



Auswirkungsanalyse zur
geplanten Ansiedlung eines
Lebensmitteldiscounters in

RAVENSBURG
Weststadt

Auftraggeber: Autohaus Zwerger, Ravensburg

Projektleitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag
Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, Juni 2009



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Salzburg
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Telefon: 07141 / 9360-0, Telefax: 07141 / 9360-10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im Mai 2009 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag des Autohauses Zwerger aus Ravensburg zur gutachterlichen Bewertung der angestrebten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Ravensburger Weststadt. Untersucht werden sollen die möglichen städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere auf bestehende Versorgungsstrukturen in der Weststadt.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA u.a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes und der Stadt Ravensburg zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurde im relevanten Einzugsgebiet der Wettbewerb erfasst und eine Standortbesichtigung des Planareals durchgeführt. Darüber hinaus konnte auf diverse Gutachten der GMA im Untersuchungsraum (z. B. Ravensburg, Weingarten, Baienfurt) zurückgegriffen werden. Ergänzend lag das aktualisierte Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Ravensburg (Kurzfassung vom 09.06.2008 bzw. 19.09.2008) sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung des Marktes auf dem Grundstück Ford Zwerger in der Weststadt vom 27.07.2007 vor.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Juni 2009
GO skh

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
Inhaltsverzeichnis	
I. Grundlagen	1
1. Die Aufgabenstellung	1
2. Projektbeschreibung	2
II. Standortbeschreibung und -bewertung	4
1. Der Einzelhandelsstandort Ravensburg	4
2. Der Einzelhandelsstandort Weststadt	7
3. Der Mikrostandort Autohaus Zwerger	10
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	13
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	13
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	14
IV. Wettbewerbsbetrachtung und städtebauliche Einordnung	15
1. Die Wettbewerbssituation in der Weststadt	15
2. Die Wettbewerbssituation in der Stadt Ravensburg - Kernstadt	16
3. Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation	20
V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen	21
1. Die Umsatzprognose und Kaufkraftbewegungen	21
VI. Zusammenfassung	23

I. Grundlagen

1. Die Aufgabenstellung

Das Ford Autohaus Zwerger, mit aktuell ca. 85 Mitarbeiter am Standort, beabsichtigt eine Standortverlagerung auf ein Areal gegenüber seines aktuellen Standortes an der Meersburger Straße (Areal Ergatshof). Zur möglichen Nachnutzung des Grundstücks in der Meersburger Straße im Ravensburger Stadtteil Weststadt ist bereits seit längerem die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Lidl) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² vorgesehen. Damit liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche) nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Der Planstandort befindet sich aktuell in einem Mischgebiet. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind somit die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung zu analysieren. Dabei stehen u. a. die Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Weststadt sowie der Gesamtstadt Ravensburg im Fokus der Betrachtung.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- Analyse und Bewertung des konkreten Standortes Meersburger Straße und des Standortumfeldes in der Ravensburger Weststadt
- Abgrenzung des Einzugsgebietes, Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und des entsprechenden Kaufkraftvolumens
- Angebots- und Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- Darstellung und Bewertung möglicher raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen.

2. Projektbeschreibung

Nach Angaben des Auftraggebers ist für das Ansiedlungsvorhaben aktuell eine Verkaufsfläche in einer Größenordnung von max. 1.000 m² als Bewertungsgrundlage heranzuziehen. Damit liegt die angestrebte Verkaufsfläche noch unterhalb der aktuell üblichen Verkaufsflächen vergleichbarer Neuansiedlungen, die bis ca. 1.300 m² VK betragen.

Zur Einordnung des Betriebstyps Discounter und zur Abgrenzung gegenüber weiteren Betriebstypen mit dem Schwerpunkt „Lebensmitteln“ werden im Nachfolgenden Definitionen¹ für ausgewählte Betriebsformen kurz dargestellt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft zwischen 400 und 2 500 m² Verkaufsfläche, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II³ aufweist (z. B. Feneberg, Edeka).

Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt (z. B. Penny, Lidl, Aldi).

Die unterschiedliche Sortimentsstruktur von Lebensmittel-Discountern im Vergleich zu Supermärkten (Vollsortimentern) zeigt sich v. a. in der stark eingeschränkten Artikelzahl. Während ein durchschnittlicher Supermarkt über 10.000 unterschiedliche Artikel führt, gehören bei den Marktführern unter den Discountern jeweils nur ca. 800 Artikel (Aldi) bzw. ca. 2.000 Artikel (Lidl) zum Stammsortiment. Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. "Aktionsware", d.h. diese Artikel werden nicht kontinuierlich geführt. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote aus fast allen Nonfoodbranchen.

¹ Quelle: Handel aktuell 2008 / 2009, EHI, Köln, 2008.

² Drogeriewaren, Tierfutter usw.

³ Bekleidung und sonstige Sortimente.

Entscheidend für die weitere Bewertung sind folgende Punkte:

- die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden
- alle Systemwettbewerber von Lidl verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept für die Ravensburger Weststadt stellt keine Sondersituation dar
- die Aktionsartikel werden überregional beworben, d. h. die spezielle Filiale in Ravensburg-Weststadt unterscheidet sich nicht von anderen Lidl-Niederlassungen in der Region.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Der Einzelhandelsstandort Ravensburg

Die Standortrahmenbedingungen für Ravensburg lassen sich wie folgt stichpunktartig zusammenfassen¹:

- Im Sinne der **Regionalplanung** ist die Stadt Ravensburg gemeinsam mit der nördlich angrenzenden Stadt Weingarten sowie mit Friedrichshafen als **Oberzentrum** ausgewiesen. Das gemeinsame Oberzentrum besitzt somit eine zentrale wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung für die gesamte Region.²
- Ravensburg zählt derzeit knapp 47.810 Einwohner.³ Seit 1998 hat sich die **Einwohnerzahl** kontinuierlich um knapp 5 % erhöht. Damit vollzog sich in Ravensburg eine dem Landkreis entsprechende, dynamische Entwicklung (+ 4,6 %).
- Die überörtliche **Verkehrsanbindung** ist mit dem Anschluss an die B 30 (Biberach – Friedrichshafen) sowie die B 32 (Saulgau – Wangen) als gut zu bezeichnen. Mit der B 33 ist weiterhin die Anbindung in Richtung Süden (Markdorf, Meersburg) gewährleistet. Eine Anbindung an die A 96 ist über die B 32 (Anschlussstelle Wangen) möglich. Ein Stadtbusnetz sichert die Erreichbarkeit innerhalb der Stadt mittels öffentlicher Verkehrsmittel.
- Im Jahr 2008 waren in Ravensburg ca. 29.130 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort registriert. Davon entfielen ca. 30,5 % auf das Produzierende Gewerbe, knapp 17 % auf Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie ca. 52,5 % auf sonstige Dienstleistungen. Im Landkreis Ravensburg ist das Produzierende Gewerbe mit knapp 39 % noch etwas stärker, im Gegenzug der Anteil an sonstigen Dienstleistungen mit ca. 40 % etwas geringer ausgeprägt.⁴ Auf Grund der zentralen Lage ist Ravensburg traditionell ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben. Derzeit stehen ca. 20.390 Berufseinpendlern nach Ravensburg ca. 7.350 Berufsauspendlern gegenüber (+ 13.040).⁵

¹ Vgl. auch diverse GMA-Untersuchungen aus den vorangegangenen Jahren.

