



München **Stuttgart** Frankfurt(Main)
Forchheim Köln Leipzig Berlin
Lübeck Hannover Ried(A)

Stadt Radolfzell

Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) am „Schoch-Areal“ in der Stadt Radolfzell

Stand 11.03.2020

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Projektmitarbeit:
Katrín Heißel, M. Sc. Humangeographie

Stuttgart, März 2020

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 62
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag	4
2 Vorhabenbeschreibung	5
3 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	6
3.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel	6
3.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen	8
3.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	9
4 Standortdaten	10
4.1 Zentralörtliche Einstufung.....	10
4.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung	10
4.3 Einzelhandelskennziffern.....	11
4.4 Mikrostandort.....	12
5 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina	13
5.1 Einzugsgebiet	13
5.2 Kaufkraftpotential	15
6 Projektrelevante Angebotsstruktur	16
6.1 Stadt Radolfzell	16
6.2 Angebotssituation im Umland.....	18
7 Marktanteilkonzept und Umsatzprognose	19
8 Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des Vorhabens	21
8.1 Konzentrationsgebot.....	21
8.2 Kongruenzgebot	21
8.3 Beeinträchtungsverbot	22
8.4 Städtebauliche Integrationsgebot	27
9 Zusammenfassende Bewertung	28
10 Anhang	29

1 Auftrag

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Schoch ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit Wohnbebauung geplant. Für den geplanten Lebensmittelmarkt (Betreiberfirma Edeka; Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter) ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.960 qm vorgesehen (inkl. Backshop, Mall-Verzehrfläche).

Auf der Grundlage der im § 11 Abs. 3 BauNVO, im Regionalplan Hochrhein-Bodensee und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Radolfzell selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Neben der Untersuchung möglicher Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt von Radolfzell sowie die bestehenden Nahversorgungslagen in der Gesamtstadt Radolfzell sind auch mögliche Rückwirkungen auf die einzelhandelsbezogenen Planungen im Rahmen der Entwicklung des Quartier Bahnhof zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Aussagen und Ergebnisse der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Radolfzell vom Januar 2015 bei der Bewertung des Vorhabens im nördlichen Bereich der Kernstadt Radolfzell zu beachten.

2 Vorhabenbeschreibung

Nach dem aktuellen Planungsstand ist am Areal der ehemaligen Gärtnerei Schoch der Neubau eines Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka mit ca. 1.960 qm VK vorgesehen. Auf der westlichen Seite des Planareals für den Lebensmittelmarkt ist weiterhin ein Gebäudekomplex mit ca. 33 Wohneinheiten mit separater Tiefgarage geplant.

Nach der aktuellen Planung ist der Lebensmittelmarkt im 1. OG vorgesehen. Die Parkplätze (ca. 93 Einheiten) werden im EG realisiert und über eine Rollsteige mit dem Lebensmittelmarkt erschlossen. Mit dem vorgesehenen Konzept ist eine ansprechende Architektur und eine flächensparende Lösung verbunden, welche an der nördlichen Eingangssituation zur Kernstadt Radolfzell positiv zu bewerten ist.

Nach der vorliegenden Detailplanung ist für den Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka (inkl. Kassenzone) eine Verkaufsfläche von ca. 1.630 qm VK vorgesehen. Weiter sind ca. 330 qm VK außerhalb des eigentlichen Lebensmittelmarktes lokalisiert und als Backshop-, Mall,- und Verzehrfläche deklariert.

Die vorgesehen Verkaufsflächengliederung mit der großzügig dimensionierten Mall-Fläche wird bei den angesetzten Flächenleistungen für das Einzelhandelsobjekt berücksichtigt. Für die planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.960 qm relevant.

Exkurs: Definition Verkaufsfläche¹

Als Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (=Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang (siehe Anhang).

¹ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

3 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel erfolgt eine kurze Darstellung der grundlegenden Entwicklungstendenzen für die wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel. Ferner wird kurz auf die unterschiedliche Sortimentspolitik der verschiedenen Betriebstypen eingegangen.

Die nachfolgenden Aussagen sind als wertneutral zu verstehen und beinhalten keinerlei Wertung bzgl. der Attraktivität oder Qualität der verschiedenen Betriebstypen bzw. einzelner Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgenden Definitionen und betriebstypenbezogenen Spezifika unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Definitionen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen einzuordnen sind.

3.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln³ aufweist. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt beim Betriebstyp „Vollsortimenter“ mittlerweile zwischen 1.200 und 1.500 qm VK.

Ein **großer Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, welches ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Ein **SB-Warenhaus** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Artikel sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht⁴. Die

² Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

³ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁴ Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

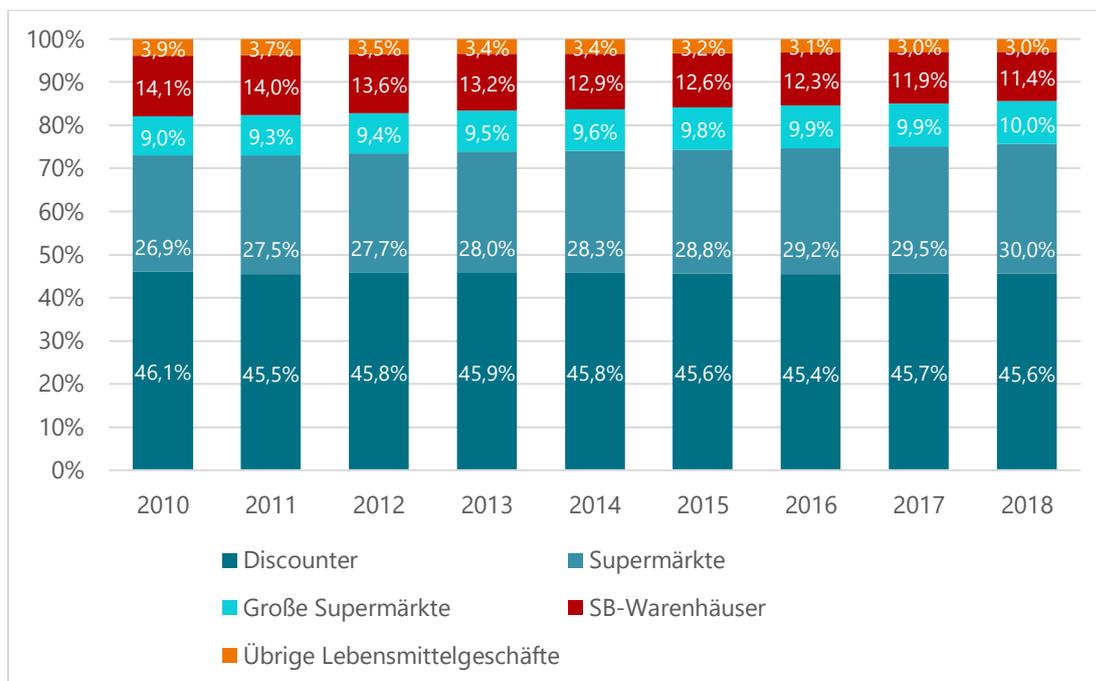
3.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Anzahl der Lebensmittelgeschäfte ist bundesweit von ca. 39.300 Betrieben im Jahr 2010 auf ca. 37.500 Betriebe im Jahr 2018 um ca. 5 % gesunken. Von diesem Strukturwandel waren insbesondere kleinere Betriebseinheiten betroffen.

Demgegenüber ist die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel seit 2010 von ca. 33,9 Mio. qm VK auf ca. 36,2 Mio. qm VK im Jahr 2018 um ca. 7 % gewachsen, wobei insbesondere bei den Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt eine starke Flächendynamik vorhanden war. Die Umsatzleistung (nominal) im Lebensmitteleinzelhandel stieg von ca. 131,7 Mrd. € im Jahr 2010 um ca. 23 % auf ca. 162,1 Mrd. € im Jahr 2018 an.

Die Entwicklung der Umsatzanteile nach Betriebstypen ist seit 2010 durch Gewinne der Supermärkte und großen Supermärkte zu Lasten der SB-Warenhäuser sowie der übrigen Lebensmittelgeschäfte (z.B. „Tante-Emma-Läden“) geprägt. Der Umsatzanteil der Discounter ist gegenüber 2010 leicht gesunken.

