



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Stellungnahme
zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
auf dem Grundstück Ford Zwerger
in der Weststadt**

Aktualisierte Fassung 2010

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. D. Acocella
Dipl.-Geograph P. Helbig

Lörrach, 01.04.2010



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	3
2. IST-SITUATION IM STADTEIL WESTSTADT	4
2.1 EINZELHANDELSSCHWERPUNKTE	4
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße.....	4
2.1.2 Nahversorgungsbereich Rümelinstraße	7
2.2 EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN VORHABENRELEVANTEN SORTIMENTEN UND BEURTEILUNG DESSEN ANHAND BINDUNGSQUOTEN	9
2.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELEINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER RÄUMLICHEN VERTEILUNG DER EINWOHNER: NAHVERSORGUNGSSITUATION	11
3. PLANVORHABEN	13
3.1 PLANSTANDORT	13
3.2 SORTIMENTS KONZEPT UND ZU ERWARTENDE UMSÄTZE DES PLANVORHABENS NACH SORTIMENTEN	15
4. VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE	17
4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	17
4.2 NACHFRAGE: ANNAHMEN ZU ENTWICKLUNG UND KAUFKRAFTPOTENZIAL	18
4.3 ANNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSSEITE	19
4.4 VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUM IN DEN VORHABENRELEVANTEN SORTIMENTEN	20
5. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS HINSICHTLICH DER ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES EINZELHANDELSKONZEPTES DER STADT RAVENSBURG	22
6. WAHRSCHEINLICHE AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS UND ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG	23



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation im Stadtteil Weststadt - Verkaufsfläche auf 10 qm gerundet, Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten	11
Tab. 2: Sortimentskonzept des Planvorhabens - Verkaufsfläche (auf 10 qm gerundet), Umsatz in Mio. €	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Skizze Neubebauung zwischen Angerstraße und Schmalegger Straße	28
Abb. 2: Skizze Überbauung Bereich Mittelöschstraße/ Marienburger Straße	29
Abb. 3: Skizze Neube- und Überbauung im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs	29
Abb. 4: Skizze Neubebauung Garagenzeilen im nordwestlichen Teilbereich	30

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße	7
Karte 2: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Rümelinstraße	9
Karte 3: Nahversorgungssituation im Stadtteil Weststadt	13
Karte 4: Planstandort und zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße	14
Karte 5: Potenzielle räumliche Nahversorgungssituation bei Schließung des Lebensmittel-SB-Marktes und des bestehenden Discounters	25
Karte 6: Räumliche Entwicklungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße	27

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße: Möblierung und Supermarkt	6
Foto 2: zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße: Wohngebäude und Kirchturm	6
Foto 3: Nahversorgungsbereich Rümelinstraße: Eingangsbereich	8
Foto 4: Nahversorgungsbereich Rümelinstraße: Ansicht von Rümelinstraße	8
Foto 5: Planstandort an Meersburger Straße: Blickrichtung Westen	15
Foto 6: Tankstelle Meersburger Straße: Blickrichtung Osten	15



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Ravensburger Weststadt soll auf dem Grundstück Ford Zwerger in der Meersburger Straße ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden. Betreiber des Planvorhabens wäre die Fa. Lidl. Nach den aktuell vorliegenden Unterlagen - Antrag auf Bauvorbescheid durch die Fa. Lidl - soll die Verkaufsfläche des Vorhabens nunmehr 799 qm betragen. In der vorliegenden Stellungnahme werden die wahrscheinlichen Auswirkungen des Vorhabens - insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße - dargestellt und das Vorhaben abschließend bewertet.

Für die vorliegende Stellungnahme wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der aktuellen Nahversorgungsstrukturen sowie der Versorgungssituation in den vorhabenrelevanten Sortimenten in der Weststadt auf Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2008 unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher, seitens der Stadt Ravensburg mitgeteilter Veränderungen,
- Darstellung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen/ Nahversorgungsbereichen der Weststadt, ebenfalls auf Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2008 unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher, seitens der Stadt Ravensburg mitgeteilter Veränderungen,
- Ableitung der im Planvorhaben zu erwartenden Umsätze,
- Überprüfung der im Jahr 2007 erstellten Prognose vor dem Hintergrund der aktuellen Einwohnerdaten, Kaufkraftpotenziale und der derzeitigen Bestandssituation,
- Wahrscheinliche Auswirkungen und abschließende Bewertung des Planvorhabens.



2. IST-SITUATION IM STADTTEIL WESTSTADT

2.1 EINZELHANDELSCHWERPUNKTE

Der Stadtteil Weststadt liegt westlich der Kernstadt von Ravensburg. Mit rd. 9.350 Einwohnern¹ weist der Stadtteil die mit Abstand höchste Einwohnerzahl unter den Stadtteilen Ravensburgs auf.

Als Einzelhandelsschwerpunkte mit hoher Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Weststadt sind insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Mittelöschstraße (vgl. Kap. 2.1.1) sowie der Nahversorgungsbereich Rümelinstraße (vgl. Kap. 2.1.2) zu nennen². Weiterhin übernehmen ein Lebensmittel-SB-Markt an der Karmeliterstraße und ein Drogeriemarkt in der Hochbergstraße, beide an einem sonstigen integrierten Standort gelegen, wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils - insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen.

Im Südwesten des Stadtteils Weststadt befinden sich an der Meersburger Straße in zwei Gebäudekomplexen - räumlich getrennt durch einen weitläufigen Parkplatz - ein großflächiger Supermarkt und ein ebenfalls großflächiger Spielwarenfachmarkt in nicht integrierter Lage. Im Gebäudekomplex des Supermarktes sind zudem noch weitere Einzelhandelsangebote untergebracht. Die Betriebe des autokundenorientierten Standortes, insbesondere der Supermarkt, übernehmen auch Versorgungsfunktion für die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete.

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Mittelöschstraße wurde bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg aus dem Jahre 2002 als wesentlicher (Nah-)Versorgungsstandort für den Stadtteil Weststadt dargestellt³. Die Bedeutung dieses zentralen Versorgungsbereiches wird auch in der Aussage des o.g. Konzeptes deutlich, dass dieser im Vergleich zu den anderen zentralen Versorgungsbereichen der

¹ Einwohnerzahl lt. Stadt Ravensburg, Stand 31.12.2009.

² Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften) - Fortschreibung 2008, Lörrach/ Dortmund 2008, S. 70ff.

³ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept als Baustein für die Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften), Lörrach 2002, S. 100.



Stadt Ravensburg am ehesten eine dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt nachgeordnete Versorgungsfunktion übernehmen könnte⁴.

