

Gutachten zur Fortschreibung 2008 der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse



Dr. rer. pol. D. Acocella Dipl. Geogr. P. Helbig Dipl.-Ing. Y. Strittmatter



INHALTSVERZEICHNIS

1.AUSGANGSLAGE UND EINORDNUNG	1
2. AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE IST-ANALYSE	3
2.1 QUANTITATIVE ERGEBNISSE	3
2.2 ABGRENZUNG ZENTRALE BEREICHE	6
2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	
2.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße und Nahversorgungsbereiche 2.3 PROGNOSE	
3. EINZELHANDELSKONZEPT	14
3.1 SORTIMENTSLISTE	.14
3.2 Grundsätze	.15
3.3 ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	.16
3.4 ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN ZENTRALEN BEREICHE	. 25
3.5 PLANUNGSRECHTLICHES HANDLUNGSERFORDERNIS	. 25
4. FAZIT	27





1. AUSGANGSLAGE UND EINORDNUNG

Die Erkenntnis, dass Einzelhandel im Sinne einer zentrenorientierten Stadtentwicklung aktiv durch diese räumlich zu steuern ist, ist bei der Stadt Ravensburg seit langem vorhanden. Das planungsrechtliche Instrumentarium dafür steht ebenfalls seit Jahren zur Verfügung und wurde durch den Gesetzgeber immer weiter entwickelt. In Baden-Württemberg sind zudem Einzelhandelskonzepte als Fachbeitrag bei Neuaufstellungen bzw. grundlegenden Aktualisierungen von Flächennutzungsplänen zu erstellen.

Das durch das Büro Dr. Acocella 2002 erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg¹ diente dazu, die damalige Versorgungssituation von Ravensburg aufzuzeigen sowie einzelhandelsbezogene und - in der Innenstadt und den Stadtteilzentren - auch städtebaulich bezogene Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Seither hat es mehrere Veränderungen in der Ravensburger Einzelhandelslandschaft - sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften - gegeben. Mit der Bahnstadt stehen in Ravensburg zudem umfangreiche Entwicklungsflächen zwischen Bahnhof und Innenstadt zur Verfügung, die im Hinblick auf eine künftige Entwicklung der einzelhandelsbezogenen Innenstadt zu bewerten sind. Es besteht die Notwendigkeit das Konzept auf den Prüfstand zu stellen und entsprechende Vorschläge zur Weiterentwicklung zu unterbreiten.

Das Büro Dr. Acocella hat als Grundlage zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption ein Gutachten erarbeitet².

Ein auf diesem Gutachten basierendes Einzelhandelskonzept ist weitgehend auch als allgemeine städtebauliche Begründung im Sinne des § 1 (9) BauNVO verwendbar:

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."

Das Konzept mit seinen Inhalten erhält erst durch Beschluss des Gemeinderates als sonstiges informelles städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Satz

AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften), Lörrach, März 2002.

² Büro Dr. Acocella: Bericht zur Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Ravensburg, Lörrach, Mai 2008.



11 BauGB³ seine Wirkung. Damit können z.B. auf dieser Basis in Gebieten, die nach § 34⁴ BauGB zu bewerten sind, einfache Steuerungsmöglichkeiten für den Einzelhandel nach § 9 (2a) BauGB geschaffen werden:

"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein."

Die vorliegende Zusammenfassung stellt lediglich die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens mit der gutachterlichen Empfehlung dar.

^{§ 1 (6)} Satz 11 BauGB: "Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,..."

⁴ § 34 BauGB:

⁽¹⁾ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

⁽²⁾ Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

⁽³⁾ Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.



2. AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE IST-ANALYSE

2.1 QUANTITATIVE ERGEBNISSE

Im Rahmen der Erhebung des Büros Dr. Acocella im Jahr 2007 wurden in Ravensburg 584 Betriebe erfasst. Diese erzielen auf einer Verkaufsfläche von rd. 171.000 qm einen Umsatz von rd. 523,7 Mio. €. Im Vergleich zu 1993, dem Zeitpunkt der letzten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ), ergibt sich eine Steigerung der Betriebszahl um rd. 48% bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche um rd. 51%. Damit ist die durchschnittliche Betriebsgröße dem bundesweit feststellbaren Trend entsprechend - wenn auch nur in geringem Umfang gestiegen. Die Umsatzsteigerung von rd. 29% liegt deutlich unter dem Zuwachs der Verkaufsfläche, was die bundesweit feststellbare Tendenz eines sinkenden Umsatzes je qm Verkaufsfläche sowie sinkenden Durchschnittsumsatzes je Betrieb bestätigt (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Ravensburg 2007, 2001 und 1993 (HGZ)

	2007 21	2001	Änderung zu 2007	HGZ 1993	Änderung zu 2007
Betriebe	507	480	+ 6%	343	+ 48%
VKF (qm) 1)	167.050	184.950	- 10%	110.900	+ 51%
Umsatz (Mio. €)	478,3	517,8	-8%	371,4	+ 29%

^{1):} Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Erhebung 2007; eigene Einzelhändlerbefragung 2001; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Im Vergleich zur Erhebung aus dem Jahre 2001 ist für die Zeitspanne bis 2007 ein deutlich geringerer Anstieg der Betriebszahlen von 6% zu verzeichnen. Demgegenüber ist die Verkaufsfläche um rd. 10% zurückgegangen, was insbesondere auf die (vorübergehende) Schließung einiger großflächiger Möbelmärkte zurückzuführen ist. Da es sich hierbei um Betriebe mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität handelt, liegt der Umsatzrückgang etwas darunter.