Abb. 1: Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2010 bis 2018



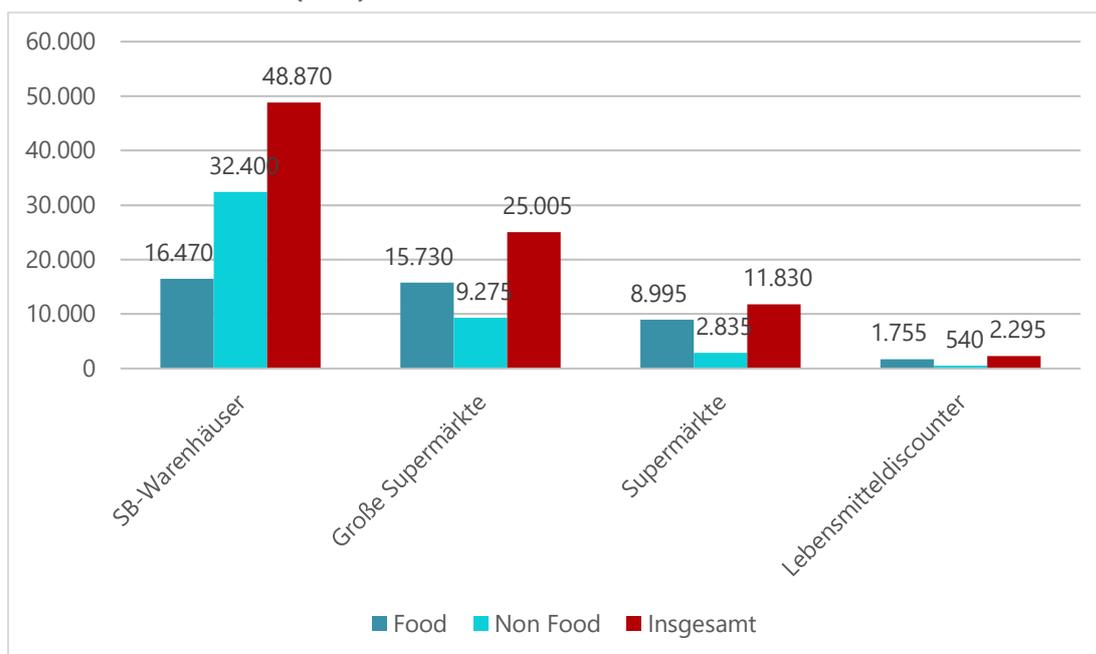
Quelle: EHI Retail Institute 2019, Bearbeitung CIMA

3.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen

Nach der Sortimentsbreitenerhebung des EHI Retail Institute, Köln, kann im Durchschnitt beim Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** von einer Artikelzahl zwischen ca. 1.400 bis 3.700 Artikeln ausgegangen werden. Die durchschnittliche Artikelzahl beläuft sich auf 2.295 Artikel bei diesem Betriebstyp, wobei diese zwischen den verschiedenen Betreiberfirmen variiert.

Im Gegensatz hierzu ist bei **Lebensmittelsupermärkten** (Betriebstyp Vollsortimenter) eine deutlich größere Artikelvielfalt vorhanden (durchschnittliche Artikelzahl von ca. 11.830 Artikeln). Somit ist in einem Lebensmittelsupermarkt eine deutlich größere Sortimentsbreite und -tiefe gegeben.

Abb. 2: Durchschnittliche Anzahl der Artikel in Food und Nonfood im deutschen Lebensmittelhandel nach Betriebsformen (2016)



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2019, Bearbeitung CIMA

Bei Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist eine zunehmende „Verwischung“ der Grenzen zwischen den verschiedenen Betriebstypen zu beobachten. So wurde beim Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ in jüngerer Vergangenheit z.B. das Segment „Obst und Gemüse“ oder auch das Segment „Backwaren“ deutlich ausgeweitet. Umgekehrt wird beim Betriebstyp „Lebensmittelsupermarkt“ mit den sog. „Eigenmarken“ das preisorientierte Marktsegment zunehmend abgedeckt.

3.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

In der nachfolgenden Tabelle sind wesentliche Strukturdaten der am Markt agierenden Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Bei den genannten betriebswirtschaftlichen Kennziffern handelt es sich um Durchschnittswerte, welche in Abhängigkeit von der regionalen Wettbewerbssituation und den erschließbaren Marktpotentialen für Einzelstandorte deutlich variieren können.

Bei dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt der **Fa. Edeka** handelt es sich um den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt (sog. Vollsortimenter).

Die durchschnittliche Flächenleistung (Umsatz pro qm VK) beträgt ca. 4.460,- € pro qm VK und liegt über der durchschnittlichen Flächenleistung für den Betriebstyp Supermarkt (bis 2.500 qm VK) von 3.700,- € pro qm VK, der in der Grundlagenuntersuchung „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019“ für Baden-Württemberg ausgewiesen ist.⁵

Tab. 1: Lebensmittelanbieter in Deutschland 2018 im Vergleich (ohne Großflächenanbieter wie Kaufland, Globus, real, etc.)

Unternehmen	Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Filiale in qm	Durchschnittlicher Brutto-Umsatz pro qm in €
Aldi Süd	861	10.410
Aldi Nord	884	6.650
Lidl	898	7.400
Norma	729	3.530
Penny	722	5.170
Netto	792	4.250
Rewe	1.243	4.010
Edeka	1.498	4.460

Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2019; EHI Studie Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019

⁵ Vgl. Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2018/2019 Baden-Württemberg; Herausgeber: Baden-Württembergischer Industrie- und Handelstag; Für den Betriebstyp Supermarkt bis 2.500 qm VK wird für die branchenübliche Flächenleistung ein Korridor von 3.400,- bis 4.300,- € pro qm VK angegeben.

4 Standortdaten

4.1 Zentralörtliche Einstufung

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Stadt Radolfzell als Mittelzentrum in der Region Hochrhein-Bodensee ausgewiesen. Als Mittelzentrum übernimmt Radolfzell die Aufgabe, als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen den gehobenen, spezialisierten Bedarf abzudecken. Zum Mittelbereich Radolfzell gehören die Kommunen Gaienhofen, Moos und Öhningen sowie die Stadt Radolfzell am Bodensee selbst. Zusätzlich sind grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen.

4.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Gegenwärtig beläuft sich die Einwohnerzahl in der Gesamtstadt Radolfzell auf ca. 31.630 Personen. Nach einer Prognose des Statistischen Landesamtes ist bis zum Jahr 2035 mit einem Bevölkerungszuwachs um ca. 0,6 % auf ca. 31.810 Einwohner auszugehen.

Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt Radolfzell aus der Kernstadt mit ca. 20.560 Einwohnern und den sechs Stadtteilen Böhringen, Güttingen, Liggeringen, Markelfingen, Möggingen und Stähringen zusammen. Dabei stellt der Stadtteil Böhringen mit ca. 4.370 Einwohnern neben der Kernstadt den einwohnerstärksten Stadtteil dar.

Tab. 2: Einwohnerverteilung Gesamtstadt Radolfzell

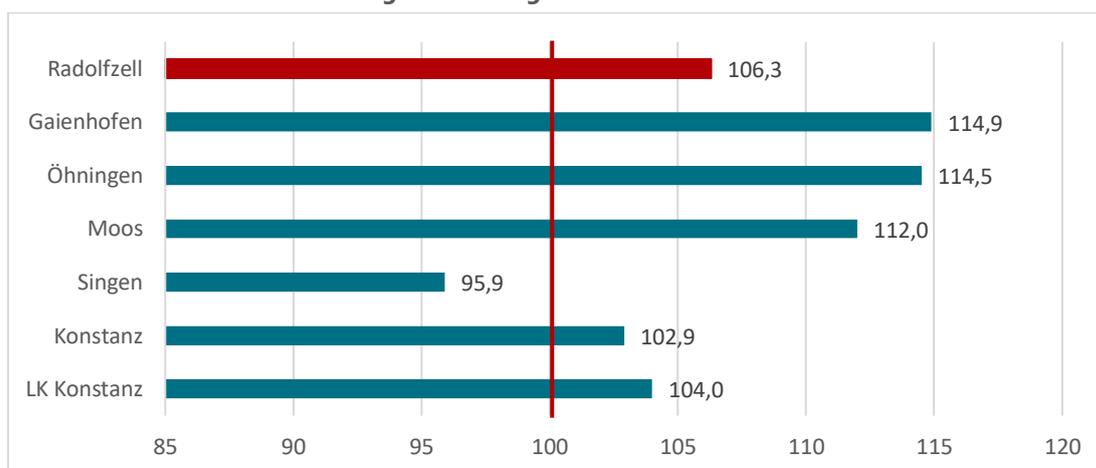
Bevölkerungsverteilung	Absolut	Prozentual
Kernstadt	20.560	65,0%
Böhringen	4.370	13,8%
Güttingen	1.430	4,5%
Liggeringen	970	3,1%
Markelfingen	2.220	7,0%
Möggingen	820	2,6%
Stähringen	1.260	4,0%
Gesamt	31.630	100%

Quelle: Stadt Radolfzell, Stand 31.12.2019

4.3 Einzelhandelskennziffern

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 106,3 liegt der Wert der Stadt Radolfzell wie in den umliegenden Kommunen sowie dem Landkreis Konstanz über dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (Indexwert). Eine Ausnahme bildet die Stadt Singen mit einem unterdurchschnittlichen Wert (95,9).