- Die umfassende Nahversorgungsfunktion im Bereich Lebensmittel wird im Wesentlichen durch den o.g. Supermarkt mit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit sowie durch einen nicht großflächigen Lebensmitteldiscounter wahrgenommen. Der Supermarkt entstammt einer seitens der Stadt Ravensburg begleiteten Umsiedlung und Erweiterung eines ehemals außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Betriebes. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein Reformhaus sowie ein Obst- und Gemüsegeschäft.
- Zwischenzeitlich geschlossen wurde ein ehemals im Norden des zentralen Versorgungsbereichs gelegener Drogeriemarkt. Das Ladengeschäft steht derzeit leer.
- Neben den o.g. Angeboten gibt es im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße weitere Einzelhandelsangebote in allen Bedarfsbereichen (z.B. Schreibwaren, Bekleidung).
- Der Dienstleistungsbereich wird durch gastronomische Betriebe (z.T. mit Freisitzen), einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Geldinstitute geprägt. Zudem sind mit dem Bürgeramt und einer Postagentur weitere wichtige Nahversorgungseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich vorhanden.
- Kennzeichnend für das Zentrum ist die 60er- und 70er-Jahre-Bebauung. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich in den Erdgeschosszonen der Gebäude, in den oberen Stockwerken liegen Wohnnutzungen vor. In Richtung Westen schließen sich Wohngebiete der 1980er und 1990er Jahre an, die durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet sind.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes, der moderne Kirchenbau mit Identifikationswert, breite Fußwegebereiche und Verweilzonen, bieten im südlichen Teilbereich eine hohe Aufenthaltsqualität. Dazu trägt auch die Widmung der Mittelöschstraße als Tempo 30-Zone bei. Letztendlich handelt es sich hierbei um Maßnahmen der Stadt Ravensburg zur städtebaulichen Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2002, wobei in diesem Zusammenhang auch die o.g. Umsiedlung und Erweiterung des mittlerweile im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Supermarktes zu sehen ist.

⁴ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept als Baustein für die Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften), Lörrach 2002, S. 109f.

- Weiterhin ist hinsichtlich des Themas Verkehr die ÖPNV-Anbindung positiv anzumerken.
- Auf Grund der geringeren funktionalen Dichte und Gestaltungsqualität weist der nördliche Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs Mittelöschstraße eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf. Diese geringen städtebaulichen Qualitäten wurden bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2002 thematisiert, wobei damals dem gesamten Bereich diese Schwäche zugeschrieben wurde. Auf Grund der zwischenzeitlichen Neugestaltung (s.o.) trifft dies für den südlichen Teilbereich jedoch nicht mehr zu.

Foto 1: zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße: Möblierung und Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, Mai 2007

Foto 2: zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße: Wohngebäude und Kirchturm

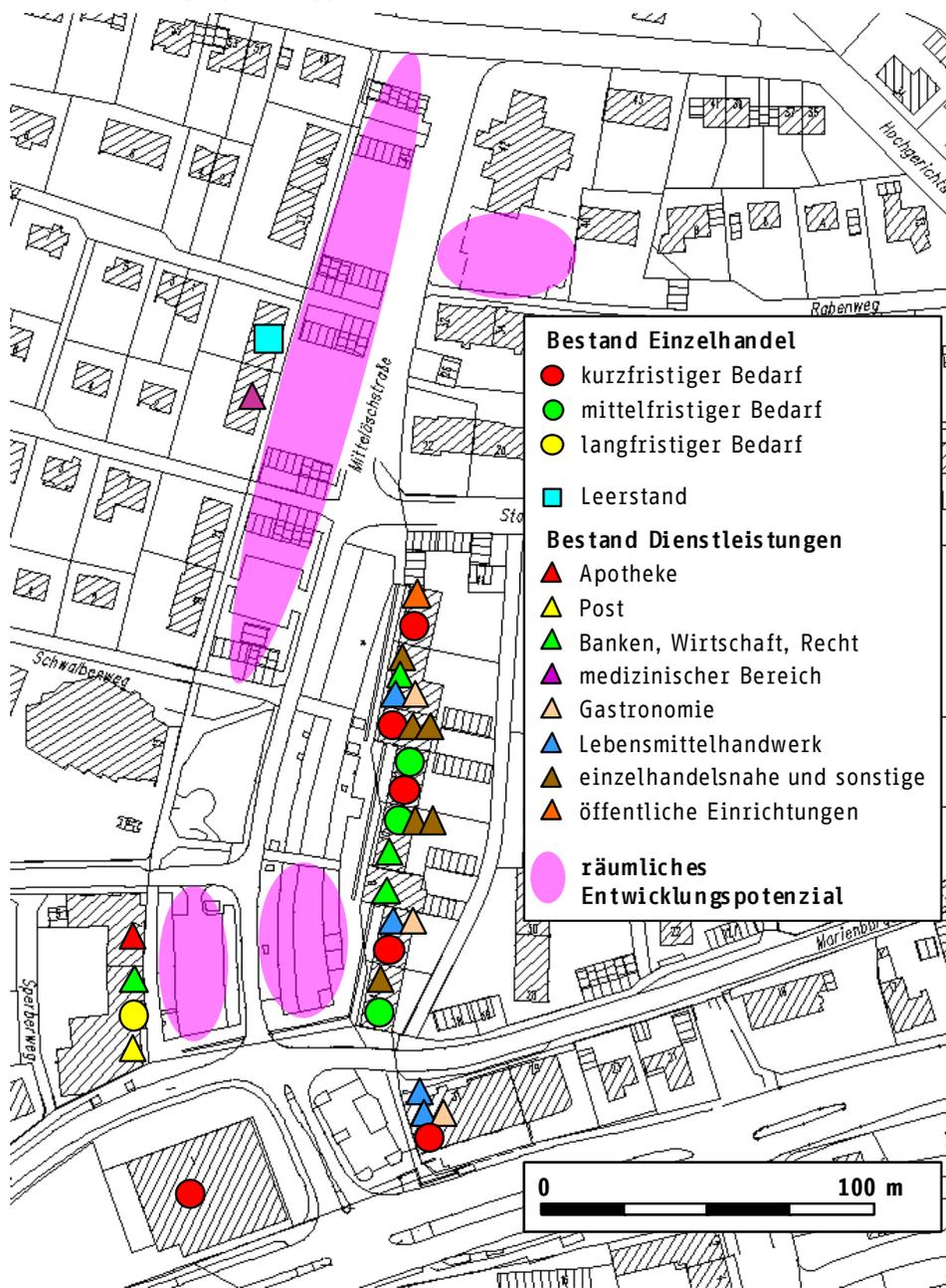


Quelle: eigenes Foto, Mai 2007

- Die westliche Seite der Mittelöschstraße ist durch Parkplätze und Garagenzeilen geprägt. Diese Flächen stellen räumliche Entwicklungspotenziale dar, wobei auch bestehende Gebäude - z.B. das Gebäude unmittelbar nordwestlich der Kreuzung Mittelöschstraße/ Schmalegger Straße - mit in die Betrachtung einbezogen werden könnten (vgl. Kap. 6). Zudem existiert unmittelbar nördlich des zentralen Versorgungsbereichs eine Grünfläche, die ebenfalls ein räumliches Entwicklungspotenzial darstellt.

Ein gewisses Flächenpotenzial stellt zudem das leerstehende Ladenlokal des ehemaligen Drogeriemarktes dar.

**Karte 1: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Versorgungsbereich
Mittelöschstraße**



Quelle: eigene Begehung Mai 2007, Mitteilungen der Stadt Ravensburg März 2010

2.1.2 Nahversorgungsbereich Rümelinstraße

Der Nahversorgungsbereich Rümelinstraße liegt im Westen des Stadtteils Weststadt. Das Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches zeichnet sich durch Wohnbebauung der 1980er und 1990er Jahre mit einer attraktiven baulichen Gestaltung aus.

- Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des Nahversorgungsbereichs Rümelinstraße befinden sich in einem zusammenhängenden zweigeschossigen Gebäudekomplex aus den 1990er Jahren.