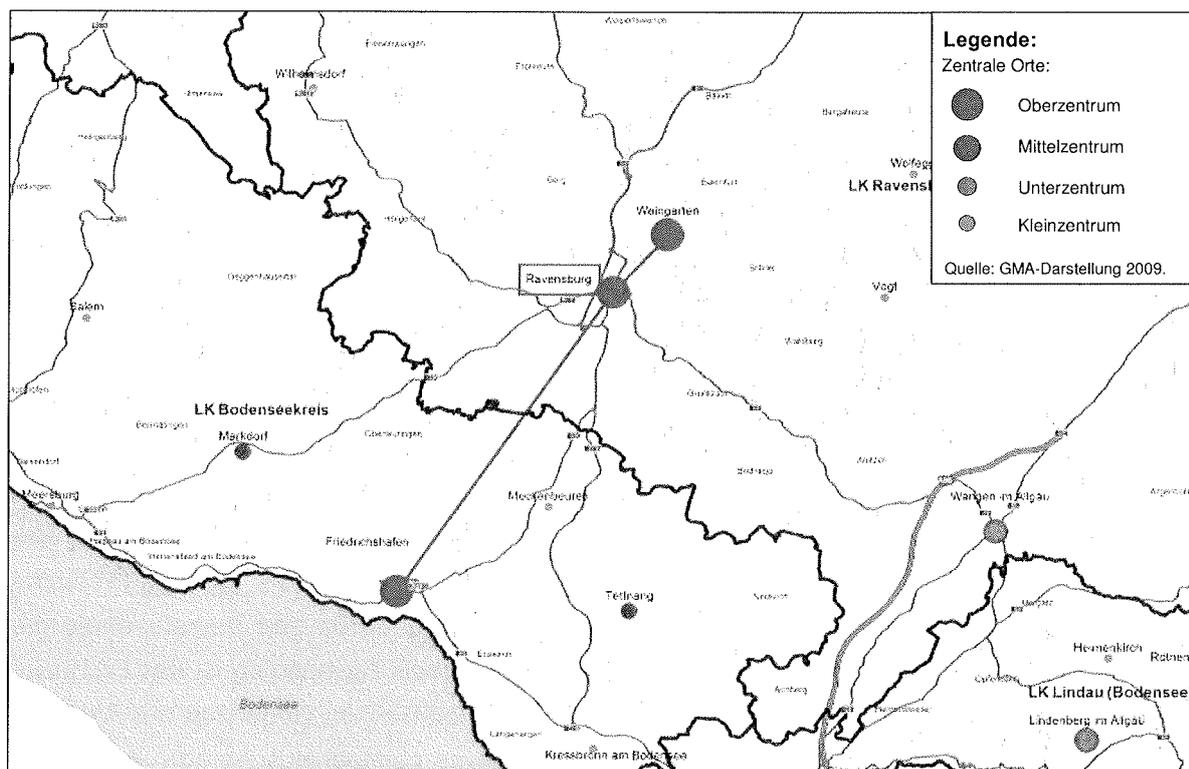
² Mittelbereich Ravensburg / Weingarten: Aulendorf, Bad Waldsee, Baienfurt, Baidt, Berg, Bergatreute, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg und Wolpertswende.

³ Stand: 31.12.2008; Angabe der Stadt Ravensburg.

⁴ Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; zum 30.06.2005.

⁵ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Einstufung der Stadt Ravensburg



- Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Ravensburg ist durch eine insgesamt kompakte Kernstadt geprägt. Neben kleineren, siedlungsstrukturell von der Kernstadt deutlich abgesetzten Siedlungseinheiten im Süden ist als einwohnerstärkster und siedlungsstrukturell von der Kernstadt abgesetzter Stadtteil der Planstandort, die „Weststadt“, anzuführen.
- Die Stadt Ravensburg besitzt traditionell eine sehr hohe Bedeutung als Einkaufsstadt für die gesamte Umlandbevölkerung. Die hohe Bedeutung der Stadt als **regionales Einkaufszentrum** wurde auch von der jüngst fertig gestellten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bestätigt, welches der Stadt Ravensburg eine Zentralität¹ von 181 % attestiert².
- Der **Haupteinkaufsbereich** umfasst dabei das Altstadtgebiet mit seinen ausgewiesenen Fußgängerzonen (z. B. Marienplatz und angrenzende Straßen). Auf Grund der historischen Bausubstanz und -strukturen handelt es sich um eine vornehmlich kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die durch ihre Branchenvielfalt als funktionsfähig und stabil eingestuft werden kann. Im zentralen Innenstadtbereich bildet das Gänsbühl-Center einen weiteren Schwerpunkt. Dort sind neben einem Lebensmittelmarkt (E-Neukauf) verschiedenste Branchen ansässig (Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren, Elektrowaren usw.). Derzeit wird die einzelhandelsbezogene Entwicklung des Areals „Bahnstadt“ im Rahmen einer Innenstadterweiterung umgesetzt. Dort ist neben einem Elektrofachmarkt (Mega Company) die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes (> 2.000 m² VK) erfolgt.
- Schwerpunkte **großflächiger Handelsbetriebe** ist v. a. das Gewerbegebiet Bleiche (Bereich Weingartshof).
- Mit Ausnahme der Stadtteile Oberhofen und Weststadt, die noch über eigene Lebensmittelmärkte verfügen, konzentriert sich der **Großteil der Lebensmittelangebote auf die Ravensburger Kernstadt**, wobei hier Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes dominieren (vgl. auch Kapitel IV). In den anderen Stadtteilen nehmen Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) die Nahversorgungsfunktion wahr.