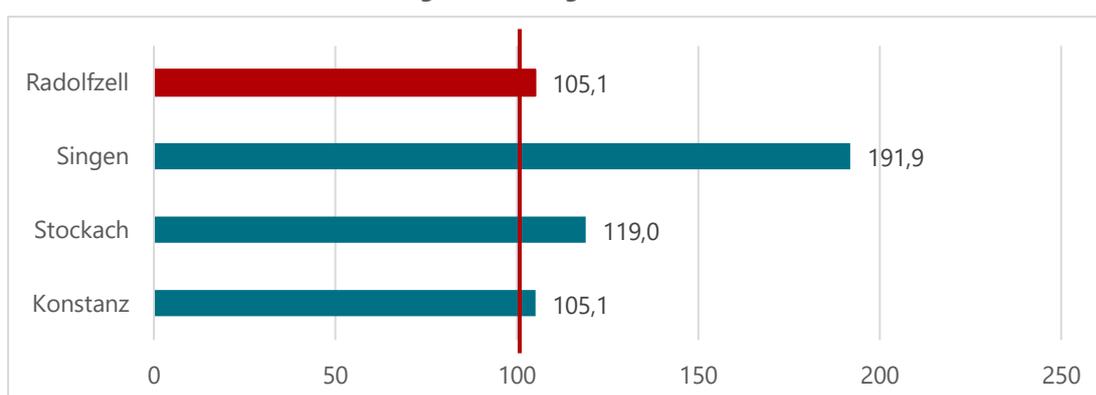
Abb. 3: Kaufkraftkennziffer im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA 2020

Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt für Radolfzell bei 105,1, d.h. es liegt ein moderater Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen vor. Die weiteren Zentralen Orte im Landkreis Konstanz weisen zum Teil sehr starke Kaufkraftzuflüsse auf, welche zum einen durch das ländlich strukturierten Umland und zum anderen durch erhebliche Kundenanteile aus der Schweizer Grenzregion begründet ist. Insbesondere das Mittelzentrum Singen verfügt über eine weit überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität.

Abb. 4: Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2019 Bearbeitung: CIMA 2020

4.4 Mikrostandort

Das sog. „Schoch-Areal“ wurde bereits im Nahversorgungskonzept der Stadt Radolfzell vom Januar 2015 von der CIMA einer Erstbewertung als möglicher Nahversorgungsstandort unterzogen. Neben der hohen Standortgunst des Areals für Einzelhandelsnutzungen wurde der Standort auch unter stadtentwicklungsbezogenen Aspekten als Standort für einen Nahversorger positiv beurteilt, da speziell für den nördlichen Bereich der Kernstadt Radolfzell ein Defizit an Betrieben zur wohnnahen Versorgung festgestellt wurde.

Innerhalb des 500 m Radius um den Planstandort leben nach der statistischen Auswertung der Stadtverwaltung Radolfzell ca. 3.300 Einwohner. Der westlich angrenzende Siedlungsbereich (Bereich Schlesierstraße) ist allerdings durch den Verlauf der Bahnstrecke funktional abgetrennt (Hinweis auf Barrierewirkung durch Bahnlinie; Anbindung nur durch die Fußgängerunterführung).

Unter **handelsbezogenen** Aspekten wurde der Standort für eine Lebensmittelmarktnutzung positiv beurteilt. Das Standortareal besitzt auch für PKW-Kunden (inkl. Berufspendler) eine hohe Attraktivität. Für die Stadtbereiche „Altbohl-Siedlung“, „Stürzkreuz“ sowie „Otto-Blesch-Straße“ wird eine Aufwertung der Nahversorgungssituation (im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit) erfolgen.

Unter **stadtentwicklungsbezogenen** Aspekten erfolgte ebenfalls eine positive Bewertung, da für das nördliche Kernstadtgebiet nur eine geringe Ausstattung mit nahversorgungsbezogenen Anbietern vorhanden ist.

Von der CIMA wurde im Nahversorgungskonzept 2015 für einen Lebensmittelmarkt eine standortgerechte Größenordnung von 800 qm bis 1.000 qm VK empfohlen, um den Charakter eines Nahversorgers für die umliegenden Wohngebiete sicherzustellen.

5 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

5.1 Einzugsgebiet

Bei der aktuell geplanten Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von knapp 2.000 qm VK ist von einer Marktausstrahlung auszugehen, welche sich nicht nur auf die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete beschränkt, sondern eine Bedeutung als Einzelhandelsstandort für die Gesamtstadt Radolfzell besitzt.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka kann das Einzugsgebiet wie folgt abgegrenzt und untergliedert werden:

Tab. 3: Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes am Schoch-Areal

Marktzone	Gebiet	Einwohner
Zone Ia	nördliche Kernstadt (500 m Radius)	3.300
Zone Ib	restliche Kernstadt	17.260
Zone I gesamt	Kernstadt Radolfzell	20.560
Zone IIa	Markelfingen, Güttingen, Liggeringen, Möggingen, Stähringen	6.700
Zone IIb	Böhringen	4.370
Zone II gesamt	Stadtteile Radolfzell	11.070
Zone I+II	Gesamtstadt Radolfzell	31.630

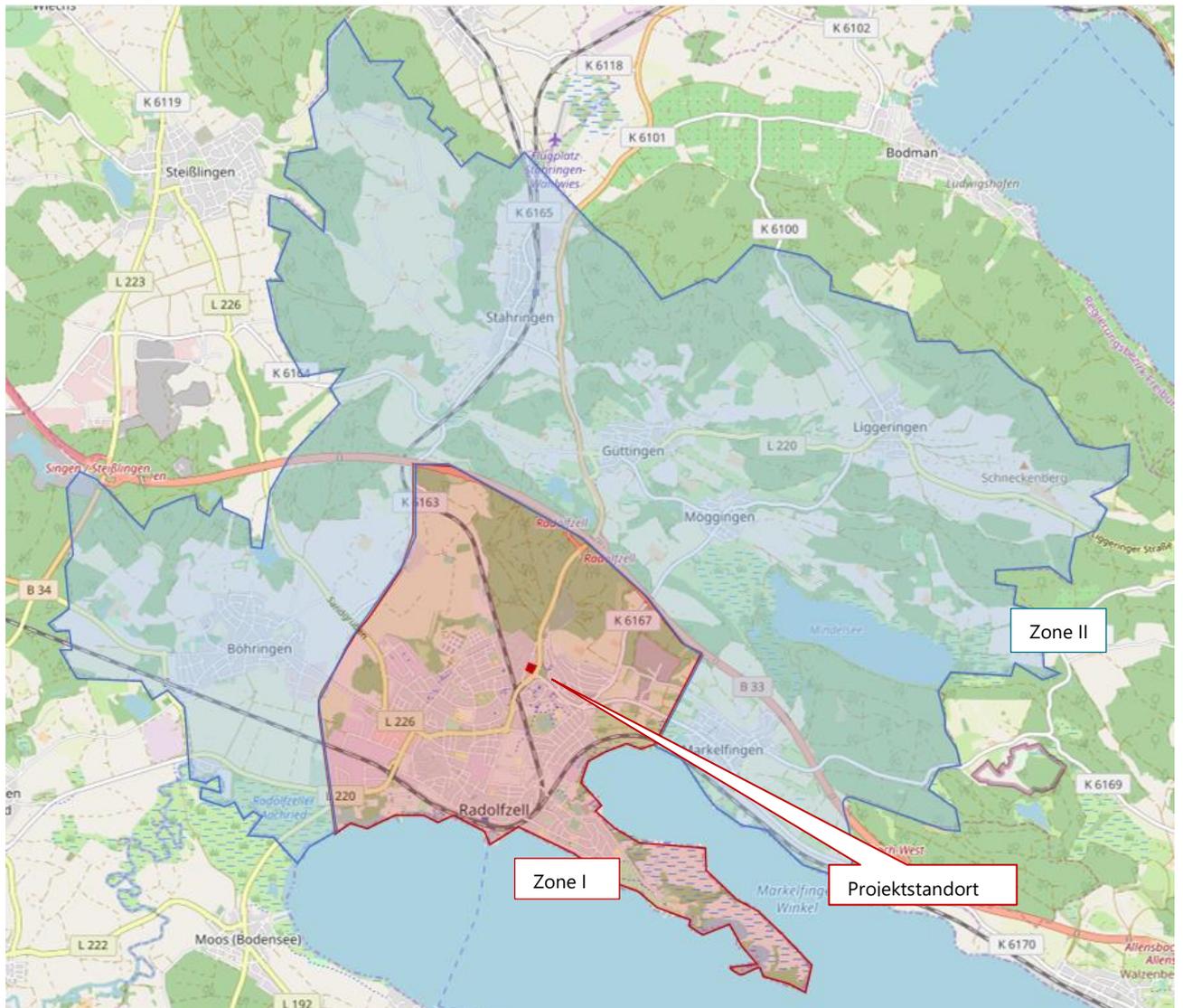
Quelle: Stadt Radolfzell, Stand 31.12.2019

Die Marktzone I umfasst die Kernstadt Radolfzell, wobei für die nördlichen Stadtbereiche der Kernstadt (500 m Radius; Zone Ia) eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion übernommen wird.

