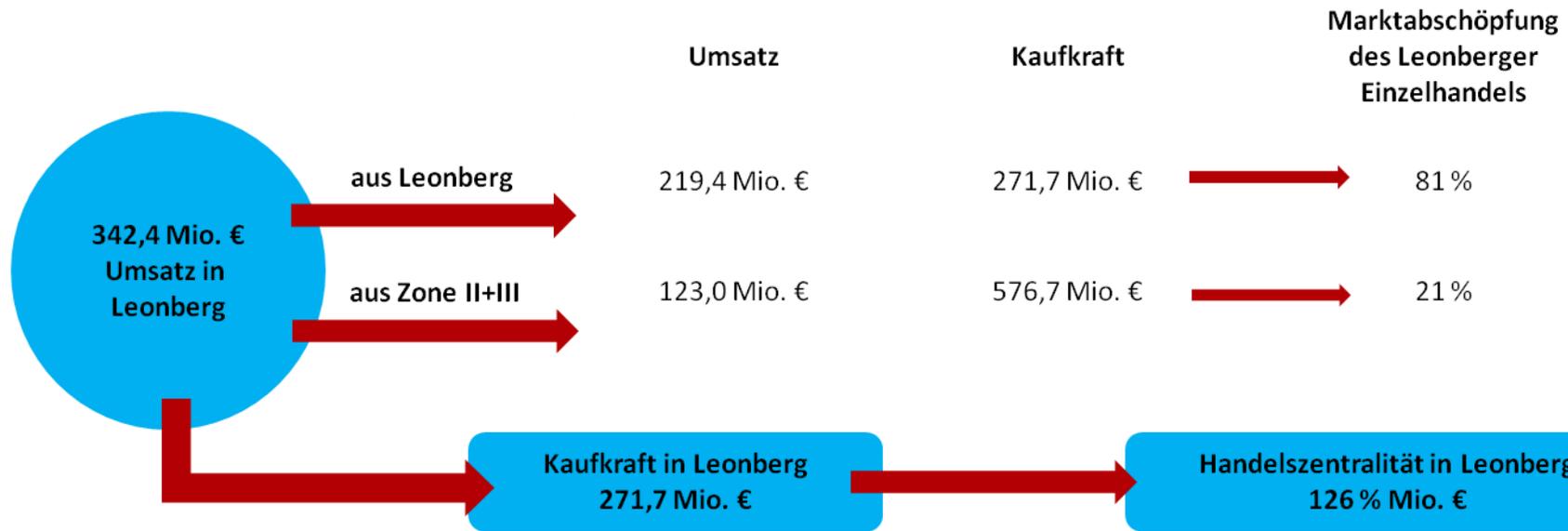


Tab. 16 **Umsatzherkunft nach räumlicher Untergliederung nach Marktzone und Verkaufsflächenpotential ohne nennenswerten Verdrängungswettbewerb**

Sortimente	Ist-Umsatz Leonberg in Mio. €	Umsatz durch erhöhte Kaufkraftbindung in Leonberg in Mio. €	Umsatz durch erhöhten Kaufkraftzufluss aus dem Umland in Mio. €	Zusatzumsatz in Leonberg in Mio. €	Prognose-Umsatz in Leonberg in Mio. €	Flächenleistung in € pro qm VK	Verkaufsflächenpotential in qm
Lebensmittel	89,0	10,2	5,2	15,4	104,4	4.500,-	3.400
Drogeriewaren	13,5	1,6	2,5	4,1	17,6	4.000,-	1.000
Bekleidung/ Wäsche	41,0	1,2	2,1	3,3	44,3	2.750,-	1.200
Sportartikel	3,5	0,6	1,5	2,0	5,5	2.500,-	800
Schuhe	6,0	0,3	1,1	1,3	7,3	2.500,-	550
Bücher/ Schreibwaren/ Spielwaren	11,2	0,5	1,4	1,9	13,1	3.500,-	550
Elektrowaren	16,7	3,0	4,2	7,2	23,9	5.000,-	1.450
GPK, HHW, Heimtex	13,7	0,4	0,3	0,8	14,5	2.500,-	300
Restl. zentrenrelevante Sortimente	37,1	0,9	0,8	1,7	38,8	3.500,-	500
Zentrenrelevante Sortimentes insges.	231,7	18,6	19,0	37,6	269,3	3.850,-	9.750
Sonst. Einzelhandel	68,7	2,3	2,1	4,4	73,1	1.500,-	2.900
Einzelhandel insges.	300,4	20,9	21,1	42,0	342,4	3.300,-	12.650