- Das Nahversorgungsangebot im Bereich Lebensmittel besteht aus einer Metzgerei und einer Bäckerei (mit Stehcafé). Nicht mehr vorhanden ist ein Lebensmittel-SB-Markt; das entsprechende Ladenlokal steht derzeit leer⁵. Es liegt somit nur noch ein unvollständiges Lebensmittelangebot vor.
- Weiterhin gibt es einen Drogeriemarkt sowie ein Geschäft mit einem kioskhähnlichen Sortiment (und einer Lottoannahmestelle).
- Das nahversorgungsrelevante Angebot wird durch eine Apotheke und einige medizinische Angebote ergänzt.
- Durch die kompakte Struktur der Passage innerhalb eines modernen Gebäudekomplexes wirkt der Standort städtebaulich-gestalterisch attraktiv und gepflegt.

Foto 3: Nahversorgungsbereich Rümelinstraße: Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto, Mai 2007

Foto 4: Nahversorgungsbereich Rümelinstraße: Ansicht von Rümelinstraße

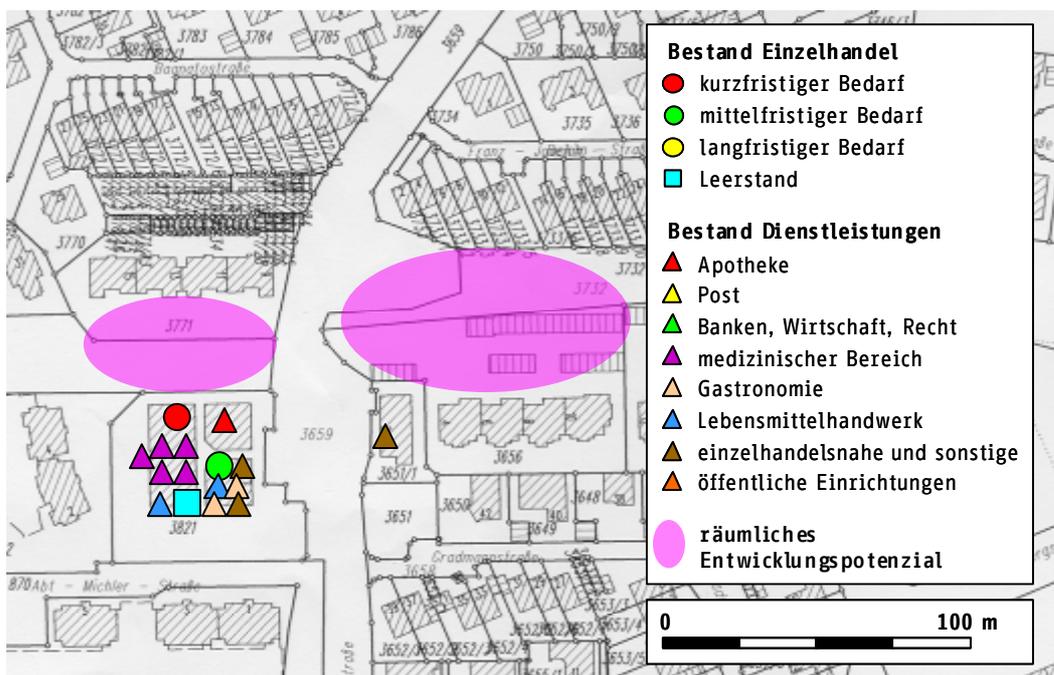


Quelle: eigenes Foto, Mai 2007

- Unmittelbar nördlich dieses Versorgungsbereichs schließt sich eine Grünfläche an. Diese Grünfläche kann - wie auch eine auf der anderen Straßenseite der Rümelinstraße gelegene Grünfläche inklusive der angrenzenden Garagenzeilen - evtl. eine Potenzialfläche für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe darstellen.

⁵ Auf Grund des am Standort Rümelinstraße noch bestehenden, insgesamt betrachtet vergleichsweise umfangreichen Nahversorgungsangebotes (Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt, Apotheke, Zeitschriftenladen) und der Einstufung des Standortes Weißenau als Nahversorgungsbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg bei einem ebenfalls unvollständigen Lebensmittelangebot erscheint eine Einstufung als Nahversorgungsbereich weiterhin vertretbar.

Karte 2: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Rümelinstraße



Quelle: eigene Begehung Mai 2007, Mitteilungen der Stadt Ravensburg März 2010

2.2 EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN VORHABENRELEVANTEN SORTIMENTEN UND BEURTEILUNG DESSEN ANHAND BINDUNGSQUOTEN

Zur Darstellung der Ist-Situation im Stadtteil Weststadt in den vorhabenrelevanten Sortimenten wurden die Verkaufsflächen- und Umsatzwerte für den Stadtteil aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg im Jahre 2008 herangezogen und wesentliche zwischenzeitliche Änderungen berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde auf Basis der aktuellen Einwohnerzahl, der Angaben zu Verbrauchsausgaben im Einzelhandel sowie der Kaufkraftkennziffer für Ravensburg⁶ das derzeitige Kaufkraftpotenzial für die Weststadt ermittelt.

Das Angebot in den vorhabenrelevanten Sortimenten im Stadtteil Weststadt beträgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 3.150 qm Verkaufsfläche und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 540 qm Verkaufsfläche (vgl. Tab. 1). Der Umsatz im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt insgesamt rd. 10,5 Mio. €; im Sortiment Drogerie/ Parfümerie liegt er bei rd. 1,8 Mio. €.

⁶ BBE, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007, gesamtdeutsche Ergebnisse.



Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sind etwa 40% der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße angesiedelt, was v.a. auf den dort seit annähernd drei Jahren bestehenden Supermarkt sowie einen Lebensmitteldiscounter zurückzuführen ist. Annähernd die Hälfte der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche ist auf Grund eines an der Meersburger Straße gelegenen großflächigen Supermarktes und eines Getränkemarktes an der Schmalegger Straße an nicht integrierten Standorten ansässig. Sonstige Standorte verzeichnen nur geringe Anteile. Zu erwähnen ist diesbezüglich v.a. ein Lebensmittel-SB-Markt in der Karmeliterstraße an einem sonstigen integrierten Standort. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass - wie in Kap. 2.1.2 beschrieben - ein ehemals im Nahversorgungsbereich Rümelinstraße angesiedelter Lebensmittel-SB-Markt nicht mehr existiert.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie befinden sich rd. zwei Drittel der Verkaufsfläche im Nahversorgungsbereich Rümelinstraße/ an sonstigen integrierten Standorten insgesamt. Dieser hohe Anteilswert ist bedingt durch zwei Drogeriemärkte, je einer im Nahversorgungsbereich Rümelinstraße sowie in der Hochbergstraße in sonstiger integrierter Lage. Der zentrale Versorgungsbereich Mittelöschstraße verzeichnet auf Grund der zwischenzeitlichen Schließung eines Drogeriemarktes (vgl. Kap. 2.1.1) nur noch ein geringes Angebot in diesem Sortiment, das in Form von Ergänzungssortimenten in dem o.g. Supermarkt und Lebensmitteldiscounter angeboten wird.

Für die quantitative Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in den vorhabenrelevanten Sortimenten werden die sortimentsbezogenen Bindungsquoten verwendet⁷. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, u.a. Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, die Versorgung innerhalb des Stadtteils Weststadt erfolgen sollte: Die Bindungsquote sollte etwa 100% betragen.

⁷ Die Relation des in der Weststadt erzielten Umsatzes zur in der Weststadt verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale Bindungsquoten: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse, vermindert um Abflüsse aus dem Stadtteil Weststadt) Kaufkraft in den Stadtteil Weststadt zufließt; bei einer Quote von weniger als 100% sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Einzelhandelsnachfrage errechnet sich aus der Einwohnerzahl des Stadtteils und der Kaufkraft je Einwohner, einem bundesdeutschen Durchschnittswert. Die gebietsspezifische Kaufkraft wird durch eine entsprechende Kennziffer berücksichtigt.