Die Marktzone II umfasst die weiteren Stadtteile Radolfzells, wobei insbesondere die nördlich gelegenen Stadtteile an den Planstandort tendieren werden. Der Stadtteil Böhringen (Zone IIb) wird aufgrund der Lage zum Bereich Lippenwiesen mit dem Standort Rewe und dem EKZ „Unter den Tannen“ auf Singener Gemarkung mit dem Standort E-Center weniger stark an den Planstandort tendieren.

In den weiteren Gemeinden des Mittelbereiches sind mit dem Edeka-Markt in Moos und dem Lidl-Markt in Öhningen Nahversorgungsangebote vorhanden. Die Kundenverflechtungen aus den restlichen Gemeinden des Mittelbereiches Radolfzell bzw. darüber hinaus besitzen den Charakter von „Streuumsätzen“.

Abb. 5: Abgrenzung des Einzugsgebietes (schematische Darstellung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA

5.2 Kaufkraftpotential

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 5.565,- € für das Jahr 2019 angesetzt werden⁶. Hiervon entfallen

- ca. 2.240,- € auf den Lebensmittelbereich
- ca. 3.325,- € auf den Nichtlebensmittelbereich

Für das Einzugsgebiet des Projektstandortes kann unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus von einem Kaufkraftpotential von ca. 187,1 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt ausgegangen werden.

Im gesamten Einzugsgebiet beträgt das Kaufkraftpotential für den Food-Bereich ca. 75,4 Mio. € und für den Nonfood-Bereich ca. 111,7 Mio. €.

Die Kaufkraftpotentiale sind nach Hauptwarengruppen Food und Nonfood in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Marktzone ausgewiesen.

In Zone I entfallen ca. 49,0 Mio. € des Kaufkraftpotenzials auf den Food-Bereich, wovon ca. 7,9 Mio. € der nördlichen Kernstadt (ca. 3.300 EW) und ca. 41,1 Mio. € der restlichen Kernstadt (17.260 EW) zugewiesen werden.

In Zone II errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 26,4 Mio. €, wovon ca. 16,0 Mio. € den Stadtteilen Markelfingen, Güttingen, Liggeringen, Möggingen und Stahringen (insg. ca. 6.700 EW) und weitere 10,4 Mio. € dem Stadtteil Böhringen zuzuschreiben sind.

Tab. 4: Kaufkraftpotenzial (in Mio. €) im Einzugsgebiet

Sortimente	Zone I	Zone II	Zone I+II
Lebensmittel	49,0	26,4	75,4
restl. Periodischer Bedarf	11,4	6,1	17,5
Periodischer Bedarf gesamt	60,4	32,5	92,9
Aperiodischer Bedarf	61,2	33,0	94,2
EH gesamt	121,6	65,5	187,1

Quelle: CIMA-Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

⁶ Quelle: BBE|CIMA|MB Research, 2019

6 Projektrelevante Angebotsstruktur

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radolfzell (Fokus Nahversorgung) erfolgte eine Totalerhebung der Daten zum relevanten Einzelhandelsbestand im durch Mitarbeiter der CIMA. Die Daten zum relevanten Einzelhandelsbestand wurden überprüft und aktualisiert.

6.1 Stadt Radolfzell

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 wurden für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt Radolfzell nachfolgende Bestandsdaten nach Betriebstypen ausgewiesen:

Tab. 5: Wesentliche Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt Radolfzell

Bestandsdaten	Anzahl*	Verkaufsfläche*	Umsatz**
Lebensmittelmärkte	15	12.270	52,0 Mio. €
Lebensmittelhandwerk	31	1.015	11,1 Mio. €
Sonstige Anbieter (Tankstellenshops, Getränkemärkte etc.)	21	1.775	5,7 Mio. €
Lebensmitteleinzelhandel insgesamt	67	15.060	68,8 Mio. €
Kurzfristiger Bedarf insgesamt	88	17.730	89,7 Mio. €

Quelle: CIMA-Erhebung November 2014; *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Umsatz der größeren Lebensmittelmärkte sortimentsbereinigt

Für den Lebensmitteleinzelhandel insgesamt wurde bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.000 qm ein Umsatz von knapp 69 Mio. € ermittelt.

Seit November 2014 ist mit dem Wegfall des Frischemarktes Schnee und des Netto-Marktes an der Bismarckstraße ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche eingetreten. Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel beläuft sich aktuell bei Berücksichtigung der inflationsbedingten Preissteigerung auf nominal ca. 70 Mio. €.

Da im Zeitraum 2014 bis 2019 für die Gesamtstadt Radolfzell ein Bevölkerungszuwachs von ca. 1.400 Personen zu verzeichnen war, ist von einer gesunkenen Handelszentralität im Lebensmittelsegment auszugehen.

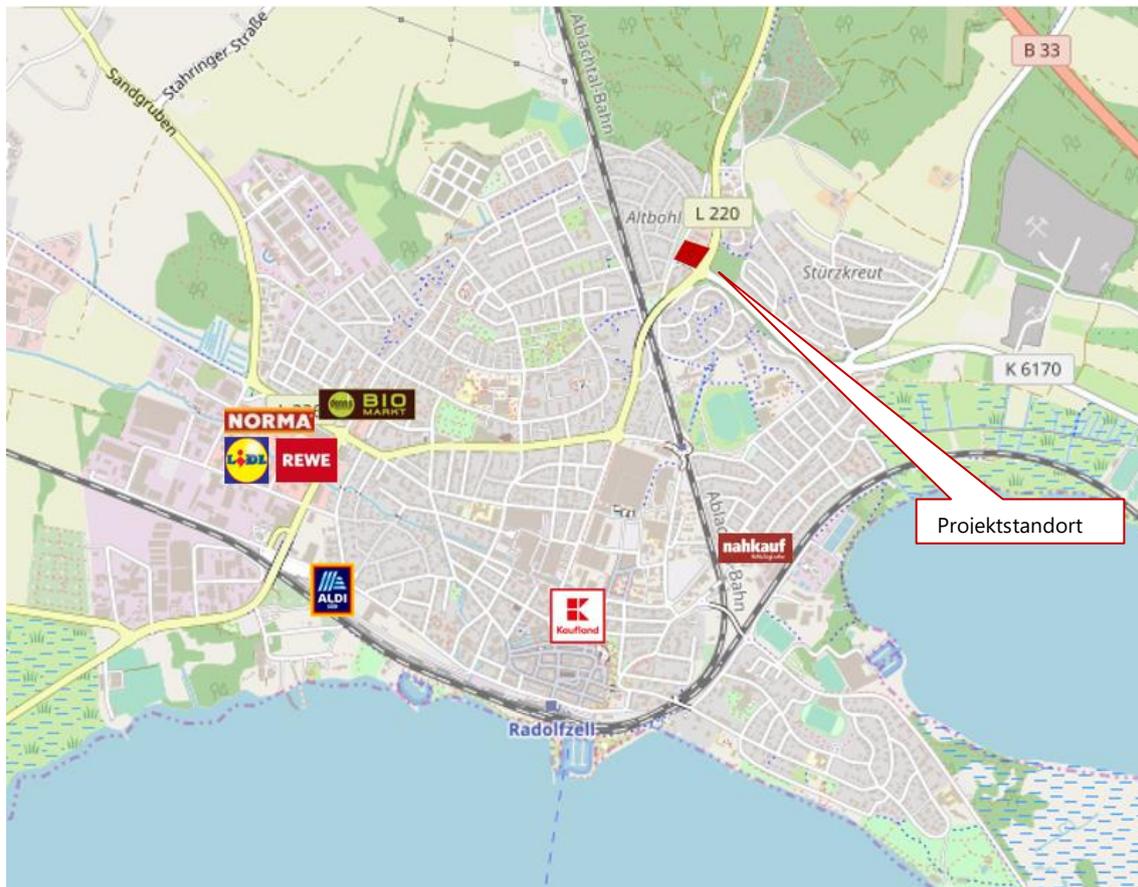
Die wesentlichen Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Angebot (Schwerpunkt Lebensmittel) in der Gesamtstadt Radolfzell sind im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Tab. 6: Wesentliche Nahversorgungsanbieter (Schwerpunkt Lebensmittel) in der Gesamtstadt