¹ Verhältnis Kaufkraft in Ravensburg zum einzelhandelsrelevante Umsatz in Ravensburg.

² vgl. Büro Dr. Acocella: Gutachten zur Fortschreibung 2008 der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg / Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse; Lörrach 19.09.2008; S. 3.

2. Der Einzelhandelsstandort Weststadt

Die Standortrahmenbedingungen für die Ravensburger Weststadt lassen sich im Hinblick auf eine einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung wie folgt zusammenfassen:

- Die Weststadt stellt einen **eigenständigen Siedlungskörper** dar. Sie hat sich im Westen der Ravensburger Kernstadt seit den 60er Jahren entwickelt.
- Über die Meersburger Straße besteht eine **gute verkehrliche Anbindung** an die Ravensburger Kernstadt in Richtung Osten sowie an die B 33 und damit an die B 30 in alle übrigen Richtungen. Die wichtigsten Verkehrsachsen innerhalb des Stadtteils, v. a. auch für den Busverkehr, stellt neben der Meersburger Straße die Schmalegger Straße dar.
- Stadthistorisch ist die Weststadt als **relativ junger Stadtteil** einzuordnen. Das Stadtbild wird durch einen hohen Anteil an mehrgeschossigen Wohnblöcken der 1960- und 1970er Jahre, eingebettet in ein attraktives landschaftliches Umfeld, geprägt. Erst ausgehend der 1980er und 1990er Jahren kamen in Richtung Westen aufgelockertere Wohngebiete mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäuser hinzu.
- Mit knapp **9.400 Einwohnern** stellt die Weststadt den mit Abstand **einwohnerstärksten Ravensburger Stadtteil** dar. Bezogen auf die Ravensburger Kernstadt sind hier knapp 30 % der Bevölkerung verortet. Auch in Bezug auf die Gesamtstadt Ravensburg lebt aktuell **ein Fünftel der Ravensburger Gesamtbevölkerung** in der Ravensburger Weststadt. Strukturprägend für die Bevölkerung der Weststadt ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil russischer Bevölkerung mit deutschem Pass (sog. „Russland-Deutsche“). Dies drückt sich z. B. auch in einer Ausdifferenzierung des Angebotes vor Ort aus (z. B. Mix Markt¹). Ansonsten lassen sich für die Weststadt keine Abweichungen der Bevölkerungsstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt festhalten (z. B. Ausländerquote, Altersverteilung).
- Das **Einzelhandelsangebot** in der Ravensburger Weststadt wird aktuell durch vier Versorgungsstandorte unterschiedlicher Versorgungsbedeutung geprägt. Dabei stellen der gemäß Zentrenkonzept der Stadt Ravensburg abgegrenzte **zentrale Versorgungsbereich Mittelöschstraße** sowie der **Nahversorgungsbereich**

¹ Der zweite Anbieter im Nahversorgungszentrum Rümelinstraße wurde jüngst geschlossen („Vial Markt“).

Rümelinstraße¹ die planerisch definierten, integrierten Versorgungsbereiche der Weststadt dar. Diese werden von einem weiteren **Versorgungsbereich Hochbergstraße / Schmalegger Straße / Karmeliterstraße** ergänzt, der jedoch im Rahmen des aktualisierten Zentrenkonzeptes keinen Eingang mehr findet. Strukturprägend ist außerdem der Lebensmittelstandort Edeka in Standortkombination mit dem Spielwarenfachmarkt Toys'R'us sowie einem Fachmarkt für Pferdesport an der Meersburger Straße (nicht integriert).

Der zentrale Versorgungsbereich Mittelöschstraße, der Nahversorgungsbereich Rümelinstraße sowie der Versorgungsbereich Hochbergstraße weisen hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion für die Weststadt Unterschiede auf:

- **Zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße:** Der Standort Mittelöschstraße besitzt in der Weststadt die höchste Einzelhandelsdichte. Durch die jüngste Verlagerung / Erweiterung der Fa. Feneberg erfuhr der Gesamtbereich eine Aufwertung. Ergänzt wird das Angebot durch einen Penny-Discounter mit integrierter Bäckerei / Metzgerei. Der Markt weist jedoch eine Reihe von Standortrestriktionen auf (z. B. geringe Parkplatzanzahl, beengte räumliche Situation innerhalb des Ladens). Des Weiteren wird der Bereich durch eine Reihe weiterer Betriebe aus dem kurzfristigen Bedarf (Bäckerei, Obst- / Gemüsegeschäft mit integrierter Bäckerei, Reformhaus, Tchibo, Blumengeschäft, Apotheke, Drogeriemarkt Schlecker) geprägt. Anbieter aus dem längerfristigen Bedarfsbereich (z. B. Raumausstattung, Parkett / Laminat, zwei Textilgeschäfte) sowie diverse Angebote aus dem Dienstleistungssektor (v. a. Sparkasse, Volksbank, Reinigung, Schlüsseldienst) ergänzen das Angebot. Zum Zeitpunkt der Begehung war ein größerer Leerstand im Umfeld des Drogeriemarktes Schlecker festzuhalten.

Die Ausdehnung des abgegrenzten Versorgungszentrums in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 300 m. Dabei ist der wesentliche Einzelhandelsbesatz im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches in einer Ausdehnung von max. 150 m (östliche Straßenseite) bzw. im westlichen Teil der Mittelöschstraße in max. 50 m Ausdehnung angesiedelt. Der zentrale Versorgungsbereich erscheint im Hinblick auf

¹ Vgl. hierzu Büro Dr. Donato Acocella: Gutachten zur Fortschreibung 2008 der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg; Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse; Lörach, 19.09.2008.



eine weitere Einzelhandelsentwicklung insgesamt sehr eng abgegrenzt¹. So können aus heutiger Sicht die aufgezeigten räumlichen Entwicklungspotenziale innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereiches selbst mittel- bis langfristig kaum aktiviert werden (Parkplätze und Garagenzeilen usw.). In jedem Fall lässt sich die hier untersuchte Konzeption eines Discountmarktes im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nicht realisieren. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Standort „Ford Zwinger“ durch seine Nähe zum zentralen Versorgungsbereich als Alternativstandort grundsätzlich geeignet.