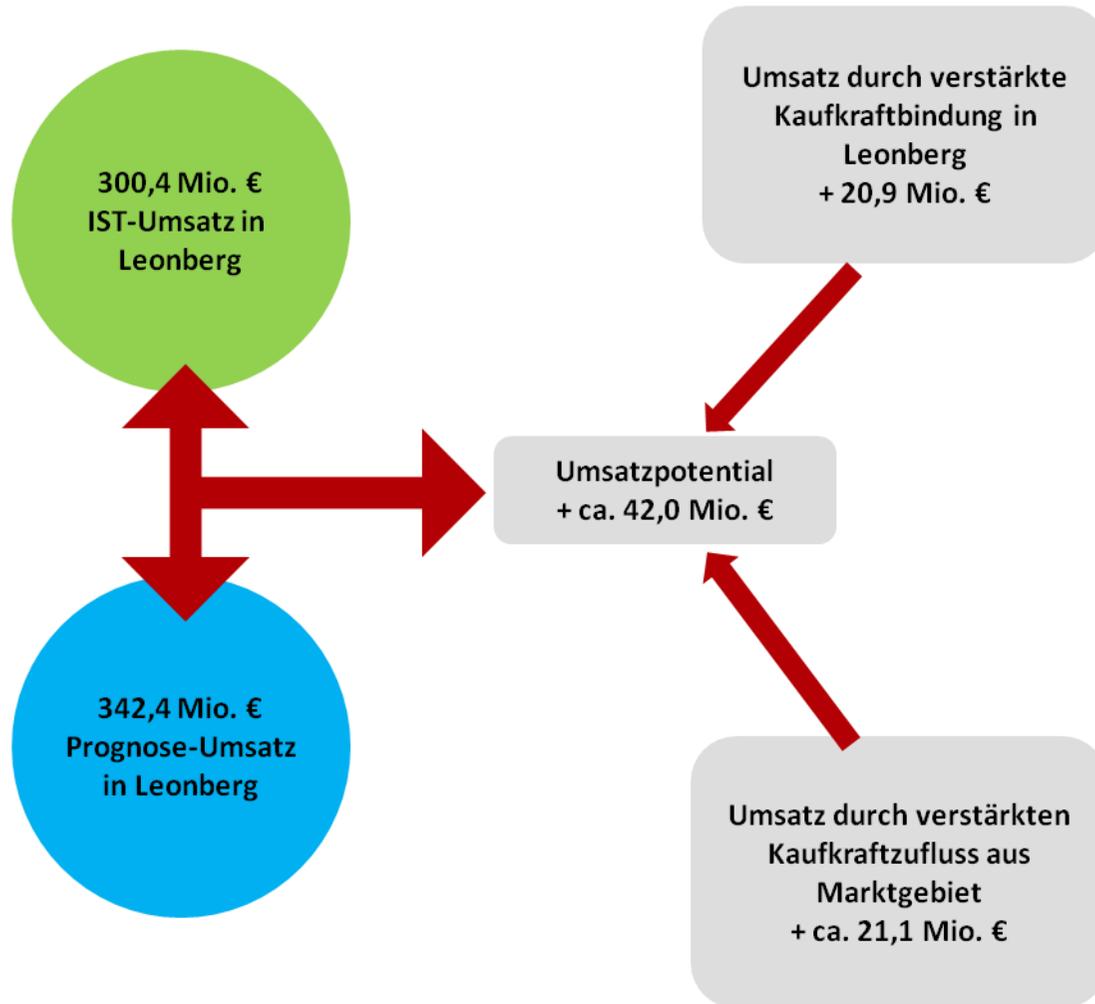
Quelle: CIMA-Berechnungen

Abb. 9 Darstellung der Marktabschöpfung des Leonberger Einzelhandels (Prognose-Situation)