Firma	Straße	Verkaufs- fläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Radolfzell			
Kaufland	Markthallen- straße	ca. 3.300	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt sowie Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt ▪ Kundenmagnetfunktion für die Innenstadt
Nahkauf	Konstanzer Straße	aktuell ca. 500	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsfunktion im Nahversorgungsbereich „Konstanzer Straße“; Erweiterung auf ca. 1.000 qm VK geplant
Rewe	Böhringer Straße	ca. 3.000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt sowie Nahversorgungsfunktion für die Weststadt ▪ Grundlegende Modernisierung in Planung
Aldi	Friedrich-Wer- ber-Straße	ca. 1.300	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt ▪ Zeitgemäße Architektur und Warenpräsentation
Lidl	Lippenwiesen	ca. 920	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und Nahversorgungsfunktion für die Weststadt
Norma	Robert-Gerwig- Straße	ca. 730	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und Nahversorgungsfunktion für die Weststadt
denn's Biomarkt	Hegastraße	ca. 550	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spezialisierter Bio-Markt mit Versorgungsfunktion für Gesamtstadt und Nahversorgungsfunktion für Weststadt
Stadtteil Güttingen			
Netto	Badener Straße	ca. 750	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Stadtteile

Quelle: CIMA-Erhebung

Abb. 6: Standorte der Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Radolfzell



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA

6.2 Angebotssituation im Umland

Die Angebotssituation im restlichen Mittelbereich Radolfzell wird durch einen Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka in der Gemeinde Moos, den Lebensmittelmarkt „Böhler Hörimarkt“ in der Gemeinde Gaienhofen und den Lebensmitteldiscounter der Fa. Lidl in Öhningen bestimmt.

Mit dem Lidl-Markt in der Gemeinde Öhningen ist ein weiterer Anbieter der Fa. Lidl im Mittelbereich Radolfzell vorhanden, so dass insbesondere die Einkaufsverflechtungen aus der Zone III (restl. Mittelbereich) an den Standort in Radolfzell als eher gering einzustufen sind.

Für die Einkaufsorientierung im Raum Radolfzell besitzt insbesondere die Nachbarstadt Singen eine herausragende Rolle, welche in der Bodenseeregion insgesamt über eine erhebliche Marktposition als Einkaufsstadt verfügt. Speziell im Lebensmittelsegment ist auf das Fachmarktzentrum „Unter den Tannen“ hinzuweisen, welches mit dem Edeka-Center über eine Marktausstrahlung in den westlichen Bereich der Stadt Radolfzell (z.B. in den Stadtteil Böhringen) aufweist.

7 Marktanteilkonzept und Umsatzprognose

Zur Abschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Prognose der zu erwartenden Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt.

Ansatz Flächenleistung

Für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka mit ca. 1.630 qm VK wird in der nachfolgenden Modellrechnung eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.460,- € pro qm VK (brutto)⁷ angesetzt. Dies entspricht einer Umsatzleistung von ca. 7,25 Mio. €.

Für die Mall-Fläche mit 330 qm, welche neben dem Backshop zumindest saisonal mit Waren bestückt werden kann (z.B. durch sog. Aktionswaren), wird eine niedrigere Flächenleistung von 3.000,- € pro qm VK. Die entspricht einer Umsatzleistung von ca. 1,0 Mio. €.

Für den in der Mall-Fläche integrierten **Backshop** wird pauschal ein Umsatz von ca. 0,25 Mio. € in Ansatz gebracht (nur Umsatz Verkaufstheke; ohne Gastronomieumsatz).

Für das Gesamtobjekt kann damit ein Umsatz von ca. 8,25 Mio. € angesetzt werden. Bei einer planungsrechtlich relevanten Verkaufsfläche von 1.960 qm VK entspricht dies einer Flächenleistung von ca. 4.200,- € pro qm VK.

Die Flächenleistung kann als oberer Wertansatz eingestuft werden, da die Mall-Fläche in vollem Umfang berücksichtigt wurde, welche zumindest in Teilen auch gastronomisch genutzt wird. Der bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsunternehmen geforderte „worst-case-Ansatz“ wird damit abgedeckt.

Der Umsatzschwerpunkt liegt beim Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt mit gut 80 % der Umsatzleistung beim Food-Bereich. Auf den Nonfood-Bereich⁸ entfallen maximal 20 % der Umsatzleistung (inkl. sog. Nonfood Aktionswaren).

Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.960 qm ergibt sich eine „Planumsatzleistung“ von insgesamt ca. 8,25 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment Lebensmittel ca. 6,6 Mio. € (ca. 80 % des Gesamtumsatzes; inkl. Back-Shop) und ca. 1,65 Mio. € für die Nonfood-Sortimente.

⁷ Vgl. Kapitel 2.4; der Wert liegt leicht über dem branchenüblichen Durchschnittswert von 3.700,- € pro qm VK für den Betriebstyp „Supermarkt bis 2.500 qm VK“

⁸ Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich im Wesentlichen um weitere Sortimente des periodischen Bedarfs wie Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung, Zeitungen etc.

Ansatz Marktanteilkonzept

Das Marktanteilkonzept geht davon aus, dass die in einem abgegrenzten Gebiet vorhandenen Kaufkraft der Bevölkerung zu einem bestimmten Anteil durch das Planvorhaben gebunden wird. Mit dem erzielbaren Marktanteil in einem Gebiet wird in Relation zur vorhandenen Kaufkraft der Umsatz ermittelt, welcher das Planvorhaben in diesem Gebiet erzielen wird.

Wesentliche Parameter, welche in das Marktanteilkonzept einfließen, sind die Fahrzeiten/Distanzen, welche zum Erreichen des Planstandortes zu überwinden sind, die räumliche Verteilung der Wettbewerbsstandorte, die Marktsegmentierung durch die verschiedenen Absatzkanäle/Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Wettbewerbsstandorte. Daneben fließen auch Erfahrungswerte aus einer Vielzahl vergleichbarer Analysen sowie die Rückmeldungen der Unternehmen (z.B. Kundenherkunftserhebungen usw.) mit ein.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (inkl. Backshop) kann für die Zone I (Kernstadt Radolfzell) ein Marktanteil von 10 % bzw. ein Umsatz von ca. 4,9 Mio. € angesetzt werden. Für die Zone II (Stadtteile Radolfzell) kann ein Marktanteil von 5 % bzw. ein Umsatz von ca. 1,3 Mio. € angesetzt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sind weiterhin sog. Streuumsätze von außerhalb des Marktgebietes durch Berufspendler/Zufallskunden von ca. 0,4 Mio. € als realistisch anzunehmen.

Tab. 7: Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung

Marktzonen Daten	Kernstadt Radolfzell Zone I	Stadtteile Radolfzell Zone II	Gesamtstadt Radolfzell Zone I+II	Streu- umsatz	Prognoseum- satz in Mio. €
Kaufkraft (Food) in Mio. €	49,0	26,4	75,4	---	---
Marktanteil	10 %	5 %	8,2 %	---	---
Umsatz Food in Mio. € (inkl. Backshop)	4,9	1,3	6,2	0,4	6,6
	Umsatz durch Nonfood-Sortimente in Mio. € (max. 20 % des Gesamtumsatzes)				1,65
	Gesamtumsatz in Mio. €				8,25

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

8 Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des Vorhabens

In § 11 Abs. 3 BauNVO, im LEP Baden-Württemberg, im Regionalplan Hochrhein-Bodensee sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden folgende Prüfkriterien zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe benannt:

- die Ausrichtung von Umfang und Zweckbestimmung des Vorhabens nach der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe, bezogen auf den regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich (Konzentrations- sowie Kongruenzgebot)
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich (Beeinträchtungsverbot)
- die städtebaulich integrierte Lage des Standortes (Städtebauliches Integrationsgebot)

8.1 Konzentrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Stadt Radolfzell ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Radolfzell zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen.

8.2 Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Radolfzell eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich Radolfzell, welchen neben der Gesamtstadt Radolfzell die Gemeinden Moos, Öhningen und Gaienhofen umfasst. Von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn

weniger als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches generiert werden.

Vom Prognoseumsatz (Food) in Höhe von ca. 6,6 Mio. € werden

- ca. 4,9 Mio. € bzw. 74 % des Umsatzes durch Kunden aus der Kernstadt Radolfzell
- ca. 1,3 Mio. € bzw. 20 % des Umsatzes durch Kunden aus den Stadtteilen Radolfzell
- ca. 0,4 Mio. € bzw. 6 % des Umsatzes durch Zufallskunden/Pendler

generiert.