- **Nahversorgungsbereich Rümelinstraße:** Der Nahversorgungsbereich Rümelinstraße ist mit den der unmittelbaren Nahversorgung dienenden Einrichtungen (Drogeriemarkt Schlecker, Bäckerei, Metzgerei, Schreib- und Tabakgeschäft, Apotheke) sowie ergänzenden Dienstleistungen (Frisör, Ärzte) attraktiv. Er dient ausschließlich der Deckung des kurzfristigsten Bedarfsbereiches für die unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung. Eine Bedeutung für ein erweitertes Umfeld kann hieraus kaum abgeleitet werden. Jüngst hat der dortige Lebensmittelbetrieb geschlossen, der ohnehin nur sehr eingeschränkt zur Bedarfsdeckung einer breiten Bevölkerung diente (russischer Markt Vial).
- **Versorgungslage Hochbergstraße:** Der bislang existierende Rewe Nahkauf wurde aktuell durch einen russisch geführten Mix-Markt (Karmeliterstraße) ersetzt. Hieraus ergeben sich aktuell aufgrund eines sehr weit gefassten Einzugsbereiches erhebliche verkehrliche Probleme im Wohngebiet (sowohl Park-Such-Verkehr als auch direkte An- und Abfahrt). Des Weiteren wird der Versorgungsstandort Hochbergstraße westlich der Schmalegger Straße durch einen Drogeriemarkt Schlecker sowie eine Apotheke definiert. Eine umfassende Versorgungsbedeutung kann aus dem Angebot jedoch nicht abgeleitet werden.

¹ Vgl. hierzu auch gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Ford Zwinger in der Weststadt; Büro Dr. Donato Acocella; 27.07.2007; Seite 11.

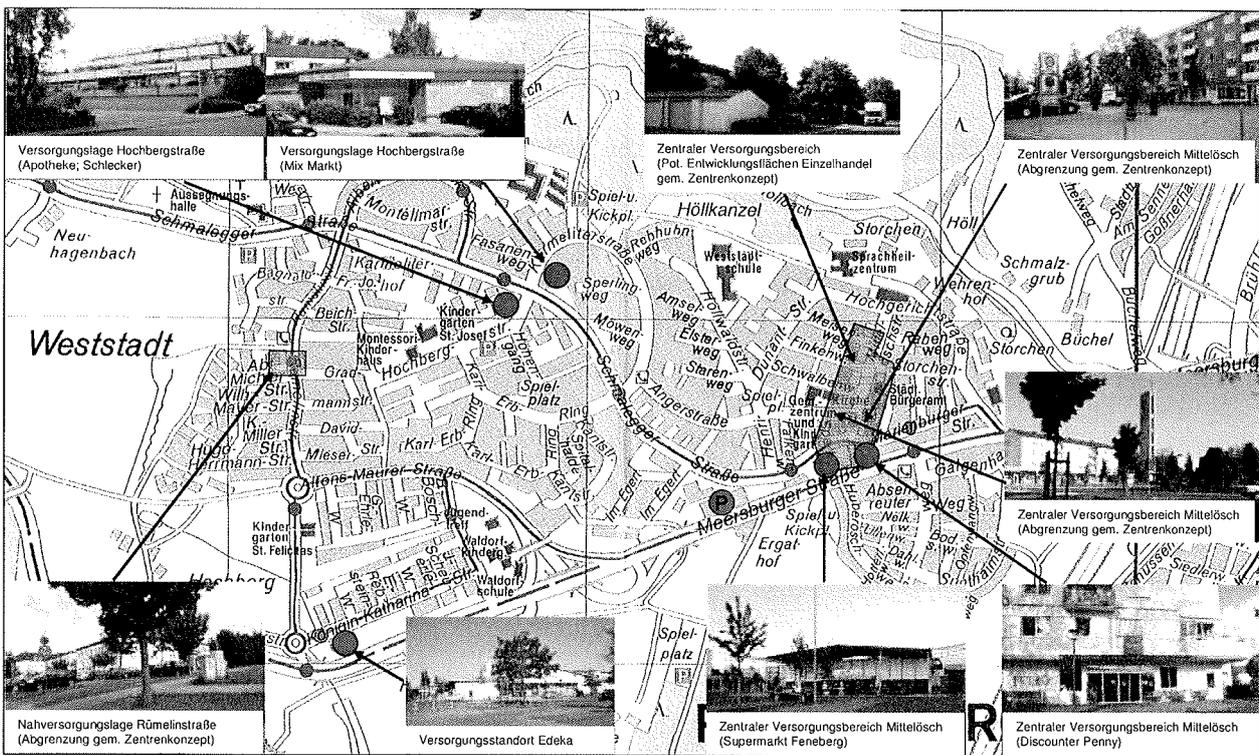
3. Der Mikrostandort Autohaus Zwerger

Der Standort zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters befindet sich im südlichen Bereich der Weststadt, in der Meersburger Straße 146. Auf der Fläche mit ca. 11.000 m² wird aktuell ein Autohandel betrieben. Rückwärtig (Schmalegger Straße 21) finden u. a. Einzelhandelsaktivitäten statt (Weinkauf, Getränkehandel). Das Areal wird im Osten durch eine Tankstelle, im Norden durch die Schmalegger Straße, im Süden durch die Meersburger Straße begrenzt. Nördlich der Schmalegger Straße schließt Wohnbebauung an, wodurch auch eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes hergestellt werden kann.

Der Standort ist über die Meersburger bzw. Schmalegger Straße an den zentralen Versorgungsbereich „Mittelöschstraße, der sich in ca. 200 m Entfernung befindet, angebunden. Von einem funktionierenden städtebaulich funktionalen Zusammenhang kann aktuell jedoch nicht gesprochen werden. Dennoch wird der Standort einen sinnvollen Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich darstellen. Aus heutiger Sicht wird sich im zentralen Versorgungsbereich langfristig keine vergleichbare Standortoption ergeben.



