



Themen der Stadtentwicklung

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT STUTTGART (2008)

Fortschreibung 2008

Im Rahmen der im Sommer 2008 vorgelegten Konzeption vom Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung wurde erstmals eine komplette Erfassung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Gesamtstadt vorgenommen. Danach hat sich die Versorgungssituation und Einkaufszentralität in Stuttgart vielerorts deutlich verbessert. Die Anzahl der gesamten Einzelhandelsbetriebe hat gegenüber 1993 um 14 Prozent auf jetzt 3.250 Läden zugenommen, die Verkaufsfläche hat sich um über 40 Prozent auf insgesamt etwa 850.000 Quadratmeter erhöht. Seit 2008 hat sich das Flächenvolumen des Einzelhandels, insbesondere in der Stuttgarter City, nochmals deutlich vergrößert. Inzwischen wurde für die Gesamtstadt die Millionenmarke überschritten.

Das Gesamtgutachten gliedert sich in zwei Teile:

- In Band 1 werden Grundlagen und Konzeption des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart dargestellt und erläutert.
- Band 2 beinhaltet die detaillierten Ausführungen zu den einzelnen Stadtbezirken und zentralen Versorgungsbereichen.

Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen ermöglicht eine „Stadt der kurzen Wege“

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht in seiner Grundform seit 1980 und ist auf die Stärkung der zentralen Lagen in der Stadt ausgerichtet. Grundlage ist das abgestufte System von A- bis E-Zentren. Je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereichs soll ein möglichst vollständiges Sortimentsspektrum angeboten werden. Dabei soll das A-Zentrum City auch künftig eine herausragende Stellung haben. Hier soll uneingeschränkt zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden können. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll auch im B-Zentrum Bad Cannstatt möglich sein, allerdings in angemessener Dimensionierung. Dasselbe gilt für die C-Zentren Feuerbach, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen. Unterhalb der Großflächigkeit ist zentrenrelevanter Einzelhandel auch in den D- und E-Zentren möglich.

Mit einer breiten Palette an Sortimentstypen soll die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen erhalten und gestärkt werden. Dies ist



verbunden mit dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“, sowohl in den dichten Quartieren der inneren Stadtbezirke als auch in den zentralen Bereichen der äußeren Lagen und einer Sicherung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur der Zentren.

Außerhalb der zentralen Lagen an sonstigen integrierten Einzelstandorten sollte kein Einzelhandel angesiedelt werden. Eine Ausnahme stellen hier die Lebensmittelbetriebe zur Schließung von Nahversorgungslücken dar.

Standortsicherung der Gewerbegebiete für produktions- und dienstleistungsbezogene Nutzungen

Die Standorte in den Gewerbegebieten sollen vornehmlich für produktions- und dienstleistungsbezogene Nutzungen vorgehalten werden. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist hier im Regelfall ausgeschlossen, um die Nahversorgung in den Wohnquartieren mit den Stadtteilzentren zu erhalten und zu stärken. In manchen Industrie- und Gewerbegebieten soll der Einzelhandel auch gänzlich ausgeschlossen sein, um die Gebietspotenziale zugunsten von produktions- und verteilungsorientiertem Gewerbe, das auf einen solchen Standort angewiesen ist, zu sichern.

Neunzig Prozent der Einzelhandelsbetriebe befinden sich in zentralen Lagen

Die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes enthält die Abgrenzungen zu insgesamt 75 zentralen Bereichen und ist in fünf Hierarchiestufen (A-E) unterteilt. Etwa 90 Prozent der Betriebe befinden sich dort: im Vergleich zu anderen Städten ein weit überdurchschnittlicher Anteil, sicherlich auch ein Erfolg der bisherigen Einzelhandelspolitik der Stadt. Für die Nahversorgung gilt, dass 77 Prozent der Bevölkerung im 500-Meter-Radius einen Lebensmittelbetrieb erreichen können, in einer 1000-Meter-Entfernung sind dies immerhin 90 Prozent.

Die Standortkapazitäten reichen weitgehend aus

Weit über die Hälfte des rechnerischen Einzelhandelsbedarfs entfällt auf langfristige Warengruppen und hier vor allem auf die Sortimente Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel. Die mit diesen Sortimenten verbundenen großflächigen Handelsformen können größtenteils nicht in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden und müssen bzw. können nicht alle in Stuttgart untergebracht werden. Umgekehrt kann davon ausgegangen werden, dass die Standortkapazitäten in den zentralen Bereichen für die übrigen Bedarfsgruppen weitgehend und in der Mehrzahl der Stadtbezirke ausreichen. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels basiert auf der Zielsetzung, dass in den zentralen Versorgungsbereichen der übergeordneten Hierarchiestufen im Grundsatz alle Sortimentsgruppen und Betriebsgrößen angesiedelt werden können. In Bezug auf den großflächigen Einzelhandel gelten die für die Hierarchiestufen A bis E genannten Aussagen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist der Lebensmitteleinzelhandel und Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten zur Nahversorgung von Wohnquartieren nach Einzelfallprüfung



denkbar, Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können generell angesiedelt werden, soweit sie städtebaulich integrierbar sind. Um die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtbezirken nicht zu gefährden, soll zentrenrelevanter Einzelhandel in Gewerbegebieten generell nicht zugelassen werden.

In jüngerer Zeit wurde das Stuttgarter Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch weitere Untersuchungen und Teilkonzepte ergänzt und konzeptionell erweitert – so durch die Studie „Raumpotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Stuttgarter Innenstadt“ (2010), die Untersuchung/ Konzeption „Nahversorgung konkret – Handlungskonzepte für Stadtteile und Stadtquartiere ohne Lebensmittelversorgung“ (2015) sowie die Untersuchung/ Konzeption „Stadtteilzentren konkret – Handlungskonzepte für lebendige Stadtteilzentren. Stadt Stuttgart“ (2017) und – darauf aufbauend – die Untersuchung „Konzeptstudien zur Revitalisierung von Einkaufs- und Ladenzentren in Stuttgart“ (2020).