Der Umsatzschwerpunkt liegt mit einem Kundenanteil von deutlich über 90 % eindeutig auf der Gesamtstadt Radolfzell. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nicht vor.

8.3 Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge von Neuansiedlungen oder Erweiterungen Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Gesamtstadt Radolfzell

Mit der Schließung des Netto-Marktes und des Frischemarktes Schnee hat in jüngerer Vergangenheit ein leichter Rückgang der Ausstattung mit Lebensmittelanbietern in der Gesamtstadt Radolfzell stattgefunden.

Eine gewisse Erhöhung der Handelszentralität der Stadt Radolfzell kann durch Kunden, die gezielt die Fa. Edeka als „neuen“ Anbieter in der Stadt Radolfzell aufsuchen, unterstellt werden. Dieser Umsatzanteil sowie der Umsatz, der durch Zufallskunden (sog. Streuumsatz) generiert wird, kann gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Radolfzell als „wettbewerbsneutral“ eingestuft werden.

Der umverteilungsrelevante Umsatz gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Radolfzell errechnet sich wie folgt:

- Prognose-Umsatz Edeka-Markt (Food) ca. 6,6 Mio. €
- abzgl. leicht verstärkte Kaufkraftbindung in Radolfzell ca. 0,5 Mio. €
- abzgl. Streuumsätze ca. 0,4 Mio. €
- **Umverteilungsrelevanter Umsatz** **ca. 5,7 Mio. €**

Vom gesamten Prognoseumsatz (Food) in Höhe von ca. 6,6 Mio. € ist ein Umsatzanteil in Höhe von ca. 5,7 Mio. € gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Radolfzell selbst als umverteilungsrelevant einzustufen.

Die Umsatzleistung der Betriebe im Lebensmittelsegment (inkl. Lebensmittelhandwerk.) in der Gesamtstadt Radolfzell beläuft sich nach Hochrechnung der CIMA auf ca. 70,0 Mio. € (um die Nonfood-Umsätze der größeren Lebensmittelmärkte bereinigter Wert).

Gegenüber den bestehenden Betrieben der Gesamtstadt Radolfzell ergeben sich folgende rechnerische Umsatzumverteilungseffekte:

- Ist-Umsatz Food Gesamtstadt Radolfzell ca. 70,0 Mio. €
- Umsatzumverteilung durch Neuansiedlung Edeka-Markt ca. 5,7 Mio. €
- **Umverteilungsquote** **ca. 8,1 %**

Bezogen auf die Gesamtstadt Radolfzell liegt die rechnerische Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden Einzelhandel bei ca. 8,1 %. Zur Abschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist eine differenzierte Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte nach Standortlagen erforderlich.

Differenzierung nach Standortlagen

Unter Berücksichtigung der Standortverteilung der relevanten Wettbewerbsbetriebe sowie der Betriebstypenstruktur in der Stadt Radolfzell können zu den möglichen Auswirkungen nach Standortlagen folgende Aussagen getroffen werden. Die rechnerischen Umverteilungseffekte nach Standortlagen sind in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

Tab. 8: Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen

Standortlage	Umsatz (Food)	Umverteilungsrelevanter Umsatz	Umverteilungsquoten
Zentraler Versorgungsbereich	22,0 Mio. €	1,5 Mio. €	6,8 %
Gewerbegebietslagen	33,0 Mio. €	3,0 Mio. €	9,1 %
Sonstige Lagen	8,0 Mio. €	0,6 Mio. €	7,5 %
Stadtteile Radolfzell	7,0 Mio. €	0,6 Mio. €	8,6 %
Stadt Radolfzell gesamt	70,0 Mio. €	5,7 Mio. €	8,1 %

Quelle: CIMA-Berechnungen

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in der Einkaufsinnenstadt von Radolfzell als zentraler Versorgungsbereich beläuft sich nach Hochrechnung der CIMA auf ca. 22 Mio. €, wobei mit der Fa. Kaufland im Markthallencenter ein wesentlicher Anbieter mit Kundenmagnetfunktion in der Innenstadt verortet ist.

Gegenüber den Bestandsbetrieben in der Innenstadt kann ein umverteilungsrelevanter Umsatz von ca. 1,5 Mio. € angenommen werden. Die rechnerische Umverteilungsquote beläuft sich auf ca. 6,8 % und ist damit signifikant unter dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannten Orientierungswert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.

Neben den rechnerisch ermittelten Umsatzeffekten sind auch qualitative Aspekte zur Einordnung der tatsächlichen Betroffenheit der Einkaufsinnenstadt als „schützenswerter Bereich“ im Sinne des BauGB von Bedeutung. Die Fa. Kaufland als wesentlicher Wettbewerber im Lebensmittelmarktsegment in der Innenstadt positioniert sich als discountorientierter Großflächenanbieter und hat zumindest in Teilen eine andere Kundenzielgruppenorientierung als die Lebensmittelsupermärkte der Fa. Edeka oder auch der Fa. Rewe. Insofern sind bei qualitativer Betrachtung die möglichen Auswirkungen auf die Radolfzeller Innenstadt nochmals zu relativieren.

Gewerblich geprägte Standortlagen

Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in den gewerblich geprägten Standortlagen von Radolfzell beläuft sich nach Hochrechnung der CIMA auf ca. 33 Mio. €. Als wesentliche Wettbewerbslagen sind die Bereiche Lippenwiesen (u.a. Fa. Lidl und Norma), die Fa. Rewe als betriebs-typengleicher Anbieter zum geplanten Edeka-Markt und der Standortbereich Friedrich-Werberstraße (Fa. Aldi) zu nennen.

Gegenüber den Bestandsbetrieben an den gewerblich geprägten Standortbereichen kann ein umverteilungsrelevanter Umsatz von ca. 3,0 Mio. € angenommen werden. Die rechnerische Umverteilungsquote beläuft sich auf ca. 9,1 % und liegt damit statistisch auf einem relativ hohen Niveau.

Aufgrund der vergleichbaren Betriebskonzepte ist für den Rewe-Markt an der Böhringer Straße die höchste „Betroffenheit“ vorhanden. Aufgrund der Kundenakzeptanz dieses Marktes sowie der geplanten grundlegenden Modernisierung ist allerdings auch in Zukunft von einer „Robustheit“ dieses Anbieters gegenüber Wettbewerbsveränderungen auszugehen.

Sonstige nahversorgungsbezogene Standortlagen in der Kernstadt Radolfzell

Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel an den sonstigen Standortlagen in der Kernstadt Radolfzell beläuft sich nach Hochrechnung der CIMA auf ca. 8,0 Mio. €. Als Anbieter sind neben dem Lebensmittelhandwerk u.a. der Nahkauf-Markt an der Konstanzer Straße und der denn's Bio-Markt an der Hegaustraße zu nennen.

Gegenüber den Bestandsbetrieben an den sonstigen Standortbereichen kann ein umverteilungsrelevanter Umsatz von ca. 0,6 Mio. € angenommen werden. Die rechnerische Umverteilungsquote beläuft sich auf ca. 7,5 %.

Eine relativ hohe „Betroffenheit“ ist aufgrund der räumlichen Nähe für den Nahkauf-Markt zu konstatieren, welcher aktuell über ca. 500 qm VK verfügt. Mit der geplanten Erweiterung des Nahkauf-Marktes auf ca. 1.000 qm VK ist eine zukunftsorientierte Investition vorgesehen, welche zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit dieses Standortes beiträgt.

Stadtteile Radolfzell

Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in den Stadtteilen Radolfzell beläuft sich nach Hochrechnung der CIMA auf ca. 7,0 Mio. €. Neben den Anbietern im Lebensmittelhandwerk sind eine Reihe von Hofläden und Direktvermarkter sowie der Lebensmittelmarkt der Fa. Netto in Güttingen sowie der Landmarkt in Markelfingen ansässig.

Gegenüber den Bestandsbetrieben in den Radolfzeller Stadtteilen kann ein umverteilungsrelevanter Umsatz von ca. 0,6 Mio. € angenommen werden. Die rechnerische Umverteilungsquote beläuft sich auf ca. 8,5 %.

Eine relativ hohe „Betroffenheit“ ist aufgrund Lage des Planstandortes der Fa. Edeka in der nördlichen Kernstadt für den Netto-Markt in Güglingen zu konstatieren. Aufgrund der hohen Verkehrsgunst des Netto-Marktes sowie der strategisch günstigen Lage zu den weiteren umliegenden Stadtteilen Liggeringen, Möggingen und Stahringen kann nach Einschätzung der CIMA allerdings eine langfristige Wettbewerbsfähigkeit dieses Standortes angenommen werden.