Quelle: CIMA Mai/Juni 2010

Abb. 10 Darstellung der Umsatzherkunft des zukünftigen Umsatzpotentials für den Leonberger Einzelhandel



Quelle: CIMA Mai/Juni 2010

7 BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM STADTUMBAUGEBIET LEONBERG MITTE

Die Überprüfung möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bereich „Stadtumbaugebiet Mitte“ in Leonberg erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg. Im Einzelnen sind folgende Aspekte zu prüfen:

- Das **Kongruenzgebot**, nach dem sich das Vorhaben in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist dann gegeben, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Als Grenzwert wird ein Umsatzanteil von mehr als 30 % durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches genannt.
- Das **Beeinträchtungsverbot**, nach dem das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf. Als Grenzwert kann eine Umsatzumverteilung von über 10 % gegenüber den relevanten Anbietern bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angenommen werden, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.
- Das **städtebauliche Integrationsgebot**, nach dem Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen bzw. in den im Regionalplan definierten regionalbedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkten vorzusehen sind.

Zur Einordnung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der im Stadtumbaugebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen werden zunächst die marktwirtschaftlichen Auswirkungen dargestellt.

7.1 Abgleich der Planumsätze der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte mit den ermittelten sortimentsbezogenen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentialen

Aufgrund der zum gegenwärtigen Planungsstand noch vorhandenen Toleranzen hinsichtlich der branchenbezogenen Nutzungskonzeption erfolgt zunächst eine Ableitung der städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen anhand der Prognose der Kaufkraftströ-

me, welche durch neue Einzelhandelsflächen am Stadtumbaugebiet angenommen werden können. Zur Darstellung der räumlichen Auswirkungen werden die in Kapitel 6 abgeleiteten Werte zur gegenwärtigen und künftigen Handelszentralität der Stadt Leonberg nach Kundenherkunft differenziert dargestellt.

Die abgeleiteten Verkaufsflächenpotentiale, welche **ohne nennenswerte Umsatzumverteilung** gegenüber den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in Leonberg darstellbar sind, beziehen sich jeweils auf die Gesamtstadt Leonberg. Weiterhin handelt es sich um eine sortimentsbezogene und nicht um eine betriebstypenbezogene Betrachtung. So sind z.B. bei größeren Lebensmittelmärkten die branchenüblichen Verkaufsflächenanteile für Non-Food-Sortimente bei einer betriebstypenbezogenen Betrachtung zu berücksichtigen.

Für die zentrenrelevanten Sortimente, die für eine Belegung im Stadtumbaugebiet in Frage kommen, kann ein zusätzliches Umsatzpotential von ca. 37,6 Mio. € ermittelt werden. Hiervon werden ca. 18,6 Mio. € durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in der Stadt Leonberg selbst und weitere ca. 19,0 Mio. € durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss aus dem Umland (Marktzone II und III) generiert.

Bei der Ermittlung der Planumsätze wurden jeweils die oberen Verkaufsflächenwerte für die möglichen Einzelhandelsnutzungen innerhalb des gesamten Stadtumbaugebietes Leonberg Mitte zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte wird auf die gegenwärtige Angebotsituation in Leonberg Bezug genommen.