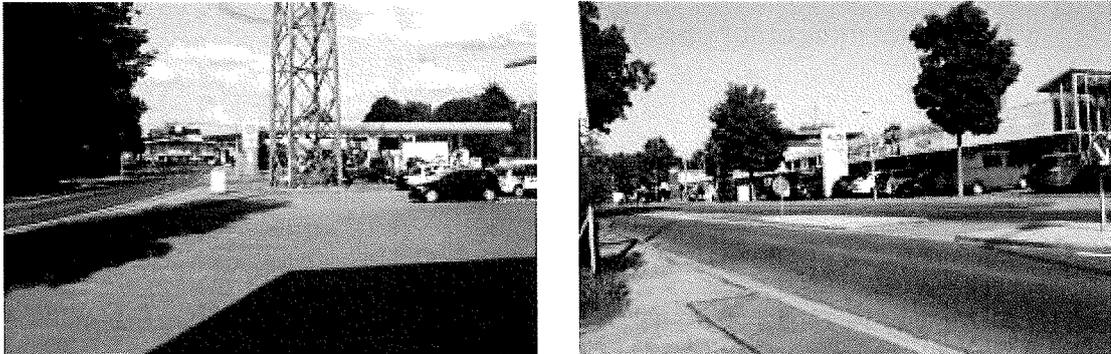
Karte 2: Standortstruktur, Lage des Planstandortes



Planstandort Lidl

Quelle: GMA-Darstellung auf Grundlage Stadtplan Ravensburg

Foto: Der Planstandort Meersburger Straße



Die Standorteigenschaften üben sowohl aus betrieblicher als auch aus städtebaulicher Sicht entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung und Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung des Planobjektes aus. Für den Planstandort sind folgende Standorteigenschaften anzuführen:

Positive Standortfaktoren:

- + gute Erreichbarkeit, z. T. fußläufig (v. a.m. aus Richtung nördlich anschließende Wohnbebauung)
- + ausreichende Flächenverfügbarkeit, allerdings relativ schmales Grundstück
- + einwohnerstärkster Stadtteil mit knapp 9.400 Einwohner
- + entwicklungsfähiger Stadtteil, u. a im discountierenden Lebensmittelsegment (positive Nachfrage)
- + Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Mittelöschstraße“ (ca. 200 – 300 m) und dem dortigen Lebensmittelmagneten Feneberg (zu erwartende positive Synergieeffekte)
- + Möglichkeit zur sinnvollen Nachnutzung einer sonst entstehenden Gewerbebrache

Negative Standortfaktoren:

- formal Lage außerhalb des planerisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Mittelöschstraße“ (ca. 200 – 300 m)

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Zur Abgrenzung des **Einzugsgebiets** wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die Verflechtungen der Weststadt im Raum (eigenständiger Stadtteil)
- Mikroeigenschaften des Planstandorts (topografische Bedingungen, Verkehrerschließung)
- Attraktivität des Angebotes (= Planobjekt)
- Wettbewerbsintensität und Attraktivität konkurrierender Einkaufslagen
- Zeit-Distanz-Werte.

Für den zu untersuchenden Standort an der Meersburger Straße wird sich auf Grund der Nutzungsstruktur (kurzfristiger Bedarfssektor) der Schwerpunkt der Kundenherkunft aus dem Stadtteil selbst rekrutieren. Entsprechend ist das Einzugsgebiet auf die Weststadt selbst begrenzt (ca. 9.383 Einwohner).

Zusätzlich sind gewisse Umsatzanteile durch Kaufkraftzuflüsse von westlich gelegenen Ravensburger Stadtteilen (z. B. Schmalegg, Bavendorf) sowie von sonstigen Kunden aufgrund der verkehrlichen Ausrichtung des Standortes an der Meersburger Straße zu erwarten. Diese Anteile dürften jedoch in ihrer Ausprägung jeweils relativ gering bleiben und werden im folgenden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt. Das wesentliche Einzugsgebiet bleibt jedoch auf die Weststadt beschränkt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Zur Ermittlung der Nachfrage im abgegrenzten Einzugsgebiet ist das Kaufkraftpotenzial zu bestimmen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2008 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in den alten Bundesländern pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. 5.196 €**. Davon entfallen ca. 1.788 € auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor.

Unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftkoeffizienten¹ ergibt sich eine Kaufkraft in der Weststadt für Lebensmittel in der Größenordnung von ca. 17,0 Mio. €.

¹ GfK-Kaufkraftkennziffer: 101,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0)

IV. Wettbewerbsbetrachtung und städtebauliche Einordnung

1. Die Wettbewerbssituation in der Weststadt

Zur Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA Anfang Juni eine Erhebung der relevanten Wettbewerbsstruktur durchgeführt.

Aktuell verfügt die Weststadt über eine Gesamtverkaufsfläche im kurzfristigen Einzelhandel (ohne Apotheken) in der Größenordnung von ca. 4.160 m². Auf den **Lebensmittelsektor entfallen ca. 3.630 m² VK.**

Dabei ist auf folgende wesentliche Wettbewerber hinzuweisen (vgl. Karten 2 und 3):

- **Supermarkt Feneberg**, Schmalegger Straße 1; ca. 930 m² VK, integriert (zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße); eingeschränkte Frischekompetenz (Fleisch, Wurst, Käse); verkehrlich günstige Lage an der Meersburger Straße
- **Supermarkt Edeka Neukauf**, Meersburger Straße 158; ca. 1.300 m² VK, nicht integriert (Standortverbund mit Toys'Я'us; Pferdefachmarkt); verkehrlich günstige Lage an der Meersburger Straße
- **Discounter Penny**, Marienburger Straße / Mittelöschstraße; ca. 500 m² VK, integriert (zentraler Versorgungsbereich Mittelöschstraße); unzeitgemäßes Erscheinungsbild, beengte Räumlichkeiten und Parkplatzkapazitäten
- **Mix Markt** (ehemaliger Rewe Nahkauf), Karmeliterstraße / Schmalegger Straße: ca. 350 m² VK, integriert (ehemalige Versorgungslage Hochbergstraße), nur ausschnittsweise Versorgungsbedeutung, jedoch mit bedeutendem Einzugsbereich (russischer Anbieter); erhebliche verkehrliche Engpässe in diesem ansonsten durch Wohnen geprägten Umfeld (sowohl Parkierung als auch An- und Abfahrt).

Lebensmitteldiscountmärkte sind stark unterdurchschnittlich vertreten. Hierbei ist in der Weststadt lediglich der stark unterdurchschnittlich auftretende Wettbewerber Penny anzuführen, der bereits heute kaum mehr aktuellen Anforderungen v. a. in punkto Warenpräsentation, Logistik und Parkierung entspricht und im Fazit nur noch sehr eingeschränkt zur Deckung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in der Weststadt beiträgt.

Die tatsächlichen Wettbewerber im Discountsegment befinden sich somit in der Ravensburger Kernstadt und dort fast ausschließlich in nicht integrierter Gewerbegebietslage (vgl. Pkt. 2.; Die Wettbewerbssituation in der Ravensburger Kernstadt).