Der Landmarkt in Markelfingen ist als stadtteilbezogener Nahversorger in erster Linie auf seine Stammkundschaft angewiesen. Mögliche Umsatzeffekte, welche durch den geplanten Edeka-Markt eintreten können, sind bei diesen Betriebstypen prognostisch schwer zu greifen, dürften aber nach Einschätzung der CIMA noch im überschaubaren Bereich liegen, da bereits heute viele Markelfinger zu andere Standortlagen im Raum Radolfzell tendieren.

Fazit

In der Gesamtheit kann festgehalten werden, dass die rechnerischen Umverteilungsquoten zwar statistisch teilweise auf einem recht hohen Niveau liegen, diese sich aber noch unter dem Orientierungswert von 10 % bewegen, der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Schwellenwert genannt wird, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.

Die höchsten Umverteilungseffekte werden gegenüber Betrieben an gewerblich geprägten Standorten auftreten. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Radolfzell als „schützenswerter Bereich“ im Sinne des BauGB liegt die Umverteilungsquote signifikant unter dem Orientierungswert von 10 %. Eine Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** liegt nicht vor.

Umlandgemeinden

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes beschränkt sich weitgehend auf die Kernstadt und die Stadtteile von Radolfzell. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gesamtstadt Radolfzell sind nur in geringem Umfang (sog. Streuumsätze) zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den Umlandkommunen können beim untersuchten Vorhaben im Mittelzentrum Radolfzell ausgeschlossen werden.

Exkurs: Rückwirkungen auf die Quartiersentwicklung westlicher Bahnhofsbereich

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential für das Lebensmittelsegment von ca. 2.400 qm VK (oberer Wertansatz) ermittelt. Mit dem Wegfall des Frischemarktes Schnee und des Netto-Marktes ist eine zusätzliche Potentialreserve von ca. 700 qm VK entstanden.

Das rechnerische Verkaufsflächenpotential liegt damit aktuell bei ca. 3.100 qm VK. Nach Abzug der Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes (ohne Mall) von ca. 1.600 qm VK ist noch ein Potential von ca. 1.500 qm VK vorhanden. Nach Abzug der geplanten Erweiterungsfläche des Nahkauf-Marktes um 500 qm VK beträgt das rechnerische Verkaufsflächenpotential ca. 1.000 qm VK (Orientierungswert).

Im Rahmen der Quartiersentwicklung westlicher Bahnhofsbereich ist u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Das verbleibende rechnerische Verkaufsflächenpotential von ca. 1.000 qm VK entspricht der mittlerweile branchenüblichen Verkaufsflächengröße des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter.

Für den Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter (Mindestverkaufsfläche 1.200 bis 1.500 qm VK) ist das Entwicklungspotential dagegen bereits als „eingeschränkt“ einzustufen. Bei marktseitiger Betrachtung ist ferner von Bedeutung, dass aufgrund des tiefgreifenden Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel das Segment „Lebensmittelvollsortimenter bzw. Lebensmittelsupermarkt“ durch die Vertriebslinien der Fa. Edeka und Fa. Rewe bestimmt wird. Nach Realisierung des Edeka-Marktes am Schoch-Areal sind beide Anbieter mit Standorten in Radolfzell vertreten, so dass die Rekrutierung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters im Quartier westlicher Bahnhofsbereich schwierig sein wird.

Für die Ansiedlung des Betriebstyps Lebensmitteldiscountmarkt sowie der weiteren möglichen Einzelhandelsnutzungen wie Drogeriemarkt, Textilmarkt, etc. im Rahmen der Quartiersentwicklung westlicher Bahnhofsbereich ergeben sich durch den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka am „Schoch-Areal“ keine Einschränkungen.

8.4 Städtebauliche Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Der Planstandort am Schoch-Areal“ befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Karte im Anhang). Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten und der im nördlichen Bereich der Kernstadt geringen Ausstattung mit Nahversorgungsanbietern wird das Vorhaben allerdings eine hohe Bedeutung als Nahversorger besitzen.

Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.

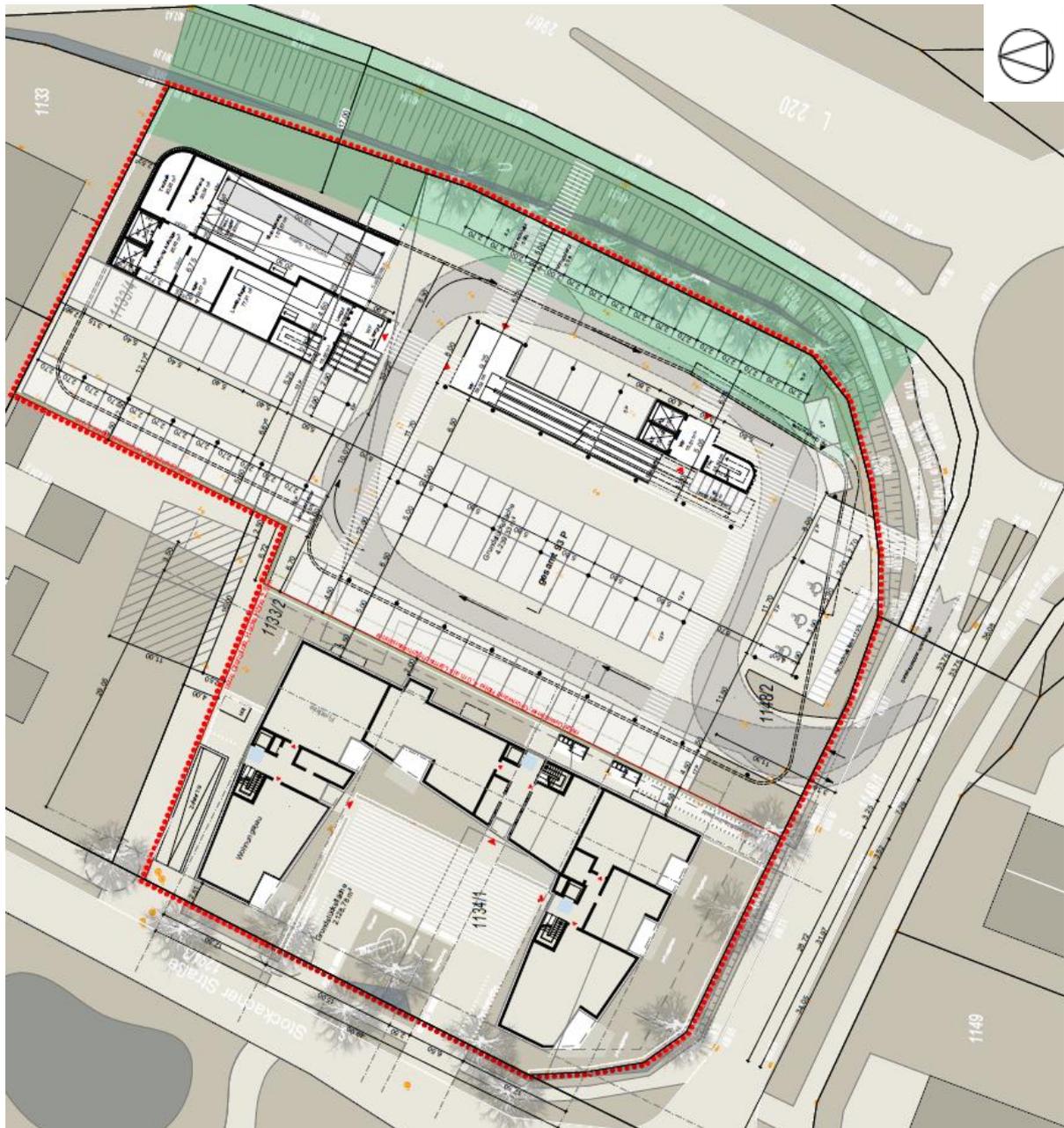
9 Zusammenfassende Bewertung

Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Plangröße 1.960 qm VK inkl. Mall- und Verzehrfläche; Betreiberfirma Edeka) am Standort „Schoch-Areal“ in der Stadt Radolfzell untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Die Stadt Radolfzell ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Radolfzell zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen (**Konzentrationsgebot**).
- Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes**, welche bei einem Umsatzanteil von mehr als 30 % durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Radolfzell vorliegen würde, kann ausgeschlossen werden.
- Bezogen auf die Gesamtstadt Radolfzell liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden Einzelhandel bei 8,1 %, wobei es sich hier bereits um den sog. „worst case“ handelt. Die rechnerische Umverteilungsquote gegenüber den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als „schützenswerter Bereich“ im Sinne des BauGB liegt bei ca. 6,8 % und somit signifikant unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem lt. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Eine Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** liegt damit nicht vor.
- Mit einer rechnerischen Umverteilungsquote von 9,1 % sind die stärksten Auswirkungen gegenüber den Anbietern an gewerblich geprägten Standortlagen vorhanden, wobei für den Rewe-Markt an der Böhringer Straße als betriebstypengleicher Anbieter die höchste „Betroffenheit“ vorliegt. Gegenüber den sonstigen nahversorgungsorientierten Standorten in der Stadt Radolfzell liegen die Quoten im Bereich von 8 %, wobei hier auf die „statistischen Effekte“ aufgrund des geringen Einzelhandelsbestandes hinzuweisen ist.
- Der Projektstandort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten und der im nördlichen Bereich der Kernstadt geringen Ausstattung mit Nahversorgungsanbietern wird das Vorhaben allerdings eine hohe Bedeutung als Nahversorger besitzen. Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.