Für die möglichen Einzelhandelsnutzungen sind nachfolgend die sortimentsbezogenen Planumsätze mit den „wettbewerbsneutralen“ Umsatzpotentialen gegenübergestellt. Aus der Differenz zwischen dem Planumsatz und dem „wettbewerbsneutralen“ Umsatzpotential leitet sich der rechnerische Umsatzanteil ab, der gegenüber den bestehenden Betrieben in der Stadt Leonberg umverteilt wird.

Tab. 17 Planumsatz und Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Bestand in Leonberg

Sortimente*	Mögliche Verkaufsflächen im Stadtumbaugebiet in qm (oberer Wert)	Planumsatz in Mio. € (oberer Wert)	Umsatzpotential in Leonberg in Mio. € („wettbewerbsneutral“)	Umverteilungsrelevanter Umsatz gegenüber Bestand in Leonberg in Mio. €	Ist-Umsatz Bestand in Leonberg in Mio. €	Umverteilungsquote gegenüber Bestand in Leonberg in %
Lebensmittel	5.000	22,5	15,4	7,1	89,0	8,0%
Drogeriewaren	2.000	8,0	4,1	3,9	13,5	29,1%
Bekleidung/ Wäsche	3.900	10,7	3,3	7,4	41,0	18,1%
Sportartikel	1.200	3,0	2,0	1,0	3,5	27,2%
Schuhe	600	1,5	1,3	0,2	6,0	2,7%
Bücher/ Schreibwaren/ Spielwaren	700	2,5	1,9	0,6	11,2	5,0%
Elektrowaren	3.000	15,0	7,2	7,8	16,7	46,8%
GPK, HHW, Heimtex	1.000	2,5	0,8	1,8	13,7	12,8%
Restl. zentrenrelevante Sortimente	1.000	3,5	1,7	1,8	37,1	4,9%

* Summenbildung nicht sinnvoll

Quelle: CIMA-Berechnungen

Bei den Sortimenten **Lebensmittel, Schuhe, Bücher/Schreibwaren/Spielwaren sowie den restlichen zentrenrelevanten Sortimenten**, welche in erster Linie durch die geplanten Shop-Nutzungen abgedeckt werden, kann auch bei den angesetzten maximalen Verkaufsflächenwerten für die möglichen Einzelhandelsnutzungen in gesamten Stadtumbaugebiet von einer Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (Umverteilungseffekte unter der 10 %-Marke) ausgegangen werden.

Bei den Sortimenten **Drogeriewaren, Bekleidung/Wäsche, Sportartikel, Elektrowaren, GPK/HHW/Heimtextilien** liegen die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten dagegen über der 10 %-Marke, wobei insbesondere bei den Elektrowaren eine sehr hohe Umsatzumverteilung stattfinden wird.

7.2 Ableitung der städtebaulich verträglichen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes in der Stadt Leonberg

Nachfolgend werden die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt, für welche von einer städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne der planungsrechtlichen Prüfkriterien auszugehen ist. Grundlage bildet eine maximal zulässige Umsatzumverteilungsquote gegenüber den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Leonberg von 10 % bei den zentrenrelevanten Sortimenten sowie das ermittelte „wettbewerbsneutrale“ Umsatzpotential. Bei den nachfolgend ausgewiesenen Verkaufsflächengrößen wird das Beeinträchtigungsverbot innerhalb der Stadt Leonberg eingehalten.

Tab. 18 Maximal zulässige Verkaufsfläche bei Einhaltung des Schwellenwertes von 10 % Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestand in Leonberg

Sortimente*	Max. zulässige Umsatz durch Umverteilung in Mio. €	Umsatzpotential in Leonberg in Mio. € („wettbewerbsneutral“)	Max. Umsatz in Mio. €	Flächenleistung in € pro qm VK	Maximal zulässige Verkaufsfläche in qm
Lebensmittel **	8,9	15,4	24,3	4.500,-	5.400
Drogeriewaren	1,4	4,1	5,4	4.000,-	1.350
Bekleidung/ Wäsche	4,1	3,3	7,4	2.750,-	2.700
Sportartikel	0,4	2,0	2,4	2.500,-	950
Schuhe	0,6	1,3	1,9	2.500,-	750
Bücher/ Schreibwaren/ Spielwaren	1,1	1,9	3,0	3.500,-	850
Elektrowaren	1,7	7,2	8,9	5.000,-	1.750
GPK, HHW, Heimtex	1,4	0,8	2,1	2.500,-	850
Restl. zentrenrelevante Sortimente	3,7	1,7	5,4	3.500,-	1.550