Für den Stadtteil Weststadt sind in den beiden vorhabenrelevanten Sortimenten jedoch nur Bindungsquoten von deutlich weniger als 100% zu verzeichnen, womit jeweils ein erheblicher Kaufkraftabfluss vorliegt:

- Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel können bei einer Bindungsquote von rd. 61% nur annähernd zwei Drittel der stadtteilbezogenen Kaufkraft durch die dort bestehenden Angebote gebunden werden.
- Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie werden rd. drei Viertel der im Stadtteil Weststadt zu verzeichnenden Kaufkraft gebunden.

Tab. 1: Ist-Situation im Stadtteil Weststadt - Verkaufsfläche auf 10 qm gerundet, Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten

Sortiment	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.150	10,5	17,2	61%
Drogerie/ Parfümerie	540	1,8	2,3	75%
Gesamt	3.690	12,3	19,5	63%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai 2007; Mitteilungen Stadt Ravensburg März 2010; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

2.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELEINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER RÄUMLICHEN VERTEILUNG DER EINWOHNER: NAHVERSORGUNGS-SITUATION

Für die Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Weststadt ist vor allem die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe von Bedeutung. Dabei wird allgemein angenommen, dass Lebensmittelbetriebe ab einer Größe von 200 qm Verkaufsfläche ein hinreichendes Lebensmittelangebot besitzen und somit eine vollständige Nahversorgungsfunktion übernehmen (können), zumal sie neben dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel i.d.R. (wenn auch teilweise abhängig von Betriebstyp) noch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. Drogerie/ Parfümerie, Papier/ Schreibwaren/ Bürobedarf und Tiernahrung anbieten.

In Karte 3 sind die entsprechenden, im Stadtteil Weststadt ansässigen Betriebe dargestellt und mit einem 500 Meter-Radius versehen⁸: Für die innerhalb der Um-

⁸ Nach dem Einzelhandelserlass von Nordrhein-Westfalen ist eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit i.d.R. bei einer Gehzeit von rd. 10 Gehminuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von rd. 700 bis 1.000 Metern von der Wohnung zu (mindestens) einem Nahversorgungsbetrieb gegeben. Diese Entfernungswerte entsprechen einer Luftliniendistanz von rd. 500 Metern.



kreise wohnende Bevölkerung besteht eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit⁹. Weiterhin sind in Karte 3 die weiteren im Stadtteil Weststadt ansässigen Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks dargestellt, da sie - je nach Standort - eine rudimentäre bzw. eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen (können).

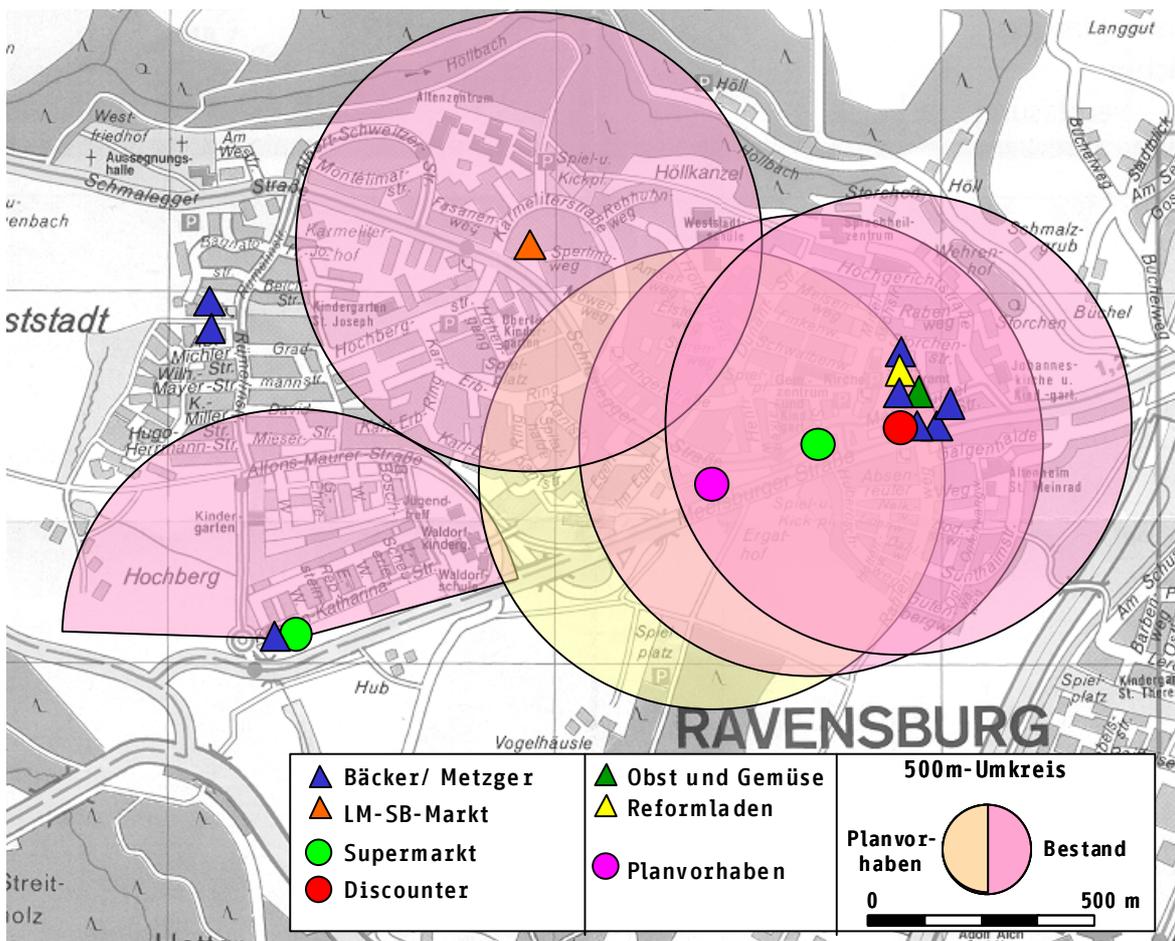
Karte 3 verdeutlicht, dass weite Teilbereiche des Stadtteils Weststadt sich innerhalb zumindest eines 500-Meter-Radius der bestehenden Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 200 qm befinden. Der Nahversorgungsgrad im Stadtteil Weststadt, d.h. der Anteil fußläufig nahversorgter Einwohner, beträgt rd. 90%.

Nicht nahversorgt innerhalb des kompakten Siedlungskörpers des Stadtteils Weststadt sind

- nach der Schließung des Lebensmittel-SB-Marktes im Nahversorgungsbereich Rümelinstraße der nordöstliche Teilbereich des Stadtteils beiderseits der Rümelinstraße,
- die abseits des Siedlungskörpers der Weststadt gelegenen Weiler Hochberg und Vogelhäusle sowie der durch die Meersburger Straße vom Siedlungskörper abgetrennte Weiler Hub sowie
- ein - allerdings sehr kleiner - Teilbereich nördlich des Verkehrsknotens Meersburger Straße/ Alfons-Maurer Straße. Dieser von Verkehrsflächen und Einfamilienhäusern geprägte Bereich, der eine sehr geringe Einwohnerzahl von etwa 50 Einwohnern aufweist, würde innerhalb des 500-Meter-Umkreises des Planvorhabens liegen.