Insgesamt stellt sich die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsektor in der Ravensburger Weststadt mit ca. 385 m² je 1.000 als unterdurchschnittlich dar. V. a. bei qualitativer Betrachtung ist eine **Lücke** im Betriebsspektrum bei **discountierenden Angeboten** auszumachen. Ein attraktiver, moderner Lebensmitteldiscounter als wichtiger Baustein für eine ausgewogene Angebotsstruktur für knapp 10.000 Einwohner fehlt. Der heutige Bedarf in diesem Segment wird von einem hohen Teil der Einwohner an den entsprechenden Standorten in der Ravensburger Kernstadt gedeckt. Dies entspricht weder dem im Einzelhandelskonzept formulierten Ziel der verbrauchernahen Versorgung noch sonstigen stadtentwicklungspolitischen oder ökologischen Vorstellungen einer Verkehrsvermeidung.

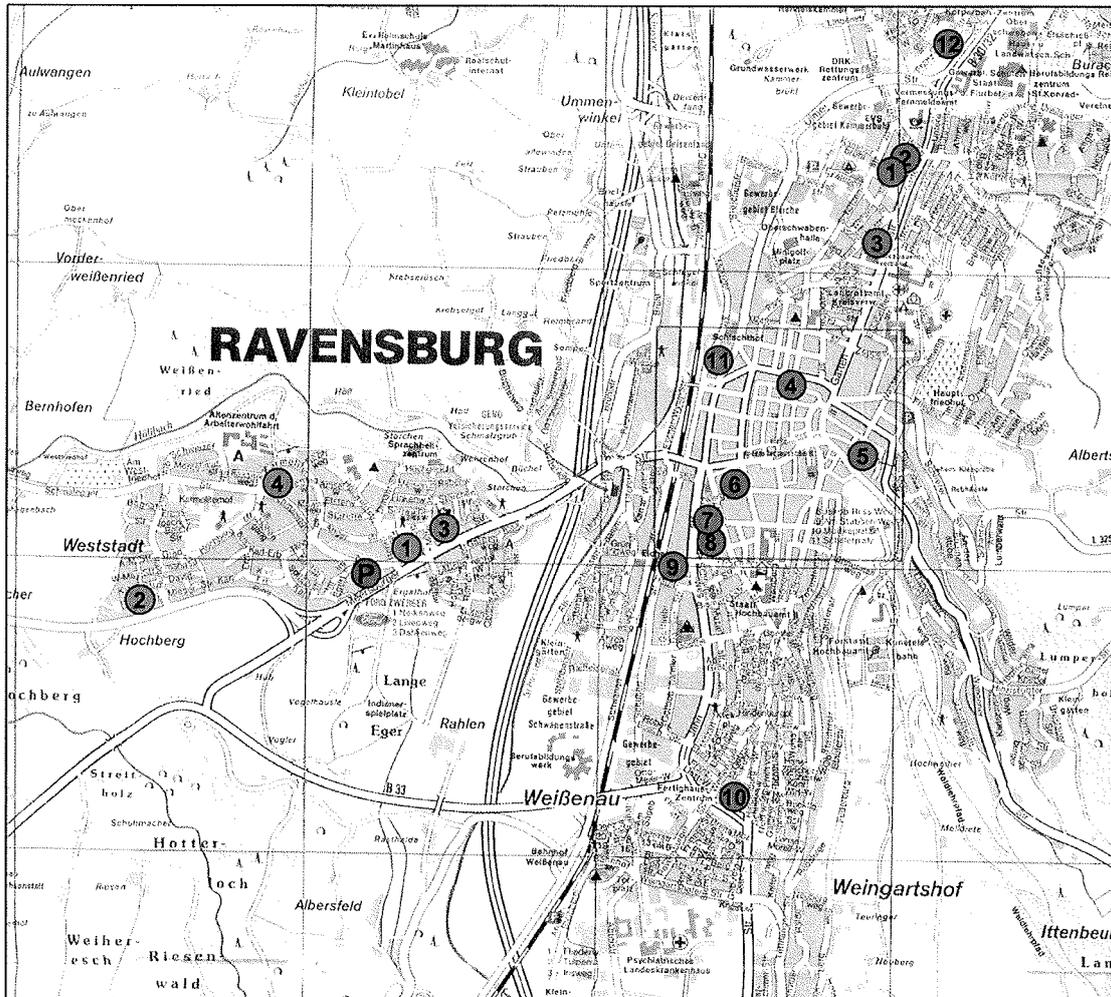
2. Die Wettbewerbssituation in der Stadt Ravensburg - Kernstadt

Die relevanten **Wettbewerbsbetriebe der Ravensburger Kernstadt** sind in Tabelle 1 dargelegt. Hier ist neben der Fa. Lidl selbst (Schützenstraße und Jahnstraße; beide außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) auf die Firmen Aldi (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), Netto (Schützenstraße; außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), Plus (Jahnstraße, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) zu verweisen. Lediglich ein Discounterstandort (Penny, Grüner-Turm-Straße) ist in der Ravensburger Innenstadt vorhanden.

Nach wie vor stellt sich die Verkaufsflächenausstattung als unterdurchschnittlich dar. Dies kommt letztlich auch in einer extrem schwachen Kaufkraftbindungsquote für die Gesamtstadt Ravensburg im Nahrungs- und Genussmittelsektor in der Größenordnung von ca. 71 % zum Ausdruck¹. Solch niedrige Werte sind der GMA in keinem anderen Oberzentrum in Süddeutschland bekannt.

¹ Vgl. Büro Dr. Donato Acocella;Lörrach 2008; S. 4.

Karte 3: Objektrelevante Wettbewerber



Legende:

- | | | | |
|----|---|---|----------------------|
| ● | Wettbewerb Kernstadt
(Nr. vgl. auch Text, Tabelle 1) | ● | Wettbewerb Weststadt |
| 1 | Lidl | 1 | Feneberg |
| 2 | Netto | 2 | Edeka |
| 3 | Norma | 3 | Penny |
| 4 | Penny | 4 | Mix Markt |
| 5 | E-Neukauf | | |
| 6 | Feneberg | | |
| 7 | Plus | | |
| 8 | aldi | | |
| 9 | Lidl | | |
| 10 | Kaufland | | |
| 11 | E-Center | | |
| 12 | Real; Weingarten | | |