* Summenbildung nicht sinnvoll

** Die zusätzliche Verkaufsfläche durch die geplante Erweiterung der Fa. Kaufland sind in Abzug zu bringen

Quelle: CIMA-Berechnungen

Bei Gegenüberstellung der geplanten Verkaufsflächen (oberer Wertansatz) mit den rechnerisch abgeleiteten Verkaufsflächenobergrenzen zeigt sich, dass insbesondere bei den Sortimenten **Drogeriewaren, Bekleidung/Wäsche und Elektrowaren** eine Reduzierung der Verkaufsflächen erforderlich ist. Bei den restlichen Sortimenten sind demgegenüber nur geringfügige Verkaufsflächenmodifizierungen notwendig bzw. wird der Entwicklungsspielraum für die Gesamtstadt Leonberg durch die Planungen im Stadtumbaugebiet nicht vollständig ausgeschöpft.

Tab. 19 **Gegenüberstellung der möglichen Verkaufsfläche im Stadtumbaugebiet (oberer Werte) mit der städtebaulich verträglichen Verkaufsfläche**

Sortimente*	Verkaufsflächenplanung in qm (oberer Wert)	Maximal zulässige Verkaufsfläche in qm	Verkaufsflächen-differenz in qm	Zum Vergleich: Bestand in der Gesamtstadt Leonberg 2010 in qm
Lebensmittel**	5.000	5.400	400	16.450
Drogeriewaren	2.000	1.350	-650	2.500
Bekleidung/ Wäsche	3.900	2.700	-1.200	11.600
Sportartikel	1.200	950	-250	1.250
Schuhe	600	750	150	1.700
Bücher/ Schreibwaren/ Spielwaren	700	850	150	3.550
Elektrowaren	3.000	1.750	-1.250	3.500
GPK, HHW, Heimtex	1.000	850	-150	6.350
Restl. zentrenrelevante Sortimente	1.000	1.550	550	3.700

* Summenbildung nicht sinnvoll *

** Die zusätzliche Verkaufsfläche durch die geplante Erweiterung der Fa. Kaufland sind in Abzug zu bringen

Quelle: CIMA-Berechnungen

7.3 Kongruenzgebot

Bei Zugrundelegung der Planumsätze (oberer Wert) für mögliche Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet erfolgt eine räumlich differenzierte Betrachtung der Umsatzherkunft. Auf Basis der oben dargestellten Prämissen zur künftigen Handelszentralität der Stadt Leonberg und bei anteiliger Umlage der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach den Gemeinden im restlichen Mittelbereich Leonberg und dem angrenzenden Marktgebiet (Ditzingen und Gerlingen), liegt der Umsatzanteil, der durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Leonberg getätigt wird bei ca. 12,4 %. Der Umsatzanteil von außerhalb des Mittelbereiches Leonberg liegt beim mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich etwas höher als beim kurzfristigen Bedarfsbereich, der i.d.R. durch niedrigere Absatzreichweiten gekennzeichnet ist.

Der Umsatzschwerpunkt der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet liegt damit auch beim oberen Ansatz deutlich unterhalb der 30 %-Marke, nach der nach den Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg eine Verletzung des Kongruenzgebotes vorliegt.