⁹ Zu beachten sind hierbei jedoch städtebauliche Zäsuren, welche die fußläufige Distanz zu einem Lebensmittelbetrieb wesentlich erhöhen. In Karte 3 ist dieser Aspekt bei dem an der Meersburger Straße angesiedelten Supermarkt berücksichtigt, da die Meersburger Straße an dieser Stelle eine deutliche Trennwirkung nach Süden ausübt.

Karte 3: Nahversorgungssituation im Stadtteil Weststadt



Quelle: eigene Erhebung Mai 2007, Kartengrundlage: Stadtplan Ravensburg

3. PLANVORHABEN

3.1 PLANSTANDORT

Der Planstandort befindet sich im Stadtteil Weststadt im Bereich zwischen der Schmalegger Straße (im Norden) und der Meersburger Straße (im Süden). Derzeit befindet sich am Standort ein Autohaus (Ford Zwerger) Karte 4 zeigt den Vorhabenstandort und seine Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße.

- Wiederum südlich an die Meersburger Straße schließen sich zudem landwirtschaftliche Nutzflächen an.

**Foto 5: Planstandort an Meersburger Straße:
Blickrichtung Westen**



Quelle: eigenes Foto, Februar 2004

**Foto 6: Tankstelle Meersburger Straße: Blick-
richtung Osten**



Quelle: eigenes Foto, Februar 2004

Neben der o.g. deutlichen städtebaulich-funktionalen Zäsur zwischen dem Planstandort und dem zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße ist auch eine erhebliche räumliche Distanz von gut 200 Metern zu verzeichnen (vgl. Karte 4). Synergieeffekte zwischen dem Planvorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich sind daher nicht zu erwarten.

3.2 SORTIMENTS-KONZEPT UND ZU ERWARTENDE UMSÄTZE DES PLANVORHABENS NACH SORTIMENTEN

Für das Planvorhaben wird seitens des potenziellen Betreibers eine Verkaufsfläche von 799 qm sowie eine Bruttogeschossfläche von 1.199 qm angegeben; eine Großflächigkeit liegt damit nicht vor. (Weiterhin wird eine Zahl von 82 Stellplätzen angegeben.)

Da seitens der Fa. Lidl für die o.g. Verkaufsfläche keine sortimentsdifferenzierten Verkaufsflächen angegeben werden, werden die diesbezüglichen Annahmen einer Stellungnahme für denselben Standort mit einem Planvorhaben gleichen Betriebstyps und etwa gleicher Größenordnung verwendet¹⁰: 80% der angegebenen Gesamt-

¹⁰ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (rd. 1.000 qm Verkaufsfläche) auf dem Grundstück Ford Zwerger in der Weststadt ohne Sortimentsbeschränkung, Lörrach 2005.



verkaufsfläche werden dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und 20% dem Sortiment Drogerie/ Parfümerie zugeordnet (vgl. Tab. 2). Mit diesen vergleichsweise hohen Anteilswerten in den beiden o.g. Sortimenten wird einem worst-case-Ansatz evtl. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Weststadt entsprochen, zumal weitere in Lebensmitteldiscountern üblicherweise angebotene Rand- und Ergänzungssortimente wie Tiernahrung oder Aktionsware¹¹ nicht berücksichtigt werden.

Für den beabsichtigten Lebensmitteldiscounter mit der Fa. Lidl als potenziellem Betreiber wird eine Flächenleistung von rd. 5.480 €/ qm Verkaufsfläche zugrunde gelegt¹². Damit ergibt sich für das Vorhaben insgesamt ein Umsatz von rd. 4,4 Mio. €, wovon rd. 3,5 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,9 Mio. € auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen.

Tab. 2: Sortimentskonzept des Planvorhabens - Verkaufsfläche (auf 10 qm gerundet), Umsatz in Mio. €

Sortiment	Verkaufsfläche	Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	640	3,5
Drogerie/ Parfümerie	160	0,9
Summe	800	4,4

Quelle: EHI; eigene Berechnungen

Unter Berücksichtigung der in Kap. 2.2 für den Stadtteil Weststadt dargestellten Kaufkraftpotenziale in den vorhabenrelevanten Sortimenten errechnet sich allein für das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine Bindungsquote rd. 20% und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie von rd. 37%.

Unter Berücksichtigung der Verbrauchsausgaben je Einwohner von rd. 1.838 € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bzw. von rd. 250 € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie werden durch das Vorhaben gut 1.900 Einwohner (Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel) bzw. rd. 3.425 Einwohner (Sortiment Drogerie/ Parfümerie) rechnerisch voll versorgt.

¹¹ Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Verkaufsflächen von Aktionswaren ist anzumerken, dass es sich hierbei i.d.R. um zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs handelt, die nach den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

¹² Vgl. EHI: Handel aktuell 2009/ 2010, S. 184.



Wird darüber hinaus berücksichtigt, dass Discounter im Lebensmitteleinzelhandel einen Marktanteil von knapp 41% erzielen¹³ und daher für das Planvorhaben eine Bindung der im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel vorhandenen Kaufkraft in dieser Höhe unterstellt, ergibt sich, dass das Vorhaben rechnerisch knapp 4.700 Einwohner versorgt. Dieser Wert entspricht rd. 50% der Einwohner des Stadtteils Weststadt¹⁴. (Dabei ist nicht berücksichtigt, dass mit dem im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounter bereits ein Vertreter dieses Betriebstyps besteht.)

4. VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE

Die vorliegende Stellungnahme soll auch Aussagen zu den mittel-/ langfristigen Entwicklungspotenzialen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie aufzeigen. Daher wird in diesem Abschnitt eine Verkaufsflächenprognose zur Quantifizierung des Flächenbedarfs im Stadtteil Weststadt bis zum Jahr 2020 durchgeführt. Die wesentlichen Variablen stellen die Veränderung von Bevölkerungszahl und -struktur sowie deren Kaufkraftpotenzial dar.

Berechnet wurden in diesem Zusammenhang zwei Prognosevarianten: In der unteren Variante wird von einer über den gesamten Prognosezeitraum leicht sinkenden Einwohnerzahl sowie von einer zurückhaltenden wirtschaftlichen Entwicklung ausgegangen, während bei der oberen Variante ein Bevölkerungsanstieg sowie eine etwas positivere wirtschaftliche Entwicklung angenommen wird.

4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Nach der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes nimmt die Einwohnerzahl in der Stadt Ravensburg vom Jahr 2008 bis zum Jahr 2015 um rd. +0,7% zu. Für den Zeitraum von 2015 bis 2020 wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, so dass sich 2020 gegenüber 2008 eine Steigerung der Bevölkerungszahl von rd. +0,4% ergibt. Bezüglich des Stadtteils Weststadt wird eine Entwicklung analog zur Gesamtstadt Ravensburg angenommen.

¹³ EHI: Handel aktuell 2009/ 2010, S. 179.

¹⁴ Einwohnerzahl lt. Stadt Ravensburg 9.352 Einwohner (Stand 31.12.2009).



Für die Berechnung des Verkaufsflächenentwicklungskorridors in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie für den Nahversorgungsbereich wurde

- in der unteren Variante ein Bevölkerungsrückgang um rd. -0,5% bis zum Jahr 2020 angesetzt (bis zum Jahr 2015 noch ein Anstieg rd. +0,25%),
- während in der oberen Variante ein Bevölkerungsanstieg in diesem Zeitraum von gut +1,5% Prozent (rd. +1% bis zum Jahr 2015) angenommen wurde.