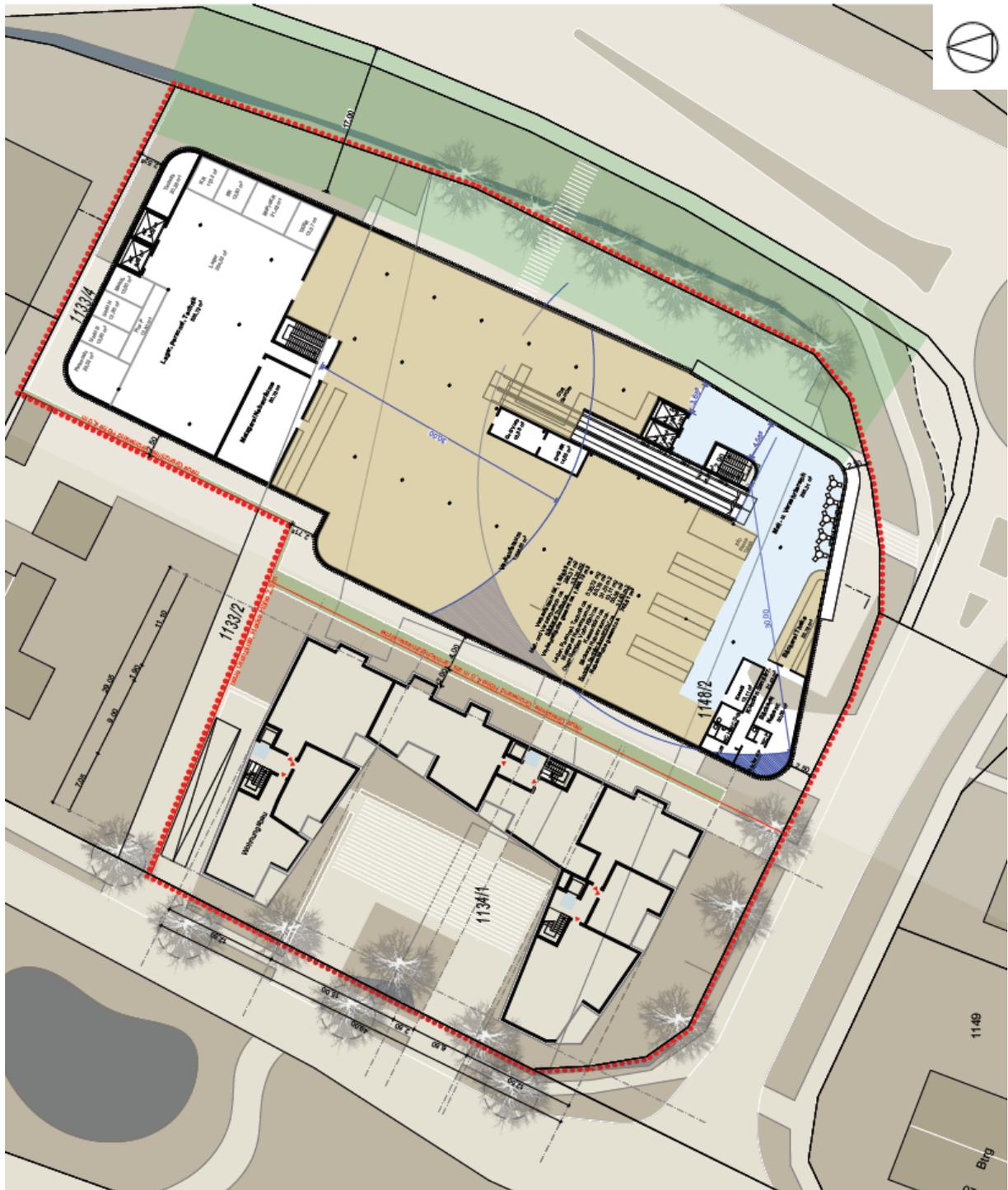
10 Anhang

Abb. 7: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Planvorhaben, Erdgeschoss



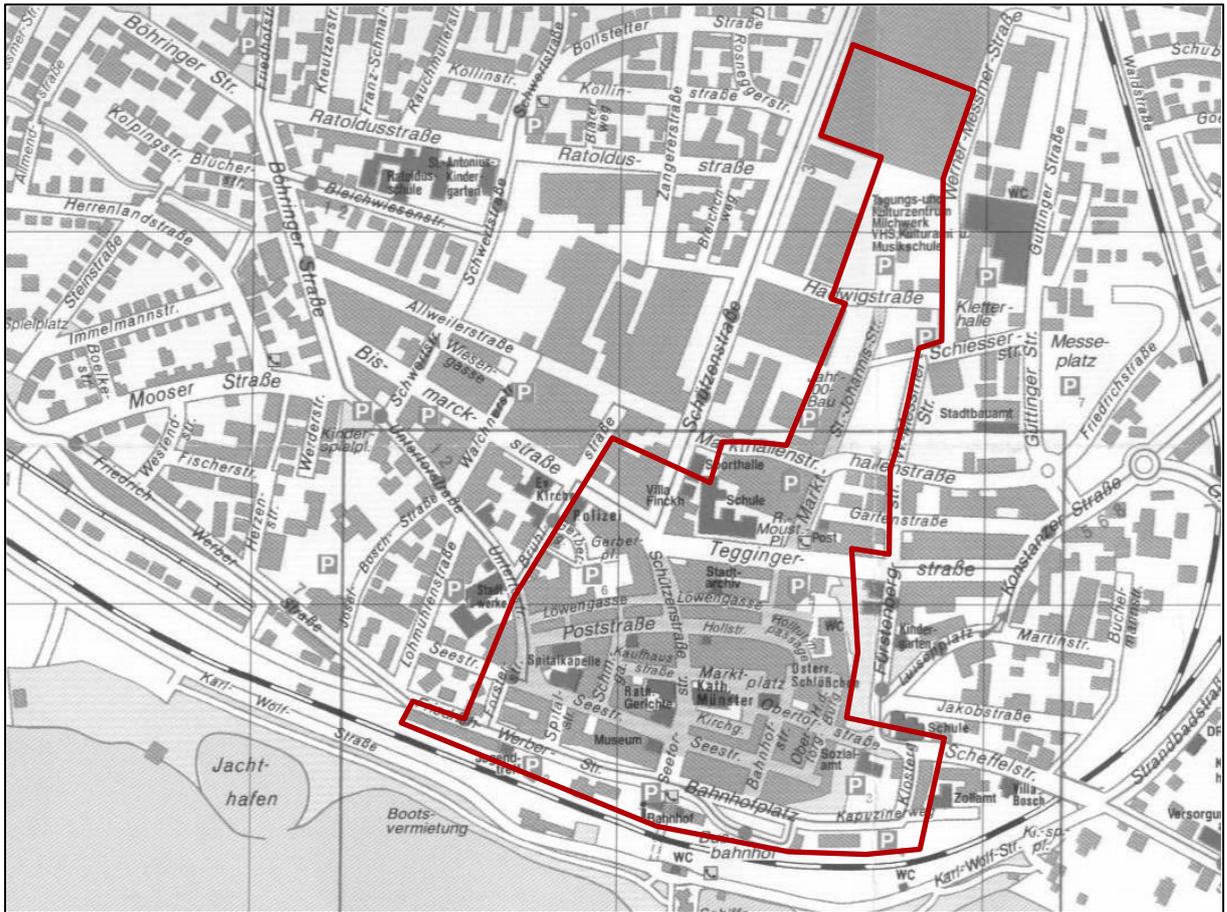
Quelle: D'Aloisio Architekten BDA

Abb. 8: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Planvorhaben, 1. Obergeschoss



Quelle: D'Aloisio Architekten BDA

Abb. 9: Abgrenzung Einkaufsinnenstadt von Radolfzell (=Zentraler Versorgungsbereich)



Quelle: Stadtplan Radolfzell; Copyright: Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach; Bearbeitung: CIMA 2020