Tab. 20 **Räumliche Umsatzherkunft für die möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet**

	Planumsatz (Maximalwert) in Mio. €	Umsatzpoten- tial aus Leon- berg in Mio. €	Umvertei- lung gegen- über Be- stand in Leonberg in Mio. €	Umsatzpoten- tial aus dem restl. MB Leonberg in Mio. €	Umsatzpoten- tial von au- ßerhalb MB Leonberg in Mio. €	Umsatzan- teil von außerhalb MB Leon- berg in %
kurzfristiger Be- darf	30,5	11,8	11,1	4,2	3,4	11,3%
mittel- und langfristiger Be- darf	38,7	6,8	20,5	6,2	5,1	13,2%
zentrenrel. Sor- timente insg.	69,2	18,6	31,6	10,4	8,5	12,4%

Quelle: CIMA-Berechnungen

7.4 Beeinträchtigungsverbot

Gesamtstadt Leonberg

Für die Gesamtstadt Leonberg sind die sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen, bei denen von einer Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes ausgegangen werden kann, in der Tabelle 19 dargestellt.

Die Ableitung der Verkaufsflächenobergrenzen erfolgte auf der Grundlage der maximal zulässigen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem gegenwärtig in der Stadt Leonberg vorhandenen Einzelhandelsbestandes. Mögliche Veränderungen in der Bestandssituation, welche z.B. durch eine Veränderung der Mieterstruktur im Leo-Center (z.B. bei den gegenwärtigen Nutzungen Elektromarkt und Lebensmittelmarkt im Untergeschoss) ergeben könnten, sind in der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbilanz entsprechend zu berücksichtigen.

Die angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen beziehen sich jeweils auf die Gesamtstadt Leonberg und auf die Einzelsortimente, unabhängig davon, durch welche Betriebsform diese angeboten werden. In der „Übersetzung“ nach Nutzungskonzepten bzw. Betriebsformen ist zu beachten, dass z.B. bei der Betriebsform „größerer Verbrauchermarkt“ ca. 70 % der Gesamtverkaufsfläche auf Food-Sortimente und ca. 30 % auf Non-Food-Sortimente (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel; Kleintextilien, Haushaltswaren etc.) entfallen.

Im Kontext mit der geplanten Verlagerung/Erweiterung der Fa. Kaufland in der Stadt Leonberg kann speziell für das Hauptsortiment Lebensmittel folgende Verkaufsflächenbilanz aufgezeigt werden:

- Kaufland (Planung): ca. 4.500 qm VK
- abzgl. Kaufland (Bestand): ca. 1.500 qm VK
- zusätzliche Verkaufsfläche durch Kaufland: ca. 3.000 qm VK,
 davon in etwa 70 % bzw. ca. 2.100 qm VK für Food-Sortimente

Bei einem rechnerisch ermittelten Verkaufsflächenpotential von ca. 5.400 qm VK für Lebensmittel verbleiben nach Abzug der „neuen“ Verkaufsfläche der Fa. Kaufland noch ca. 3.300 qm VK für das restliche Stadtgebiet von Leonberg. Für die Planungen im Stadtumbaugebiet würde damit z.B. der Betriebstyp Verbrauchermarkt in einer Größenordnung von ca. 4.000 qm VK nach Berücksichtigung des Verkaufsflächenanteils für die branchenüblichen Non-Food-Sortimente möglich sein.

Umlandkommunen

Kurzfristiger Bedarf

Bei der Beurteilung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gegenüber den Umlandkommunen ist in erster Linie zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung für die Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten ist. Nachfolgend wird deshalb zunächst auf die möglichen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Umlandkommunen beim kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren etc.) eingegangen.

Zur Bewertung der Umsatzumverteilungseffekte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (kurzfristiger Bedarf) wird der Kaufkraftzufluss aus dem Umland anteilig auf die einzelnen Kommunen umgelegt und den Ist-Umsätzen gegenübergestellt.