Absolut bedeutet dies für den Stadtteil Weststadt für das Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von rd. 9.300 Einwohnern in der unteren Variante bzw. von rd. 9.500 Einwohnern in der oberen Variante. Die Bevölkerungswerte für das Jahr 2015 betragen - auf Grund des bis dahin prognostizierten kontinuierlichen Anstiegs der Einwohnerzahl - rd. 9.375 Einwohner (untere Variante) bzw. rd. 9.450 Einwohner (obere Variante).

4.2 NACHFRAGE: ANNAHMEN ZU ENTWICKLUNG UND KAUFKRAFTPOTENZIAL

Für die Kaufkraftentwicklung wird in den Jahren bis 2012 in der unteren Variante ein jährlicher Rückgang um -0,5% und in der oberen Variante ein jährlicher Zuwachs um +0,5% der einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹⁵ je Einwohner und für den übrigen Zeitraum bis 2020 ein jährlicher Zuwachs von +0,5% (untere Variante) bzw. +1,0% (obere Variante) angenommen. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere das obere Szenario dahingehend als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel irgendwann einmal der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und der Einzelhandel mithin an einer evtl. Konjunkturbelebung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Da eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

¹⁵ Enthalten sind nur Ausgaben im Einzelhandel i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



4.3 ANNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSSSEITE

Für die Berechnung der Verkaufsflächenprognose in den vorhabenrelevanten Sortimenten wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen. Diese Umsatzveränderungen haben wiederum Auswirkungen auf den Verkaufsflächenentwicklungsspielraum¹⁶. Der Entwicklungsspielraum ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung des Flächenpotenzials wurden drei Prognosevarianten berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln im Stadtteil Weststadt aufzeigen sollen:

1. Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenzuwachses, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist.
2. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, in denen sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen. Für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie wird diesbezüglich eine Zielbindungsquote von 100% angenommen, was einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Weststadt durch den dort ansässigen Einzelhandel bedeutet.
3. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (insbesondere Änderungen in den benachbarten Gemeinden oder auch in anderen Stadtteilen von Ravensburg, aber auch politische Ereignisse o.ä.). Dabei wird von einem Rückgang

¹⁶ Das ermittelte Flächenpotenzial wird somit aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet. Dass auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereichs) zusätzlicher Entwicklungsspielraum entstehen kann, sei hier lediglich angemerkt.



der Kaufkraftbindung von 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden¹⁷. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen veranschlagt.

Unabhängig vom Ergebnis der Verkaufsflächenprognose kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Quote zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs lauten, wo vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Weststadt nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Zukunft sinnvoll angesiedelt werden sollte.

4.4 VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUM IN DEN VORHABENRELEVANTEN SORTIMENTEN

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, Verkaufsflächenpotenziale für den Stadtteil Weststadt in den vorhabenrelevanten Sortimenten prognostiziert. Der Verkaufsflächenbedarf ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe.

Der auf diese Weise abgeleitete Flächenbedarf ist wettbewerbsneutral, da 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. Zudem kann der Bedarf auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden.

Unter den in den vorhergehenden Abschnitten dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich Folgendes:

¹⁷ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



- Im Sortiment **Nahrungs-/ Genussmittel** ergibt sich in der **Entwicklungsprognose** bis zum Jahr 2015 ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 1.250 qm bis 1.450 qm. Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Verkaufsflächenbedarf auf rd. 2.025 bis 2.325 qm. Dies entspricht im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 3.150 qm einer Steigerung um rd. 39% bis 42%.
- Wird dies mit dem Flächenbedarf der **Status-quo-Prognose** verglichen (Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2020 rd. 25 qm bis rd. 200 qm), so zeigt sich, dass - unabhängig von der Variante - nahezu der gesamte Verkaufsflächenspielraum auf die unterstellte verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.
- Wenn der Einzelhandelsumsatz aus nicht prognostizierbaren Gründen um 10% unter dem bei der Entwicklungsprognose angesetzten Niveau bleiben sollte (**Wettbewerbsprognose**), reduziert sich das Verkaufsflächenpotenzial gegenüber der Entwicklungsprognose um gut ein Viertel auf rd. 1.500 qm bis 1.775 qm.
- Im Sortiment **Drogerie/ Parfümerie** ist in der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von bis zu rd. 150 qm bis zum Jahr 2015 bzw. von bis zu rd. 250 qm bis zum Jahr 2020 zu verzeichnen. Die Werte der Status-quo-Prognose fallen mit bis zu rd. 50 qm bis zum Jahr 2020 nochmals geringer aus. Auch in diesem Sortiment ist - unabhängig von der Variante - der überwiegende Teil des Verkaufsflächenbedarfs auf die unterstellte verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen. Hinsichtlich der Wettbewerbsprognose ergeben sich Entwicklungsspielräume von bis zu rd. 100 qm im Jahr 2015 und bis zu rd. 150 qm im Jahr 2020.

Die o.g. rechnerisch ermittelten Werte sind auf ihre Plausibilität zu prüfen:

Die bei der Entwicklungsprognose (aber auch bei der Wettbewerbsprognose) angenommene Steigerung der Kaufkraftbindung ist vor dem Hintergrund der derzeit erreichten Kaufkraftbindung zu betrachten. Insbesondere im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, in dem die Bindungsquote derzeit nur rd. 61% beträgt, sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, um eine solche verbesserte Kaufkraftbindung (Bindungsquote von 100% in der Entwicklungsprognose bzw. 90% in der Wettbewerbsprognose) zu erreichen.

Zugleich ist zu beachten, dass bei einer Realisierung des gesamten bzw. eines Großteils des Verkaufsflächenbedarfs - z.B. durch die Neuansiedlung eines großflächigen Betriebes - Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtteils Weststadt nicht ausge-



geschlossen werden können. Eine stärkere Ausweitung der Flächen ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Stadtteils Weststadt derart erhöhen, dass über die hier angenommene künftige Bindungsquote hinaus weitere Kaufkraft in den Stadtteil Weststadt gezogen werden kann.

Weiterhin sind - wie bereits erwähnt - die Prognosewerte für sich allerdings nur bedingt von Interesse. Bei der räumlichen Verteilung des für den Stadtteil Weststadt ermittelten Entwicklungsspielraumes ist die Zielsetzung der Erhaltung und Stärkung der räumlichen Nahversorgung zu berücksichtigen¹⁸. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein nahversorgungsrelevanter (oder sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel) mehr zugelassen werden¹⁹.

5. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS HINSICHTLICH DER ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES EINZELHANDELSKONZEPTEES DER STADT RAVENSBURG

Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ravensburg stellt die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen dar. Dabei wird auf eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel, abgestellt²⁰.

Nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung soll zentrenrelevanter Einzelhandel zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Nahversorgungsbereichen angesiedelt werden²¹. Lebensmittelbetriebe (bzw. sonstige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment) können bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise außerhalb dieser Bereiche zugelassen werden, sofern es sich im Einzelfall

- um einen integrierten Standort handelt und

¹⁸ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften) - Fortschreibung 2008, Lörrach/ Dortmund 2008, S. 99f.

¹⁹ Vgl. Ebd., S. 121ff.

²⁰ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften) - Fortschreibung 2008, Lörrach/ Dortmund 2008, S. 99.

²¹ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften) - Fortschreibung 2008, Lörrach/ Dortmund 2008, S. 121f.



- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung in unterversorgten Bereichen dient.