Quantitativ betrachtet weist die Stadt Ravensburg bei einer Gesamtbindungsquote⁵ von rd. 181% (vgl. Abb. 1) per Saldo einen erheblichen Kaufkraftzufluss auf, was un-

^{2):} ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

⁵ Bindungsquote = Einzelhandelsumsatz in Ravensburg / Einzelhandelskaufkraft in Ravensburg



ter rein quantitativen Gesichtspunkten eine sehr gute Versorgungssituation bedeutet. In nahezu allen Sortimentsbereichen sind 2007 (z.T. sehr hohe) saldierte Kaufkraftzuflüsse festzustellen, wobei dies insbesondere für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gilt. Auffällig sind die extrem hohen Bindungsquoten u.a. in den Sortimentsbereichen Sport/ Freizeit (511%), Teppiche (434%) sowie Möbel (409%).

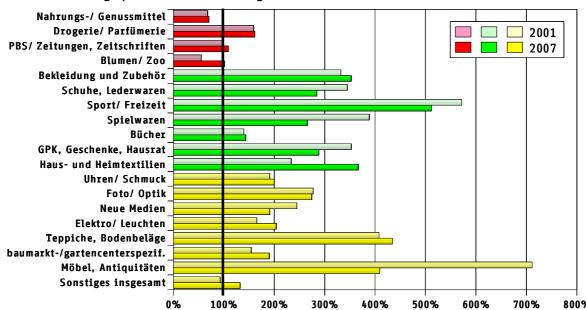


Abb. 1: Bindungsquoten in Ravensburg 2001 und 2007 nach Sortimenten

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Erhebung 2007; eigene Einzelhändlerbefragung 2001; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen** Bedarfsbereich liegt die gesamtstädtische Bindungsquote bei rd. 95%. Bei differenzierter Betrachtung zeigt sich, dass in dem für die Nahversorgung bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein deutlicher Kaufkraftabfluss vorliegt (rd. 71%) - eine Verdeutlichung dessen, dass die Versorgungsfunktion in gewissem Maße durch das Umland übernommen wird. In den übrigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegt 2007 eine rechnerische Vollversorgung bzw. Kaufkraftzufluss vor.

Die Bindungsquote im gesamten **mittelfristigen** Bedarfsbereich weist mit rd. 324% einen - auch im Vergleich zu anderen Städten - sehr hohen Wert auf. In allen Sortimentsbereichen sind Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Auch im **langfristigen** Bedarfsbereich fließt mit einer Bindungsquote von insgesamt rd. 237% per Saldo in hohem Umfang Kaufkraft nach Ravensburg zu. Analog zum mittelfristigen Bedarfsbereich liegen auch hier in allen (z.T. zentrenrelevanten) Sortimenten erhebliche



Kaufkraftzuflüsse vor. Der in Abb. 1 dargestellte Vergleich der Bindungsquoten in den Jahren 2001 und 2007 zeigt, dass sich in den meisten Sortimentsbereichen keine bzw. nur geringfügige Änderungen ergeben haben.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre bestätigt die Aussage aus dem Gutachten 2002, nach dem die Stabilisierung der Zentralität eines der wichtigsten Ziele darstellen sollte. Die Ausweitung der Verkaufsflächen in den Nachbarstädten zeigt eine entsprechende Wirkung, die jedoch gemessen an der Zentralität keine bedenklichen Ausmaße annimmt.

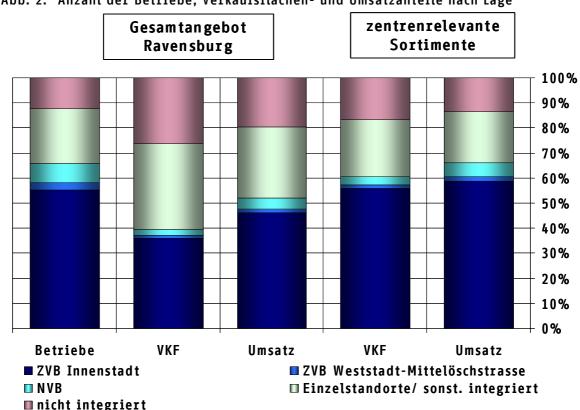


Abb. 2: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung 2007; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Über die Hälfte aller Betriebe (rd. 55%) ist im zentralen Versorgungsbereich (im Weiteren: ZVB) Innenstadt angesiedelt. Das Angebot ist allerdings im Vergleich zur Gesamtstadt kleinteiliger strukturiert: Der Verkaufsflächenanteil liegt bei nur rd. 36%. Mit rd. 34% Anteil an der Gesamtverkaufsfläche verzeichnen die Betriebe in sonstigen integrierten Lagen einen nahezu gleich hohen Wert. Die Bedeutung nicht



integrierter Lagen hingegen steigt bei einem Flächenanteil von rd. 26% infolge zahlreicher großflächiger Betriebe an. Der ZVB Innenstadt erzielt einen Anteilswert am gesamtstädtischen Umsatz von rd. 46%, was gleichzeitig die höchste Flächenproduktivität attestiert (vgl. Abb. 2); rd. 15% des Umsatzes im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente wird nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten generiert.