Tab. 21 **Umsatzumverteilung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (kurzfristiger Bedarf) gegenüber den Kommunen im Umland**

	Ist-Umsatz in Mio. €	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Rutesheim	23,3	0,8	3,5 %
Renningen	44,1	1,4	3,1 %
Weissach	8,7	0,6	6,8 %
Weil der Stadt	43,9	1,5	3,4 %
Ditzingen	24,8	1,9	7,8 %
Gerlingen	44,3	1,5	3,4 %

Quelle: CIMA-Berechnungen

Die rechnerischen Umverteilungsquoten bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen sowohl bei den Kommunen im restlichen Mittelbereich Leonberg als auch bei den Kommunen im angrenzenden Landkreis Ludwigsburg deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können.

Für die Städte Ditzingen und Gerlingen, die außerhalb des Mittelbereiches Leonberg liegen, aber aufgrund der räumlichen Nähe und der tradierten Einkaufsbeziehungen noch zum Marktgebiet gezählt werden können, ist auf die bestehenden Planungen zum Ausbau der Versorgungsfunktion hinzuweisen.

Mit der Realisierung des E-Centers mit ca. 3.300 qm VK in Ditzingen wird hier künftig eine deutliche Ausweitung des Angebotes stattfinden, welche zu einer geringeren Umsatzumverteilungsquote führen wird. Für Gerlingen ist darauf hinzuweisen, dass gegenwärtig noch Kaufkraftabflüsse aus Leonberg an den Standort real stattfinden, welche künftig zumindest zum Teil verstärkt im Mittelzentrum Leonberg gebunden werden.

Mittel- und langfristiger Bedarf

Für den mittel- und langfristigen Bedarf übernimmt die Stadt Leonberg als Mittelzentrum nach den Vorgaben im Regionalplan explizit eine Versorgungsaufgabe für den gesamten Mittelbereich Leonberg. Der Vollständigkeit halber werden auch für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs die rechnerischen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Umlandkommunen dargelegt.

Bei den relevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches ist in den Umlandkommunen zum Teil nur ein gering ausgeprägter Einzelhandelsbestand anzutreffen (z.B. in der Gemeinde Weissach), welcher sich in niedrigen Handelszentralitäten niederschlägt.

Tab. 22 **Relation Umsatz zu Kaufkraft bei den relevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs in den Umlandkommunen**

	Ist-Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Rutesheim	4,3	17,1	25%
Renningen	9,9	29,2	34%
Weissach	0,9	13	7%
Weil der Stadt	15,1	31,9	47%
Ditzingen	7,6	42,3	18%
Gerlingen	14,9	36,2	41%

Quelle: CIMA-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Die Werte verdeutlichen, dass ein großer Teil der Bevölkerung in den umliegenden Kommunen bereits heute in das Mittelzentrum Leonberg bzw. an andere Einkaufslagen in der Region Stuttgart bzw. z.T. auch in das Oberzentrum Pforzheim tendiert.

Der verstärkte Kaufkraftzufluss bei den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches von außerhalb der Stadt Leonberg ist damit nicht 1:1 als umverteilungsrelevant gegenüber dem Bestand in den Umlandkommunen einzustufen, sondern resultiert auch aus Kaufkraftumlenkungseffek-

ten gegenüber anderen übergeordneten Einkaufslagen zu Gunsten der Stadt Leonberg. Der anteilig auf die Umlandkommunen umgelegte verstärkte Kaufkraftzufluss nach Leonberg wird deshalb auf Basis der tatsächlich vorhandenen Handelszentralität für diese Sortimente in den jeweiligen Kommunen entsprechend gewichtet.

Mit dem „bereinigten“ umverteilungsrelevanten Umsatzzufluss aus den Umlandkommunen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in den Umlandkommunen die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs, welche für das Stadtumbaugebiet Leonberg in Frage kommen, nur ausschnittsweise vertreten sind.