Das Planvorhaben entspricht dem o.g. Ziel bzw. Grundsatz nicht, da

- der Planstandort in der Summe der Standortfaktoren als nicht integriert einzu-stufen ist (vgl. Kap. 3.1) und
- die räumliche Nahversorgung durch das Planvorhaben nicht verbessert wird, son- dern vielmehr eine Gefährdung bestehender Lebensmittelbetriebe mit wichtiger Versorgungsfunktion festzustellen ist (vgl. Kap. 6).

6. WAHRSCHEINLICHE AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS UND ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG

Im Falle einer Ansiedlung des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters kann - auch bei der mittlerweile auf 799 qm reduzierten Verkaufsfläche - eine Verdrängung be- stehender Angebote mit wichtiger Nahversorgungs- und teilweise auch Magnet-/ Frequenzbringerfunktion nicht ausgeschlossen werden:

- Derzeit fließen rd. 6,7 Mio. € der in der Weststadt im Bereich Nahrungs-/ Genuss- mittel vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb ab, die Bindungsquote be- trägt lediglich rd. 61% (vgl. Kap. 2.2). Der Planumsatz in diesem Sortiment beläuft sich auf rd. 3,5 Mio. € (vgl. Kap. 3.2), ohne Umsatzumverteilung würde sich eine sortimentsbezogene Bindungsquote von rd. 82% ergeben. Somit ist rechnerisch kein Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtteils Weststadt notwendig, um die- sen zusätzlichen Umsatz zu erzielen.
- Jedoch ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben allein rechnerisch einen erheb- lichen Teil der Einwohner des Stadtteils Weststadt (rd. 20% bzw. rd. 1.900 Ein- wohner) versorgen würde (vgl. Kap. 3.2). Sofern der bundesweit durchschnittliche Marktanteil von Discountern im Lebensmitteleinzelhandel von knapp 41% mitbe- rücksichtigt wird, versorgt das Vorhaben rd. 4.700 Einwohner. (Dabei ist nicht berücksichtigt, dass im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße bereits ein Penny-Lebensmitteldiscounter und somit die Betriebsform Discounter angesie- delt ist.)
- In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass eine betriebsformenbezoge- ne Unterversorgung des Stadtteils Weststadt nicht als Argument für das Planvor- haben vorgebracht werden kann: Beispielsweise existiert dort auch kein SB-Wa-

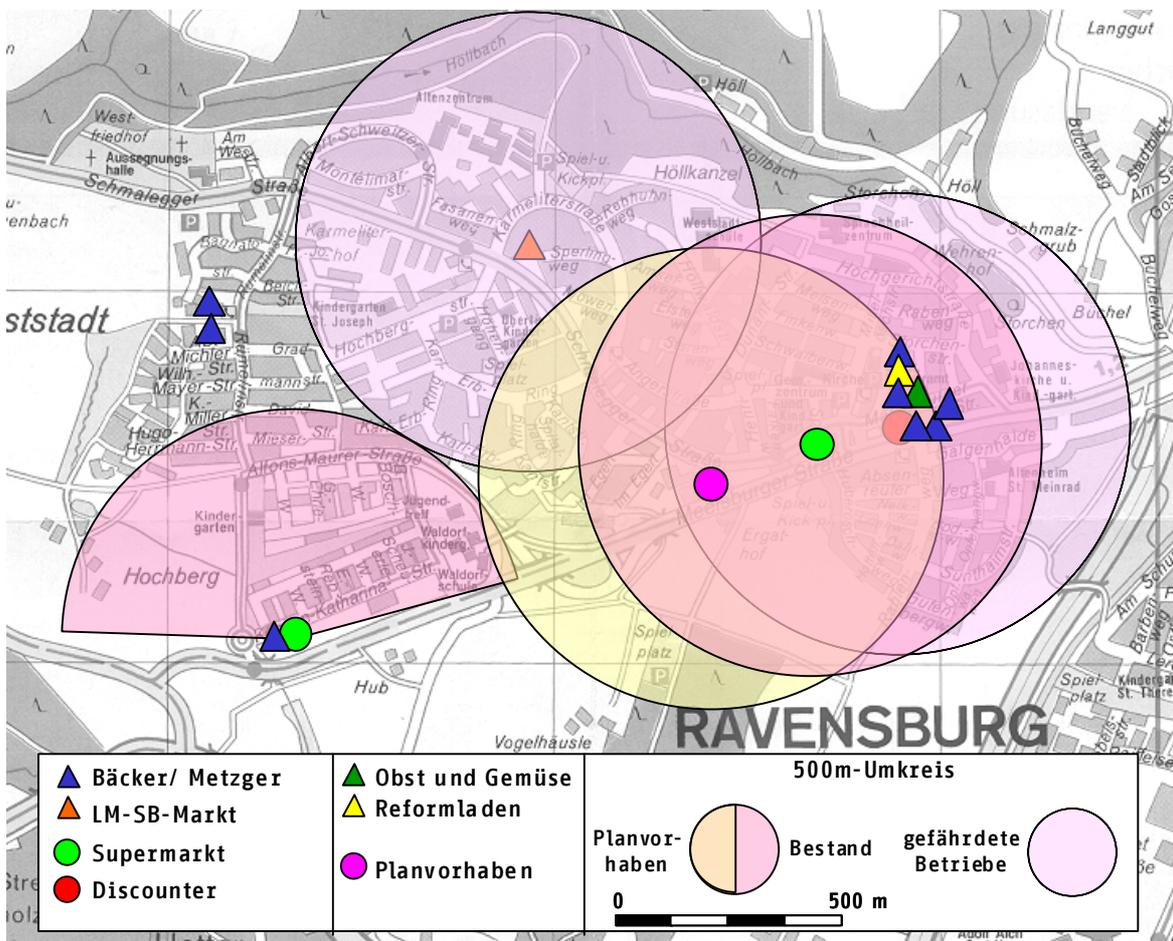


renhaus (sowie u.a. auch kein Bio-Supermarkt). Eine derartige Ansiedlung würde jedoch zu einem deutlichen rechnerischen Kaufkraftzufluss und damit zu (weiteren) Verdrängungen gegen den Bestand führen

- Bei der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 4.4) ergibt sich im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in der Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose bis zum Jahr 2020 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.500 qm bis rd. 2.325 qm. Bis zum Jahr 2015 beträgt dieser Spielraum rd. 925 qm bis rd. 1.450 qm. Wettbewerbsneutral, d.h. ohne Auswirkungen gegen den Bestand im Stadtteil Weststadt, lässt sich dieser Spielraum jedoch nur dann realisieren, wenn durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters eine deutliche Attraktivitätssteigerung im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und damit eine wesentlich höhere Bindung der stadtteilbezogenen Kaufkraft erzeugt wird: Der allein auf der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung basierende Verkaufsflächenspielraum - dargestellt durch die Status-quo-Prognose - liegt bis zum Jahr 2020 lediglich bei 25 qm bis 200 qm.
- Sofern es zu Verdrängungen im Bestand kommt, werden diese sich mit hoher Wahrscheinlichkeit zunächst gegen Lebensmittelbetriebe mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche an integrierten Standorten richten. Diese Betriebe tragen jedoch, wie oben erwähnt, in einem hohen Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei und übernehmen bei Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs/ Nahversorgungsbereichs wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion.
- Bezogen auf den derzeitigen Bestand im Stadtteil Weststadt ist somit eine Gefährdung des an der Karmeliterstraße bestehenden Lebensmittel-SB-Marktes, der eine Verkaufsfläche von weniger als 400 qm aufweist, zu konstatieren. Die Schließung dieses Betriebes hätte jedoch eine deutliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zur Folge.
- Weiterhin können (wesentliche) negative Auswirkungen gegen den im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße bestehenden Lebensmitteldiscounter, dessen Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.
- Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch das Planvorhaben wäre bei Fortbestand aller derzeit im Stadtteil Weststadt bestehenden Lebensmittelbetriebe nur in einem äußerst geringen Umfang gegeben (vgl. Kap. 2.3, Karte 3).