Quelle: GMA-Darstellung 2009

Tabelle 1: Planobjektrelevanter Wettbewerb Ravensburg - Kernstadt

Nr.	Betrieb (Nr. vgl. Karte 3)	Betriebstyp	Straße	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)	Lage	Erreichbarkeit, Anfahrbarkeit, Parkplatzverfügbarkeit	Sichtbarkeit	Verbundeffekte Einzelhandel	Wettbewerbswirkung, Außenpräsentation, Marktauftritt
1	Lidl	Discounter	Schützenstraße	1.000	Gewerbegebiet	Gut; Nähe zu B 32, knapp 100 Parkplätze	gut	Gewerbegebiet (Plus)	modernes Erscheinungsbild, großzügig dimensioniert
2	Netto	Discounter	Schützenstraße	800	Gewerbegebiet	gut; Nähe zu B 32, knapp 100 Parkplätze	gut	Gewerbegebiet	modernes Erscheinungsbild, großzügig dimensioniert
3	Norma	Discounter	Gartenstraße	300	Wohnumfeld / Gemengelage	über Gartenstraße; ca. 30 PP, etwas eingeschränkt	gut von B 32 aus	Solitär	unterdurchschnittlich dimensioniert, unmodern, Nahversorgungsscharakter für direktes Wohnumfeld
4	Penny	Discounter	Grüner-Turm-Straße	600	Innenstadt	Fußläufigkeit, ohne Stellplätze	in Innenstadt gegeben	Innenstadt	eingeschränkt
5	E-Neukauf	Verbrauchermarkt / Nahversorger	Am Gänsbühl (EKZ)	1.000	im Einkaufszentrum / Innenstadt	Parkhaus	gegeben	Innenstadt gemeinsam mit Rossmann, K+L Ruppert, Media Markt	eingeschränkt
6	Feneberg	Supermarkt	Bachstraße	600	Innenstadt	Fußläufigkeit, ohne Stellplätze	in Innenstadt gegeben	Innenstadt	hochwertiges und vielfältiges Sortiment mit hohem Frischeanteil (Metzger, Käse, Fisch)
7	Plus	Discounter	Jahnstraße	900	Innenstadtrand Wohngebiet	gut (auch fußläufig); ca. 65 PP	gut	rückwärtig: Aldi, Nähe zu FMZ (dm, Deichmann, Gentner Textil, Profi Schuhmarkt)	veralteter, eher unattraktiver Markt
8	Aldi	Discounter	Ziegelstraße	1.000	Innenstadtrand Wohngebiet	gut (auch fußläufig); ca. 140 PP	gut	rückwärtig: Plus, Nähe zu FMZ (dm, Deichmann, Gentner Textil, Profi Schuhmarkt)	moderner, intakter und zur Erweiterung anstehender Discounter (Hauptwettbewerber von Planobjekt)

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite



Fortsetzung der Tabelle von vorheriger Seite									
Nr.	Betrieb	Betriebs- typ	Straße	Verkaufs- fläche in m ² (ca.-Werte) ²	Lage	Erreichbarkeit, Anfahrbarkeit, Parkplatz- verfügbarkeit	Sichtbarkeit	Verbund- effekte Einzelhandel	Wettbewerbs- wirkung, Außen- präsentation, Marktauftritt
9	Lidl	Discounter	Jahnstraße	500	Innenstadtrand Wohngebiet	gut (auch fußläufig); schwierige PP- Situation (ca. 45 PP inkl. TG)	gut	Innenstadtrand, Nähe zu Aldi und Plus so- wie FMZ (dm, Deich- mann, Gentner Textil, Profi Schuhmarkt)	auf Grund eingeschränkter Größe und schwieriger PP- Situation stark einge- schränkte Wettbewerbs- wirkung
10	Kaufland	SB-Warenhaus	Weißnauer Straße	> 5.000	Gewerbegebietsla- ge / Nähe Wohnge- biet	gut; ca. 350 PP	gut	Gewerbegebiet, Nähe zu Rundel Möbelhaus und angegliedertem Fachmarktzentrum	gut frequentiertes, einziges SB-Warenhaus
11	E-Center	Verbraucher- markt	Ulmer Straße	2.300	Innenstadtergän- zung (Bahnstadt)	gut	gut	Mega Company	moderner Verbraucher- markt
nachrichtlich:									
12	real, Stadt Weingarten	SB-Warenhaus	Franz-Beer- Straße	> 5.000	Gewerbegebiet, nicht integriert	gut	eingeschränkt	kaum vorhanden	Sehr gut eingeführter Standort, v. a. auch für Ravensburger Kund- schaft im Norden der Stadt

Quelle: GMA-Erhebung, Juni 2009

3. Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation

Es ist festzuhalten, dass die aktuelle Ausstattung in der Weststadt im Nahrungs- und Genussmittelbereich aktuell nicht annähernd der Bedeutung des einwohnerstärksten Ravensburger Stadtteiles entspricht. Dies wird letztlich auch im Rahmen des vorliegenden „Gutachtens zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg“, aber auch in der „gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Ford Zwerger in der Weststadt¹“ deutlich: So kann seitens des zitierten Gutachters aktuell eine Bindungsquote von nur 57 % für das die Grundversorgung bestimmende Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ (hier: ohne Handwerksbetriebe) festgehalten werden. Damit liegt die Bindungsquote für die Weststadt sogar noch unter der ebenfalls unbefriedigenden Bindungsquote in diesem Segment für die Gesamtstadt Ravensburg (ca. 71 %). Auch der neue Feneberg-Standort konnte speziell die Defizite im Discountsektor nicht ausgleichen.

¹ Beides: Büro Donato Dr. Acocella; Gutachten zur Fortschreibung 2008 der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg; Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse; Lörrach 19.09.2008, S. 4.

V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen

1. Die Umsatzprognose und Kaufkraftbewegungen

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu sind zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden zu bestimmen.

Für die Ermittlung des Umsatzes wird das Marktanteilkonzept zu Grunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes des Planobjektes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) ausgeht. Wesentliche Rahmenbedingungen zur Einschätzung der Umsatzerwartung sind die dargelegte Wettbewerbssituation, die Art und Dimensionierung des Vorhabens sowie die verkehrliche Erreichbarkeit. Für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel werden folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Tabelle 2: Marktanteile und Umsatz des Lebensmitteldiscounters

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Weststadt	17,0	22 – 23	3,8
Streuumsätze	---	---	0,6
Nonfood	---	---	1,2
Gesamt	---	---	5,6
--- Ausweis nicht sinnvoll			
Quelle: GMA-Berechnungen 2009 (ca.-Werte gerundet)			

Inkl. der zu erwartenden Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes ergibt sich im Nahrungs- und Genussmittelsektor eine Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Umsätze aus dem Nichtlebensmittelsektor errechnet sich somit eine Gesamtumsatzleistung in der Größenordnung von bis zu **5,6 Mio. €**. Dies entspricht einer Verkaufsflächenproduktivität in der Größenordnung von ca. 5.700 € / m² / VK was für den vorgesehenen Betreiber Lidl einen durchschnittlichen Wert darstellt¹.