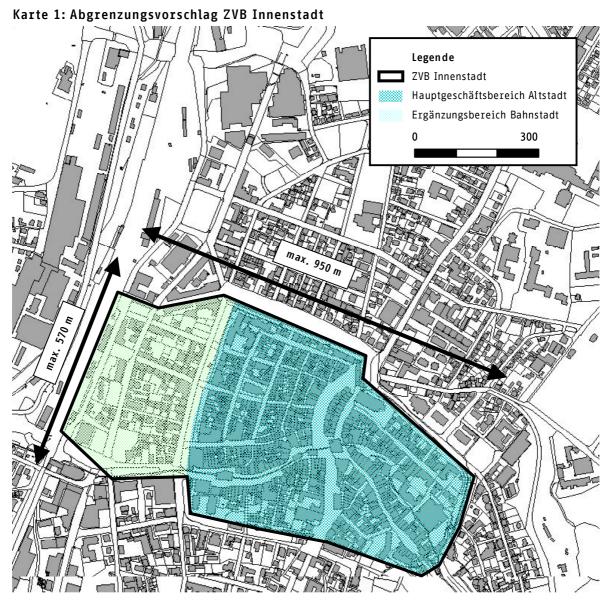
2.2 ABGRENZUNG ZENTRALE BEREICHE

2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der hier abgegrenzte ZVB Innenstadt setzt sich neben dem Hauptgeschäftsbereich auch aus dem westlich anschließenden Ergänzungsbereich Bahnstadt zusammen (vgl. Karte 1). Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich dabei über den gesamten Bereich der historischen Altstadt zwischen Hirschgraben im Süden und Schussenstraße im Norden sowie zwischen Karlstraße im Westen und Wilhelmstraße im Osten. Dieser Hauptgeschäftsbereich zeichnet sich durch eine sehr hohe funktionale wie städtebauliche Dichte und Qualität aus. Mit einer Maximalausdehnung von rd. 700 auf 570 Metern weist dieser eine noch als kompakt zu umschreibende und somit innenstadtbezogen funktionsadäquate Dimensionierung auf - er bildet den Kernbereich des ZVB Innenstadt.

Im Ergänzungsbereich Bahnstadt liegt eine deutlich geringere funktionale Dichte vor. Bereits im Gutachten 2002 wurde dieser Ergänzungsbereich auf Grund verschiedener Flächenpotenziale als mögliche Erweiterungsfläche für den Hauptgeschäftsbereich einbezogen. Die Maximalausdehnung des gesamten als ZVB Innenstadt abgegrenzten Bereichs erhöht sich allerdings durch Hinzunahme des Ergänzungsbereichs Bahnstadt auf rd. 950 auf 570 Meter. Dies stellt eine vergleichsweise große Ausdehnung dar, die durch die Topographie und die unterschiedliche städtebauliche Qualität und funktionale Ausprägung verstärkt wird. Neben den städtebaulichen Zäsuren stellt auch der Altstadtring entlang der Karlstraße eine deutliche Barriere zwischen Altstadt und Bahnstadt dar. Diese Ausgangssituation wird die Stadt Ravensburg in ihren Absichten der Erweiterung des Hauptgeschäftsbereichs in Richtung Bahnstadt bezüglich der Erhaltung eines auch weiterhin räumlich-funktional stark vernetzten ZVB Innenstadt vor neue Herausforderungen stellen (vgl. Kap. 3.3).





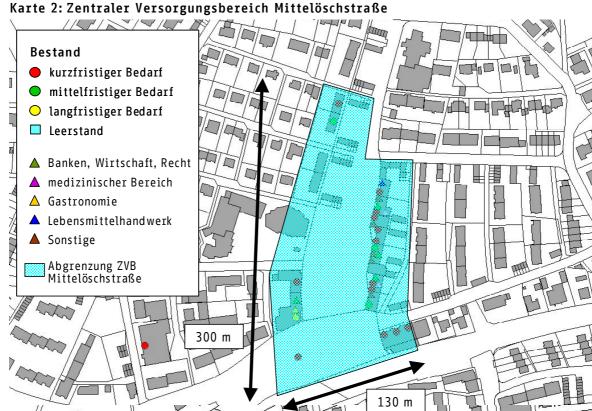
2.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße und Nahversorgungsbereiche

Analog zur Abgrenzung des ZVB Innenstadt wurden weitere zentrale Bereiche städtebaulich-funktional abgegrenzt. Einzig der Standort Weststadt-Mittelöschstraße entspricht dabei den Kriterien zur Einstufung als ein ZVB: Da gem. BVerwG-Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07) einem zentralen Versorgungsbereich "auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt" - dieses Kriterium in Ravensburg neben dem abgrenzten ZVB Innenstadt aber lediglich der Standort Weststadt-Mittelöschstraße



erfüllt - sind in Ravensburg keine weiteren ZVB in diesem Sinne abgegrenzt. Dennoch wurden Bereiche mit bedeutender Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar im Nahbereich wohnende Bevölkerung abgegrenzt. Für eine Einstufung als ZVB i.S. des Urteils des BVerwG ist deren Versorgungsfunktion allerdings zu schwach. Diese Bereiche werden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens Nahversorgungsbereiche (im Weiteren: NVB) genannt, tragen jedoch rein informellen Charakter.

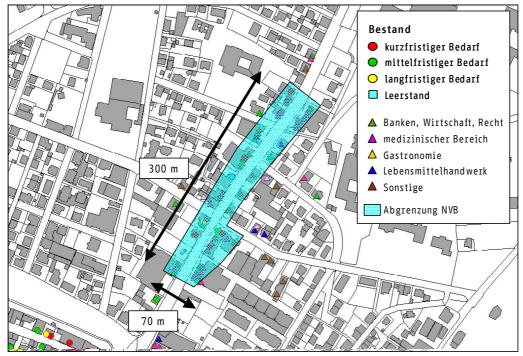
In dieser Kurzfassung werden der ZVB Weststadt-Mittelöschstraße sowie die NVB lediglich anhand der nachfolgenden Karten dargestellt.



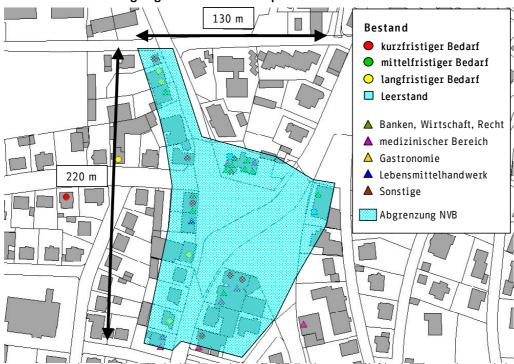
11/2



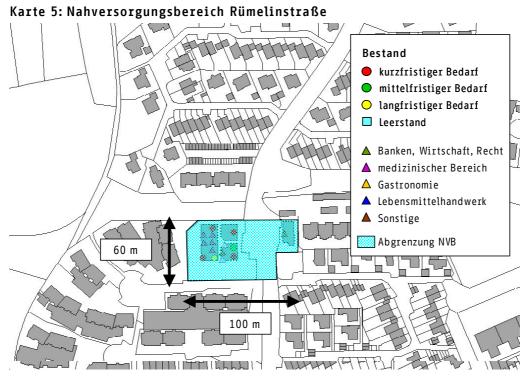
Karte 3: Nahversorgungsbereich Gartenstraße