- Auch im Falle der Schließung des o.g. Lebensmittelmarktes würde das Planvorhaben die entstehende räumliche Nahversorgungslücke nur zu einen sehr geringen Teil schließen (vgl. Karte 5).

Karte 5: Potenzielle räumliche Nahversorgungssituation bei Schließung des Lebensmittel-SB-Marktes und des bestehenden Discounters



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Ravensburg

- Die Realisierung des Planvorhabens würde weiterhin die Möglichkeiten einer (Wieder-)Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs an einem integrierten Standort innerhalb des Stadtteils Weststadt (z.B. im Bereich Rümelinstraße) verringern.
- Langfristig wären die Standorte der im Stadtteil Weststadt vorhandenen Lebensmittelbetriebe linear entlang der Meersburger Straße angesiedelt. Statt einer auf die fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichteten räumlichen Angebotsstruktur wäre diese auf die Erreichbarkeit der Standorte mit dem Pkw ausgerichtet.



Letztendlich könnte die Realisierung des Planvorhabens ein wesentliches qualitatives und soziales Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ravensburg, die Erhaltung und Stärkung fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstrukturen, konterkarieren. Eine rein quantitative Betrachtung der Versorgungssituation - derzeit und mit Planvorhaben - ist daher nicht zielführend: Der Kaufkraftabfluss besteht heute schon, eine evtl. (teilweise) Kaufkraftrückholung durch das Planvorhaben hätte keine Verbesserung der *Nah*versorgung für die Einwohner des Stadtteils zur Folge. Maßgeblich für die Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist der Standort.

Weiterhin ist zu konstatieren, dass eine Realisierung des Planvorhabens keine positiven Auswirkungen auf die bestehende Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Mittelöschstraße hätte, da auf Grund

- der Entfernung des Vorhabenstandortes zum zentralen Versorgungsbereich sowie
 - der zwischen Planstandort und zentralen Versorgungsbereich liegenden Tankstelle, die eine städtebaulich-funktionale Zäsur darstellt,
- keine Synergien zu erwarten sind. Stattdessen könnte die Schließung des im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters (vgl. oben) eine Folge einer Vorhabenrealisierung sein.

Deutliche Synergieeffekte für den zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße wären bei Ansiedlung des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters an einem Standort *innerhalb* des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Die nachstehende Karte 6 zeigt beispielhaft für eine Neu- bzw. Überbauung mögliche Flächenpotenziale (dunkel schraffierte Flächen), wobei

- hinsichtlich der Größe insbesondere die zwischen dem Supermarkt und der Dreifaltigkeitskirche gelegene Fläche für einen (weiteren) Lebensmittelbetrieb geeignet erscheint,
- bei einer Bebauung des Bereichs Mittelöschstraße/ Marienburger Straße (vgl. auch Abb. 2) eine Verlagerung des derzeit dort stattfindenden Wochenmarktes beispielsweise auf die gegenüberliegende Seite der Mittelöschstraße erfolgen müsste (bei entsprechender Neuordnung und -gestaltung des gesamten südlichen Teilbereichs der Mittelöschstraße).

Karte 6: Räumliche Entwicklungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich Mittelöschstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Ravensburg

- **Bereich zwischen Angerstraße und Schmalegger Straße:** An dieser Stelle befindet sich aktuell ein vierstöckiges Gebäude mit kleinteiligen Ladenlokalen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie südlich daran anschließend ein Flachbau mit Einzelhandel und Postagentur. Mittels einer Neubebauung könnte an dieser Stelle im Erdgeschoss ein Laden mit einer für einen Lebensmittelbetrieb hinreichenden Verkaufsfläche sowie einzelne weitere, (teilweise) integrierte, kleinteilige Ladenlokale realisiert werden. In den Obergeschossen sollten die derzeit bestehenden Wohnnutzungen erhalten werden, evtl. könnten auch Dienstleistungsnutzungen (z. B. des medizinischen Bereichs) dort untergebracht werden.

Eine Bebauung mit einem eingeschossigen (Flach-)Bau sollte hingegen unter dem Aspekt einer hohen Nutzungsdichte und -vielfalt sowie auf Grund der nördlich der Dreifaltigkeitskirche und östlich der Mittelöschstraße bestehenden Bebauung nicht erfolgen.

Abb. 1: Skizze Neubebauung zwischen Angerstraße und Schmalegger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigenes Foto 2009

- **Bereich Mittelöschstraße/ Marienburger Straße:** Im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs weist die Mittelöschstraße (nördlich des Kreuzungsbereichs mit der Marienburger Straße) eine erhebliche Aufweitung auf. Der Bereich wird derzeit vor allem für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie einmal wöchentlich (Donnerstag vormittags) für den Wochenmarkt genutzt. Zur Erhöhung der funktionalen Dichte im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs könnte eine Überbauung der vorwiegend als Parkplatz genutzten Fläche auf der östlichen Seite der Mittelöschstraße mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie evtl. zusätzlich auch Dienstleistungen im Obergeschosslage beitragen (vgl. Abb. 2). Hinsichtlich der Ausrichtung der Ladenlokale wäre darauf zu achten, dass diese sich nicht nur in Richtung der Mittelöschstraße öffnen, sondern auch in Richtung der bestehenden Bebauung öst-

lich der Mittelöschstraße, um den Charakter einer Einkaufs- und Dienstleistungspassage zu erreichen.

Weiterhin würde durch die o.g. Überbauung die aktuelle erhebliche Weitläufigkeit des gesamten Bereichs (städte-)baulich deutlich verringert und seine fußläufige Erlebbarkeit weiter gestärkt.

Abb. 2: Skizze Überbauung Bereich Mittelöschstraße/ Marienburger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigenes Foto 2009

Die folgende Abb. 3 zeigt die Situation bei einer Neubebauung der Fläche zwischen Angerstraße und Schmalegger Straße (westliche Seite der Mittelöschstraße) und des Bereichs Mittelöschstraße/ Marienburger Straße (östliche Seite der Mittelöschstraße).

Abb. 3: Skizze Neube- und Überbauung im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigenes Foto 2009

- **Bereich Garagenzeilen im nordwestlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs:** Die Garagen bewirken derzeit - verstärkt durch die Dreifaltigkeitskirche und das diese umgebende Grundstück - einen funktionalen Bruch zwischen dem südlichen und nördlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs. Auch verhindern sie Blickbeziehungen zwischen den beiden Teilbereichen in einem hohen Maße. Eine Bebauung mit Einzelhandels- und/ oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss (sowie evtl. zusätzlich auch Dienstleistungen im Obergeschoss) würde diesen funktionalen Bruch beseitigen (vgl. Abb. 4). Bei einer gleichzeitigen Neugestaltung des Straßenraumes - d.h. einer Fortführung der Straßenraumgestaltung des südlichen Teilbereichs - könnten auch die derzeit zu verzeichnenden städtebaulichen Defizite des nördlichen Teilbereichs (vgl. Kap. 2.1.1) behoben werden.

Abb. 4: Skizze Neubebauung Garagenzeilen im nordwestlichen Teilbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigenes Foto 2009