Tab. 23 **Umsatzumverteilung bei den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs gegenüber den Kommunen im Umland**

	verstärkter Kaufkraftzufluss nach Leonberg in Mio. €	Anteil des umverteilungsrelevanten Kaufkraftzuflusses in % bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Zentralität der Kommunen	umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €	Ist-Umsatz in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Rutesheim	1,2	30 %	0,4	4,3	9,3 %
Renningen	2,0	40 %	0,8	9,9	8,1 %
Weissach	0,9	10 %	0,1	0,9	11,1 %
Weil der Stadt	2,2	50 %	1,1	15,1	7,3 %
Ditzingen	2,8	20 %	0,6	7,6	7,9 %
Gerlingen	2,2	40 %	0,9	14,9	6,0 %

Quelle: CIMA-Berechnungen

Von dem verstärkten Kaufkraftzufluss nach Leonberg in Höhe von ca. 11,3 Mio. € können insgesamt ca. 4,3 Mio. € als umverteilungsrelevant gegenüber den untersuchten Kommunen im Umland eingestuft werden. Weitere ca. 7,0 Mio. € des verstärkten Kaufkraftzuflusses resultieren aus einer Umlenkung von Kaufkraftströmen, die bislang an Standorte im weiteren Umland tendieren (z.B. nach Pforzheim, Stuttgart, Böblingen/Sindelfingen) zu Gunsten des Mittelzentrums Leonberg.

Die rechnerischen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den umliegenden Kommunen liegen beim mittel- und langfristigen Bedarf mit Ausnahme der Gemeinde Weissach unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative Auswirkungen für die verbraucher-nahe Versorgung vermutet werden können. Bei der Gemeinde Weissach ist aufgrund des sehr geringen Einzelhandelsbesatzes auf die „statistischen Effekte“ hinzuweisen, welche die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten beeinflussen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzumverteilungseffekte nur z.T. die Innenstädte/Ortskerne (zentrale Versorgungsbereiche) betreffen, sondern auch gegenüber Einkaufslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wirksam werden. So befindet sich z.B. in Renningen mit dem Sportmarkt Krauss ein wesentlicher Anbieter des mittelfristigen Bedarfs außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Fazit

Unter der Maßgabe, dass die in der Tabelle 19 aufgeführten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte nicht überschritten werden, ist bei einer vorhabenbezogenen Betrachtung die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für die Stadt Leonberg selbst als auch für die Umlandkommunen gewährleistet.

7.5 Integrationsgebot

Beim Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte handelt es sich um eine städtebaulich voll integrierte Innenstadtlage innerhalb des im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungsbereiches. Das städtebauliche Integrationsgebot wird damit eingehalten.

8 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der möglichen Einzelhandelsnutzungen im „Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte“ untersucht. Bezüglich der raumordnerischen Kernregelungen können folgende Punkte festgehalten werden:

- Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Leonberg, der neben der Stadt Leonberg selbst die Städte und Gemeinden Rutesheim, Renningen, Weissach und Weil der Stadt umfasst, wird sich im Wesentlichen auf die Nachbarkommunen Ditzingen und Gerlingen im angrenzenden Landkreis Ludwigsburg beschränken und in der Gesamtheit deutlich unter der 30 %-Marke liegen. Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes** liegt unter Zugrundelegung des Mittelbereiches Leonberg als regionalplanerisch definierter Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Leonberg nicht vor.
- Für die relevanten Branchen/Sortimente, die für eine Belegung im „Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte“ in Frage kommen, erfolgte zum einen eine Berechnung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für das Mittelzentrum Leonberg insgesamt und zum anderen die Ableitung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, bei denen eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist. Unter der Maßgabe, dass die in der Tabelle 19 aufgeführten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte nicht überschritten werden, ist bei einer vorhabenbezogenen Betrachtung die Einhaltung des **Beeinträchtigungsverbotes** sowohl für die Stadt Leonberg selbst als auch für die Umlandkommunen gewährleistet.
- Beim „Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte“ handelt es um eine städtebaulich voll integrierte Innenstadtlage innerhalb des im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungsbereiches. Das **städtebauliche Integrationsgebot** wird damit eingehalten.