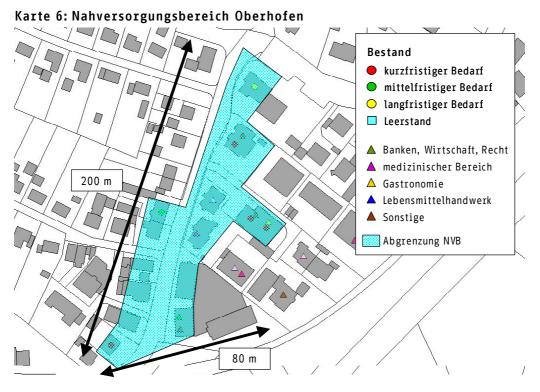


Karte 4: Nahversorgungsbereich Goetheplatz

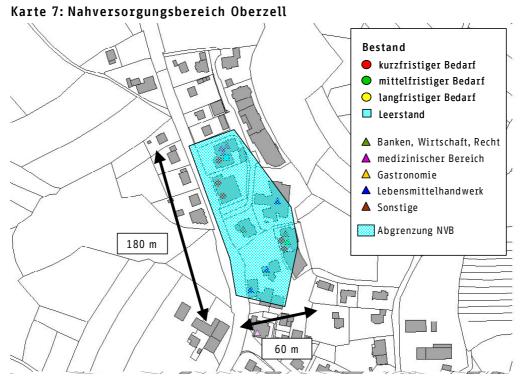


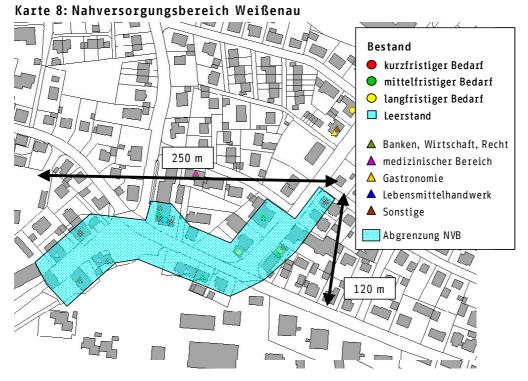














2.3 PROGNOSE

Die künftigen quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten sind zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Zum anderen ist für die quantitative Entwicklung entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Ravensburg im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Positionierung wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Aus den Bevölkerungs- und branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für Ravensburg prognostiziert. Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

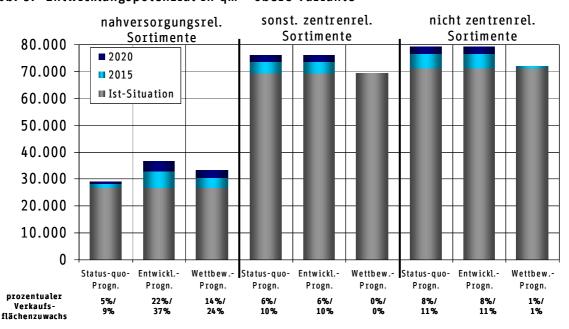


Abb. 3: Entwicklungspotenzial in qm - obere Variante

Quelle: eigene Berechnungen



Die Prognose des Entwicklungsspielraums bis zum Jahre 2020 ergibt insbesondere in der oberen Variante im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich nennenswerte Entwicklungsspielräume. Im den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen zeigen sich hingegen geringere Entwicklungsspielräume, die vor allem durch das bereits vorhandene Angebot zu begründen sind. Insgesamt ist der wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielraum eingeschränkt (vgl. Abb. 3).

In der Konsequenz bedeutet dies, dass neue Einzelhandelsvorhaben nahezu regelmäßig zu Verdrängungseffekten führen werden. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass es keine Ansiedlungen mehr geben darf, sondern, dass die zukünftigen Ansiedlungen in Bezug auf Größe und Lage standortgerecht sein müssen (vgl. Kap. 3.2). Für standortbezogene Fehlentscheidungen fehlt dauerhaft die ökonomische Kraft zum Ausgleich, d.h. die negativen Folgen einer unter städtebaulich-funktionalen nicht zielkonformen Standortentscheidung sind mit städtebaulichen Folgen verbunden.



3. EINZELHANDELSKONZEPT

Das von der Stadt zu verabschiedende Einzelhandelskonzept, für das dieses Gutachten die Grundlage liefern soll, besteht aus folgenden wesentlichen Elementen:

- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche (vgl. Kap. 2.2),
- in Ravensburg zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ("Ravensburger Liste", vgl. Kap. 3.1),
- Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und den in diesen enthaltenen Elementen (vgl. Kap. 3.2),
- konkreten Vorschlägen zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung (hier ausschließlich bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, vgl. Kap. 3.3) und
- planungsrechtlich notwendige Maßnahmen (Kap. 3.5)

3.1 SORTIMENTSLISTE

In Tab. 2 ist der gutachterliche Vorschlag für die Einstufung der Sortimente dargestellt⁶. Dabei wurden die tatsächliche räumliche Verteilung wie auch stadtentwicklungsplanerische Überlegungen berücksichtigt⁷.

Tab. 2: Sortimentsliste Ravensburg

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör	
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe	
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen	
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren	
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten	
Briefmarken, Münzen	Boote und Zubehör	
Bücher	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse	
Campingartikel	Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)	
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf	
Devotionalien	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör	
Drogeriewaren	Farben, Lacke	
Elektroklein- und -großgeräte	Fliesen	
Fahrräder und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte	
Foto, Video	Gitter	
Gardinen und Zubehör	Herde/ Öfen	
Glas, Porzellan, Keramik	Holz	
Haushaltswaren/Bestecke	Installationsmaterial	

⁶ Vgl. dazu VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

14

⁷ Vgl. Ziff. 2.2.5 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg: "In der jeweiligen Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente sind dabei nicht automatisch nicht mehr zentrenrelevant."



Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren

Musikalien Nähmaschinen

Nahrungs- und Genussmittel

Optik und Akustik

Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf

Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte

Tonträger

Unterhaltungselektronik und Zubehör

Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen/ Zeitschriften

Kinderwagen/ -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge 7äune Zooartikel

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung

3.2 GRUNDSÄTZE

Als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen sollten folgende Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

- Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 2, S. 14) sollen als Hauptsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im abgegrenzten ZVB Innenstadt angesiedelt werden. Bei Betrieben unterhalb der Großflächigkeit soll dies auch im ZVB Weststadt-Mittelöschstraße sowie in den NVB möglich sein. Lebensmittelbetriebe können bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise außerhalb der ZVB und NVB zugelassen werden, sofern es sich um
 - integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
 - der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient.

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Infolge der insgesamt sehr dispersen Siedlungsstruktur bei z.T. einwohnerschwachen Siedlungsbereichen insbesondere im westlichen und südlichen Stadtgebiet gibt es Handlungsbedarf zur Sicherung einer Grundversorgung durch alternative Nahversorgungsangebote (z.B. Bauernläden, mobile Verkaufsstellen).

• Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei muss jedoch



nicht jedes Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe umfassen, weil damit u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden.

• Zentrenrelevante Randsortimente sollten nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Tragfähigkeit zusätzlicher Angebote zu klären, um ein "Leerstandsdomino" zu vermeiden: reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten, was wiederum regelmäßig einen Umnutzungsdruck in höherwertige Nutzungen, d.h. fast immer zentrenrelevanter Einzelhandel, verursacht.

Diese Grundsätze nehmen Bezug auf die abgegrenzten ZVB und NVB und die Sortimentsliste.

3.3 ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT

Die Besonderheiten der städtebaulichen und funktionalen Struktur des ZVB Innenstadt machen es erforderlich, verschiedene Entwicklungsoptionen zu durchdenken, bevor eine planungsrechtlich relevante, stadtentwicklungsplanerisch und planungspolitisch bedeutsame Abgrenzung vorgenommen wird. Ausgangspunkt für die Überlegungen sind die Erkenntnisse aus der Ist-Analyse und die vorhandenen bzw. zukünftigen räumlichen Entwicklungspotenziale im heutigen ZVB Innenstadt.

Der Hauptgeschäftsbereich des ZVB Innenstadt weist verschiedene Einzelhandelslagen auf, die ein enges Netz funktionaler wie städtebaulich-gestalterischer Verbindungen und Verflechtungen bilden. Diese stellen einen kompakten und erlebbaren innerstädtischen Raum mit höchster Aufenthaltsqualität dar. Um diese Kompaktheit im Sinne einer Stadt der "kurzen Wege" zu erhalten, sollte keine wesentliche Ausdehnung des Hauptgeschäftsbereichs bzw. des ZVB Innenstadt vorgenommen werden. Bereits im Gutachten 2002 wurde die Notwendigkeit dargestellt die künftige Einzelhandelsentwicklung innerhalb der abgegrenzten Innenstadt (identisch zur Abgrenzung des heutigen Hauptgeschäftsbereichs) vorzunehmen, da eine räumliche Ausdeh-



nung dieser den Bestrebungen nach Dichte und Frequenz und damit den Entwicklungen einer lebendigen Innenstadt entgegenstehe.

Anders als in anderen Innenstädten, auch in historischen, haben sich in den vergangenen Jahren keine größeren räumlichen Entwicklungsoptionen innerhalb der Altstadt ergeben. Auch wenn es weiterhin kaum wettbewerbsneutrale rechnerische Entwicklungspotenziale gibt, können Flächenansprüche zur Ansiedlung in Ravensburg nicht vorhandener Betriebsformen entstehen. Insofern stellt sich die planerische Frage, ob und wie diesen zu begegnen ist bzw. welche stadtentwicklungsplanerischen Risiken vorhanden sind.

Folgende alternative räumliche Entwicklungsoptionen der Altstadt von Ravensburg (Hauptgeschäftsbereich) werden hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit untersucht:

- Revitalisierung un-/ untergenutzter (Einzelhandels-) Flächen, insbesondere Leerstände wie u.a. in der Herren- und Marktstraße.
- Zusammenlegung von Einzelhandelsflächen zur Erfüllung moderner betriebswirtschaftlicher Voraussetzungen (in bestimmten Sortimentsbereichen), u.a. bereits realisiert in der Bachstraße und am Gespinstmarkt.
- Attraktive Nutzung bestehender Flächenpotenziale zwar sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung kaum derartige Flächenpotenziale innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs erkennbar, möglicherweise bestehen diese aber in weniger stark frequentierten Randbereichen mit geringerer funktionaler Dichte. Zudem zeugen moderne, attraktive Gebäudekomplexe im Hauptgeschäftsbereich von derartigen Entwicklungen in den letzten Jahren wie u.a. in der südlichen Rossbach- Ecke Hochstattstraße.