¹ Vgl. hierzu z. B. EHI Handel aktuell: Angaben zu Verkaufsflächenproduktivität von Lidl: ca. 5.800 € / m² VK.

In der Weststadt steht aktuell ein Kaufkraftvolumen von ca. 17,0 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln zur Verfügung. Die ansässigen Betriebe erzielen aktuell im Lebensmittelsegment einen Umsatz in der Größenordnung von ca. 13 Mio. €, woraus eine Zentralität von ca. 76 % resultiert. Dabei ist jedoch bereits heute ein gewisser Kaufkraftzufluss (z. B. insbesondere für die Betriebe Edeka, Feneberg sowie Mix Markt) zu berücksichtigen, woraus sich, bezogen auf die Weststadt, eine aktuelle Kaufkraftbindung 60 % ergibt. Aktuell fließen demnach ca. 6,8 Mio. € Kaufkraft im Lebensmittelsektor aus der Weststadt ab.

Auch daraus lässt sich ableiten, dass die deutlichsten Überschneidungen mit den konkurrierenden Standortlagen in der Ravensburger Kernstadt (z. B. Discounter-Standorte Lidl) zu erwarten sind. Die wesentlichen Umverteilungswirkungen des Vorhabens betreffen somit insbesondere Anbieter, welche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen.

Städtebaulich relevante Wirkungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Weststadt werden sich aufgrund der geplanten Ansiedlung nicht ergeben. Vielmehr wird sich durch die Ansiedlung für den Einzelhandelsstandort Weststadt eine deutliche Steigerung der Kaufkraftbindung von deutlich über 70 % einstellen. Insofern wird sich der überwiegende Umsatzanteil durch ein Zurückholen von aktuell aus der Weststadt abfließenden Kaufkraft generieren lassen.

Zusammenfassend ist anzuführen, dass mit der möglichen Ansiedlung des Planobjektes eine deutliche Aufwertung des Nahversorgungsstandortes Weststadt insgesamt an einem wohnort- und zentrennahen Standort verbunden sein wird. Dies ist auch insbesondere vor der aktuellen Angebotssituation in der Weststadt insgesamt zu werten, welche zwar jüngst mit der Umsiedlung von Feneberg in Teilen an Attraktivität gewonnen hat, letztlich aber auch Abschmelzungen an diversen kleineren Standorten hinnehmen müsste (z. B. Rewe Nahkauf, Karmeliterweg; SB-Anbieter Vial, Rümelinstraße).

VI. Zusammenfassung

Die Ansiedlung des geplanten Lidl-Discountmarktes in der Ravensburger Weststadt, Meersburger Straße, ist folgendermaßen zu bewerten:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine **Neuansiedlung** einer Lidl-Filiale mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche, somit um eine typische Größenordnung für einen Discountmarkt.
- Der **Lidl-Standort** an der Meersburger Straße liegt aktuell in einem Mischgebiet gemäß BauNVO. Allerdings ist eine Nähe zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Mittelösch festzuhalten (ca. 200 m). Ebenso ist auf dem Standort bereits Einzelhandel angesiedelt. In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft befindet sich eine Shell-Tankstelle sowie daran anschließend der für den zentralen Versorgungsbereich wichtigste Magnet Feneberg. Im Norden schließt Wohnbebauung an, so dass auch eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion möglich ist.
- Das **Einzugsgebiet** des Standortes umfasst ganz wesentlich den siedlungsstrukturell weitgehend eigenständigen Stadtteil Weststadt mit knapp 10.000 Einwohnern. Wesentliche überörtliche Versorgungsfunktionen über die Ravensburger Stadtgrenzen hinaus werden nicht wahrgenommen.

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass sich der Standort grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes eignet. Der Standort ist siedlungsstrukturell integriert, kann eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion für die Weststadt übernehmen und grenzt an den zentralen Versorgungsbereich an. Da im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich auch langfristig keine Chance besteht, einen entsprechenden Discountmarkt anzusiedeln, stellt der hier untersuchte Standorte eine sinnvolle Alternative aus Sicht der Stadtentwicklung und der verbrauchernahen Versorgung dar.

Die Bewertung der Neuansiedlungen und die Auswirkungen des Marktes lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- In der Weststadt ist ein deutliches Versorgungsdefizit festzustellen. Dies wurde bereits in der Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 27.07.2007 festgestellt. Auch durch den neuen Feneberg-Standort konnte das Versorgungsdefizit speziell im Discountsektor nicht ausgeglichen werden. Hier umfasst das Angebot in der Weststadt lediglich den veralteten Penny Markt.
- Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte befinden sich in der Kernstadt von Ravensburg. Diese Wettbewerbsstandorte befinden sich überdies außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg. Auswirkungen auf die Innenstadt sind damit auszuschließen.
- Aber auch wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte in der Weststadt sind nicht zu erwarten. Spezialisierte Anbieter wie der Mix Markt (russische Lebensmittel) werden nicht betroffen sein. Insgesamt wird das Vorhaben zu einer deutlichen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in der Weststadt beitragen.

Die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung auf Ebene der Stadtteile ist Ziel des Zentrenkonzeptes der Stadt Ravensburg. Da in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungsstandorten in der Weststadt offensichtlich keine Standortalternativen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung des Lidl Marktes auch in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Ravensburg zu bringen.

Auch bezogen auf die Gesamtstadt stellt die aktuelle Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg fest, dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ein deutlicher Kaufkraftabfluss vorliegt. Die Bindungsquote beträgt lediglich 71 % (vgl. Seite 4 der Kurzfassung). Dies ist für ein Oberzentrum ein absolut atypischer Wert. Daher sieht auch die Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vor, dass Lebensmittelbetriebe auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden können. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. In der Weststadt ist offenstlich eine Lücke in der Versorgung insbesondere beim Betriebstyp Discountmarkt vorhanden. Der Standort grenzt an den zentralen Versorgungsbereich an und dient nahezu ausschließlich der Versorgung der Weststadt. Insofern sind auch gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg sämtliche Voraussetzungen für eine positive Bewertung des Vorhabens gegeben.

Karten- und Tabellenverzeichnis **Seite**

Kartenverzeichnis

Karte 1: Ravensburg – Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	5
Karte 2: Standortstruktur und Lage des Mikrostandortes	11
Karte 3: Objektrelevante Wettbewerber	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planobjektrelevanter Wettbewerb Ravensburg - Kernstadt	18
Tabelle 2: Marktanteile und Umsatz des Lebensmitteldiscounters	21