Aus den überwiegend sehr historischen städtebaulichen Strukturen der Altstadt resultiert eine städtebaulich-architektonische Kleinteiligkeit, welche sich letztendlich auch in funktionaler Kleinteiligkeit widerspiegelt. Zwar konnten trotz dieser funktional gesehen ungünstigen Voraussetzungen für die Etablierung großer bzw. großflächiger Betriebe, solche auch in der Altstadt realisiert werden, jedoch zeigt sich hiermit ein enormer finanzieller wie städtebaulicher Aufwand verbunden. Zudem sind die bevorzugten Lagen entlang der Haupteinkaufsstraßen bereits stark besetzt. Zusätzliche räumliche Entwicklungspotenziale innerhalb des ZVB Innenstadt sind deshalb in einer Weiterentwicklung des westlich an den Hauptgeschäftsbereich an-

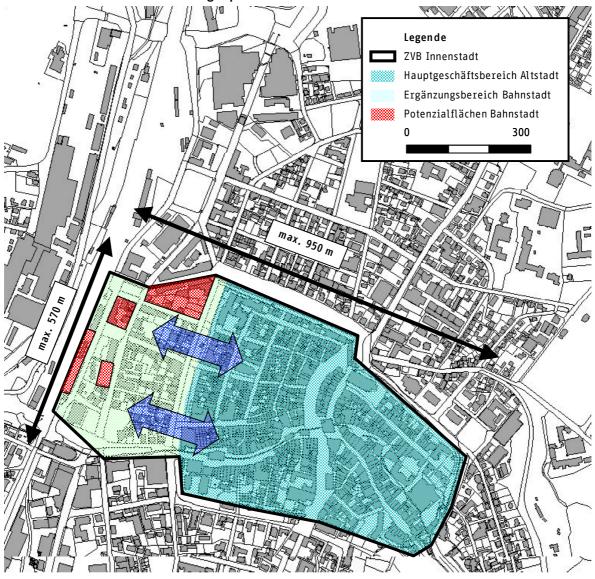


schließenden Ergänzungsbereichs Bahnstadt zu sehen und von der Stadt Ravensburg seit langem auch beabsichtigt. Folgende Argumente sprechen grundsätzlich für eine entsprechende räumliche Weiterentwicklung:

- Der Ergänzungsbereich Bahnstadt grenzt unmittelbar an den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt an.
- In der bisher abgegrenzten Bahnstadt stehen augenscheinlich ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung (vgl. Karte 9).
- Insbesondere mit den modernen Gebäudekomplexen und einer überwiegend ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums u.a. entlang der Meersburger Straße sowie auch in Teilbereichen entlang der Georgstraße, sind erste Ansätze einer Weiterentwicklung des Ergänzungsbereichs Bahnstadt zu dokumentieren. Die Eisenbahn- und Charlottenstraße bilden wie auch die Meersburger Straße wichtige Verbindungsachsen zum Hauptgeschäftsbereich.
- Diese deutlich erkennbaren Ansätze könnten durch gezielte städtebaulich-funktionale Aufwertungsmaßnahen in der Bahnstadt die Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt weiter ausgebaut werden und die vorhandene Zweiteilung somit aufheben.

Grundsätzlich sollten aber (großflächige) Vorhaben in der Bahnstadt jeweils im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehende Situation im ZVB Innenstadt und somit insbesondere im Hauptgeschäftsbereich Altstadt überprüft werden. Dabei sollten vor allem städtebaulich-funktionale Kriterien beinhaltet sein und im Vordergrund der Bewertung stehen.





Karte 9: Räumliche Entwicklungsoptionen des ZVB Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ravensburg

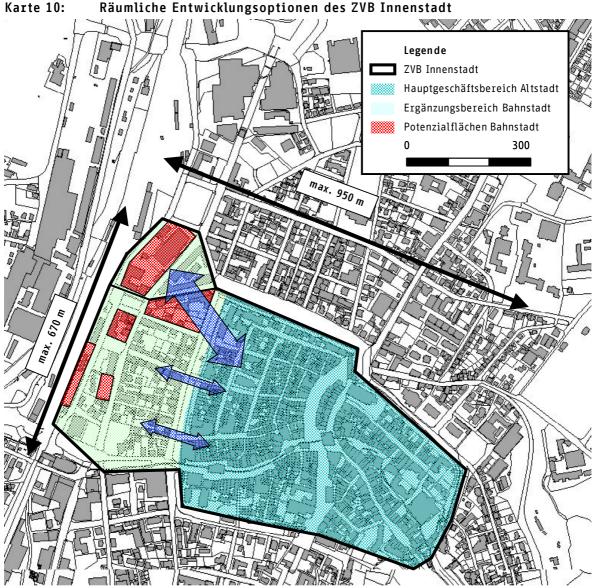
Ungeachtet der Entwicklungen innerhalb des Ergänzungsbereichs Bahnstadt ist zu erwarten, dass vor allem die östlichen Bereiche der Altstadt (u.a. Marktstraße, Herrenstraße) auf funktionale Veränderungen sensibel reagieren, da diese bereits jetzt unter vergleichsweise vielen Leerständen und deutlich geringerer Frequenz leiden. Mögliche existenzgefährdende Umsatzverluste durch zusätzliche Ansiedlungen ohne funktionale Anbindung könnten dann in der Summe auch unumkehrbare städtebaulich negative Wirkungen nach sich ziehen.



Dieses Szenario verstärkt sich maßgeblich in Anbetracht der Informationen durch die Stadt Ravensburg, dass die in Karte 9 dargestellten Potenzialflächen bereits überplant sind, was weitere Überlegungen erfordert.

Sollten keine weiteren Flächenpotenziale innerhalb der bisher abgegrenzten Bahnstadt auch perspektivisch erkennbar sein, stellt sich die Frage nach einer sinnvollen Ergänzung des ZVB Innenstadt neu. Außerhalb des bisher abgegrenzten Bereiches bestünde nur noch die Möglichkeit, innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen nördlich des bisher abgegrenzten Bahnstadtbereichs zuzulassen. Dies ist gleichbedeutend damit, dass die Bereiche zwischen Georgstraße und Am Alten Gaswerk (rot dargestellt in Karte 10 und Karte 11) einbezogen werden, die heute keine städtebaulich-funktionale Anbindung an die Altstadt haben.





Karte 10: Räumliche Entwicklungsoptionen des ZVB Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ravensburg

Die Lage des Areals verstärkt die geschilderten Befürchtungen in Bezug auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Altstadt aus folgenden Gründen zusätzlich:

• Zwischen Planstandort und Hauptgeschäftsbereich bestehen keine eindeutig ausgeprägten fußläufigen Verbindungsachsen. Selbst gestalterische Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung werden kaum eine hinreichende Gestaltungsintensität/ -qualität erreichen, die zu einer städtebaulichfunktionalen Anbindung an die Altstadt führt.

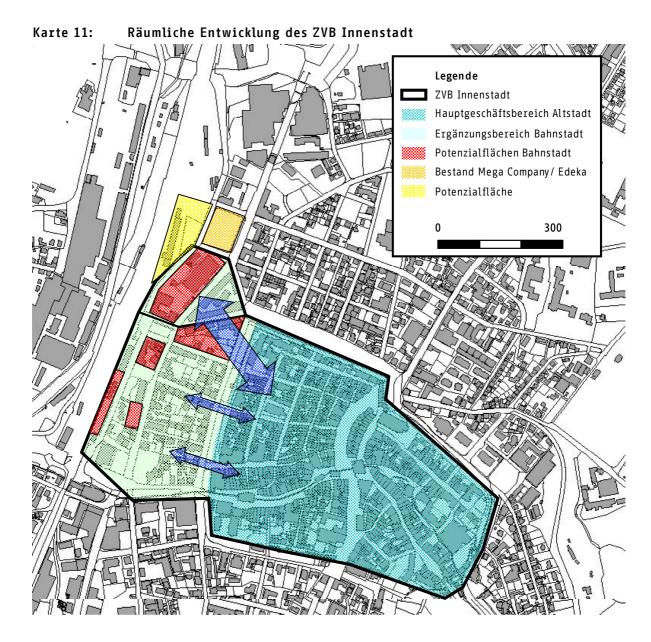


- Die Bebauung des Areals würde zum baulichen Lückenschluss zu dem erst 2007 eröffneten Mega Company/ Edeka (orange dargestellt in Karte 11) bedeuten. Hieraus
 könnten sich Überlegungen ableiten, diesen stadtentwicklungsplanerisch ohnehin
 problematischen Einzelhandelsstandort in vergleichbarer Weise weiter zu entwickeln. Dies würde in der Konsequenz vielmehr eine Konkurrenzsituation zum
 Hauptgeschäftsbereich bedeuten und zu schwerwiegenden Umsatzumverteilungen
 in diesem führen.
- Gleichermaßen bedeutet die Bebauung des Areals die Gefahr des räumlich-funktionalen Lückenschlusses zum Standort westlich des Straßenzugs Am Alten Gaswerk/ Metzgerstraße (hellgelb dargestellt in Karte 11). Hierdurch könnte eine Begründung zur Realisierung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf den dortigen Aurelis-Flächen abgeleitet werden. Aus Gutachtersicht ist aber eine Realisierung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des abgegrenzten ZVB Innenstadt eindeutig abzulehnen, was als gleichbedeutend mit der Ablehnung des GMA-Vorschlages zur Ansiedlung eines großflächigen Sportanbieters (800 bis 1.000 qm VKF) sowie eines Spezialanbieters Getränkemarkt (500 qm VKF) und (wahrscheinlich zentrenrelevanten) "Fachmärkten" (800 bis 2.000 qm VKF)⁸ zu werten ist.

-

vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: "Markt- und Standortuntersuchung für ausgewählte Nutzungen auf den AURELIS-FLÄCHEN in Ravensburg", Ludwigsburg, 2006





Wenngleich die Entwicklung der Potenzialfläche zwischen Georgstraße und Am Alten Gaswerk durch (großflächige) zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe die geschilderten Gefahren in sich birgt, so ist aus Gutachtersicht bei Beachtung folgender Grundsätze eine entsprechende Entwicklung dennoch denkbar:

• Art und Dimensionierung der zu realisierenden Einzelhandelsbetriebe müssen sich in die gesamt(innen)städtische Strategie einpassen, um die bestehenden Entwicklungsspielräume nicht maßlos zu übersteigen und keine Entwicklungen zu Las-



ten des ZVB Innenstadt hervorzurufen (Umsatzumverteilungen insbesondere zu Lasten des östlichen Hauptgeschäftsbereichs).

- Die geplante Entwicklung muss sich funktional wie städtebaulich-architektonisch eindeutig dem Hauptgeschäftsbereich zuwenden: Insbesondere bedeutet dies eine Orientierung der Eingangsbereiche und Schaufensterfronten in Richtung Georgstraße/ Altstadt. Der Gebäudekomplex sollte dabei möglichst transparent gestaltet (Schaufenster) und nahe an den Fußwegebereichen gebaut sein. Dem Gebäude sollten zudem keine Pkw-Stellplätze vorgelagert werden, sondern sich eindeutig an den Bedürfnissen der Passanten orientieren. Es soll kein autokundenorientierter Standort entstehen, Kundenparkplätze sollten sich unterirdisch bzw. rückwärtig in entsprechenden Hoch-/ Tiefgaragen befinden. Die städtebaulich-architektonische Gesamtstruktur sollte stringent nach Osten Richtung Haupteinkaufsbereich ausgerichtet sein.
- Die Umfeldgestaltung sollte sich an den aufwendigen Gestaltungsmaßnahmen im Altstadtbereich orientieren und attraktive Fußwegebeziehungen zu wichtigen Einrichtungen im Ergänzungsbereich (u.a. Bahnhof), aber vor allem zum Hauptgeschäftsbereich/ zur Altstadt aufzeigen. Insbesondere sollte eine auf den Passanten abgestimmte (nicht autogerechte) Gestaltung des öffentlichen Raums vorgenommen werden, die diesem großzügige Straßen- und Platzräume bietet und die bestehende Trennwirkungen der z.T. stark befahrenen Straßen (u.a. Georgstraße und Karlstraße) minimiert. Die Schaffung städtebaulich-gestalterischer Querbeziehungen zur Altstadt stellt das wesentliche Kernelement für die Ausgestaltung eines auch künftig räumlich-funktional zusammenhängenden ZVB Innenstadt dar.
- Trotz dieser überwiegend öffentlich zu verantwortenden Maßnahmen sind auch hier die (künftigen) Ladenbetreiber und Immobilieneigentümer aufgefordert, ihren Beitrag, u.a. im Bereich der Schaufenster- und Fassadengestaltung, zu leisten.

Die festgestellten quantitativen Entwicklungsspielräume lassen bei Realisierung avisierter (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben am Planstandort zwischen Georgstraße und Am Alten Gaswerk einen gewissen Verdrängungswettbewerb erwarten. Dies kann u.a. dazu führen, dass schwächere Lagen in der



(östlichen) Altstadt davon betroffen sein werden - eine funktionale Schwächung hier eintreten wird. Für die städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung des gesamten ZVB Innenstadt wäre die Entwicklung in Verbindung mit den nördlich der Bahnstadt bereits bestehenden (Mega Company und Edeka) und geplanten Einzelhandelsstandorten zu einer abgesonderten, autokundenorientierten Einzelhandelskonzentration besonders problematisch. Ausgehend von den bisherigen Überlegungen und vor dem Hintergrund der städtebaulichfunktionalen Ist-Situation ist eine Entwicklung am Standort zwischen Georgstraße und Am Alten Gaswerk nur unter den hier dargestellten Prämissen zu empfehlen, um den ZVB Innenstadt auch dauerhaft als hochwertigen Standort mit (hochwertigem) spezialisierten Einzelhandel zu bewahren und weiter zu stärken.

3.4 ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN ZENTRALEN BEREICHE

In dieser Zusammenfassung sollte der Schwerpunkt auf die Entwicklung des ZVB Innenstadt gelegt werden. In Bezug auf die übrigen zentralen Bereiche (ZVB Weststadt-Mittelöschstraße und NVB) kann festgehalten werden, dass deren Bestandssicherung oberstes Ziel sein sollte. Damit dieses möglich ist, sollte den Nahversorgungseinrichtungen besonderes Augenmerk geschenkt werden. Die integrierten Einrichtungen sind vergleichsweise labil und reagieren sehr empfindlich auf entsprechende Wettbewerber außerhalb der zentralen Bereiche. Eine Ansiedlung außerhalb sollte grundsätzlich vermieden werden, da damit wichtige integrierte Frequenzbringer gefährdet werden, was einer Gefährdung der gesamten zentralen Bereiche gleich kommt.

3.5 PLANUNGSRECHTLICHES HANDLUNGSERFORDERNIS

Das vorgelegte Gutachten dient der städtebaulichen Begründung zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entsprechend der §§ 1 (5) und insbesondere 1 (9) BauNVO. Insofern sind auch die entsprechenden Schritte zur planungsrechtlichen Anpassung der relevanten Bereiche, Baugebiete nach §§ 6, 8 und 9 BauNVO und § 34 BauGB, einzuleiten, um deutliche planungspolitische Signale an bereits ansässige potenzielle Investoren, als auch an neue Investoren zu senden. In diesen Zusammenhang gehört auch, dass durch das Gutachten eine Zurückstellung von Planvorhaben



gemäß § 15 BauGB bzw. der Erlass von Veränderungssperren gemäß § 14 BauGB inhaltlich begründbar ist.

Die rechtliche Bedeutung der inhaltlichen Vorschläge wie z.B. "Ravensburger Sortimentsliste" und die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die sich daraus abzuleitenden planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Anwendung des § 9 (2a) BauGB (einfacher B-Plan in § 34-Gebieten) sind jedoch erst dann wirksam, wenn das Gutachten in ein sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Satz 11 BauGB, welches durch den Gemeinderat zu beschließen ist, mündet.



4. FAZIT

- Gesamtstädtisch betrachtet ist die Einzelhandelsposition der Stadt Ravensburg in nahezu allen Sortimentsbereichen weiterhin als stark zu bezeichnen. Es liegen in Sortimentsbereichen Angebote vor, die per Saldo extrem hohe Kaufkraftzuflüsse generieren.
- Die Verteilung des Umsatzes bei den zentrenrelevanten Sortimenten spricht für den hohen Stellenwert der zentralen Bereiche und in besonderem Maße des ZVB Innenstadt. Mit Blick in die Zukunft sollte der Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Standorten weiter gering gehalten werden, da dies sonst der (Innen-)Stadtentwicklung schadet.
- Der ZVB Innenstadt ist unter Einbeziehung des Ergänzungsbereiches Bahnstadt städtebaulich wie funktional zweigeteilt. Diese Trennung gilt es durch adäquate räumlich-funktionale wie städtebaulich-gestalterische Maßnahmen zu minimieren, um keine isoliert wirkenden Einzelhandelskonzentrationen in der Bahnstadt entstehen zu lassen.
- Es gilt die vorhandene räumlich-funktionale Vernetzung im ZVB Innenstadt aufrecht zu erhalten bzw. qualitätssichernd zu erweitern, auch bei Realisierung neuer, großflächiger Einzelhandelsvorhaben innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung des ZVB Innenstadt.
- Bei Standortentscheidungen für den großflächigen Einzelhandel ist zu bedenken, dass es auf Dauer keine ökonomische Kraft gibt, um funktionale Fehlentscheidungen mit städtebaulich negativen Auswirkungen auszugleichen.
- Die Weiterentwicklung des ZVB Innenstadt gelingt nur dann, wenn
 - o dieser in seiner Ausdehnung nicht überfordert wird,
 - o die Zweiteilung funktional wie städtebaulich-gestalterisch überwunden und daraus eine schlüssige Gesamtstrategie entwickelt wird,
 - o hierfür die notwendigen, innenstadtverträglichen Investitionen getätigt werden, um keine abgesonderten, autokundenorientierten Einzelhandelskonzentrationen im Umfeld des ZVB Innenstadt entstehen zu lassen.

Mit dem politischen Beschluss zum Einzelhandelskonzept behält die Stadt Ravensburg den aktiven planerischen und politischen Gestaltungsrahmen und macht sich damit nicht abhängig vom Planungsverhalten Dritter.