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

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64864-62
F 0711-64864-69
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:
Dr. Stefan Leuninger
leuninger@cima.de
T 0711 – 64864-61

cima Neue Weinsteige 44 D 70180 Stuttgart

Stadt Rottweil
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Fachbereichsleitung

via E-Mail: lothar.huber@rottweil.de

Auswirkungsanalyse zur Realisierung eines REWE-Supermarktes an der Schramberger Straße

Gutachterliche Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenreduzierung

Stuttgart, 24.03.2022

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH

Sehr geehrter Herr Huber,

auf Basis der ersten TÖP-Beteiligung haben wir wie vereinbart eine fachgutachterliche Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenmodifizierung erarbeitet. Zwei „Eckpunkte" stehen hierbei – auch im Ergebnis eines Abstimmungsgespräches mit dem HGV - im Mittelpunkt:

- Reduzierung der voraussichtlichen Auswirkungen des Projektes auf die Innenstadt (max. 5-7 % Umsatzumverteilung)
- Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen, marktüblichen Betriebsgröße für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

Ausgangslage

Im Februar 2020 wurde von der CIMA eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Rewe an der Schramberger Straße mit ca. 1.800 qm VK zzgl. eines vorgelagerten Backshops mit ca. 80 qm Nutzfläche erstellt. Unabhängig von der Erhöhung der Nahversorgungsqualität für die angrenzenden Wohngebiete (Hinweis auf positive Einwohnerentwicklung im Gebiet Spitalhöhe) wurde festgestellt, dass für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rottweil (ZVB Innenstadt) Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 9 % gegenüber die dort ansässigen relevanten Einzelhandelsbetriebe zu erwarten sind. Die Umverteilungsquote liegt damit noch unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem in der gängigen Rechtsprechung negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Einkaufslagen vermutet werden können.

Im weiteren Verlauf der Vorhabenplanung erfolgte eine Anhörung und Abstimmung mit den übergeordneten Genehmigungsbehörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie eine Ergänzung und Aktualisierung der CIMA Untersuchung mit einer vertiefenden Betrachtung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Rewe-Marktes für die umliegenden

Wohngebiete. Zusätzlich wurde im Auftrag des Gewerbe- und Handelsverein Rottweil e.V. von der Fa. Ecosta, Wiesbaden, eine weitere gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung des Rewe-Marktes erstellt.

In der Gesamtheit besteht ein Konsens darüber, dass die sog. raumordnerischen Kernregelungen (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) eingehalten werden. Kritisch wird einzig die Einhaltung des sog. Beeinträchtigungsverbot (Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt) eingestuft.

Auch im „Basisgutachten" der CIMA vom Februar 2020 wurde festgestellt, die die Umverteilungsquote, welche durch den Rewe-Markt mit einer Plangröße von 1.800 qm VK (zzgl. Backshop) gegenüber den ZVB Innenstadt mit 9 % recht nah am Schwellenwert von 10 % liegt, ab dem negative Auswirkungen auf den ZVB vermutet werden. Da perspektivisch auch an anderer Stelle in der Stadt Rottweil ein leichter Verkaufsflächenzuwachs im Lebensmitteleinzelhandel zu erwarten ist (Hinweis auf geplante Erweiterung des Bio-Marktes B 2 an der Heerstraße), wurde die CIMA von der Stadt Rottweil beauftragt, in Form einer gutachterlichen Stellungnahme zu prüfen, ab welcher Verkaufsflächengröße des geplanten Rewe-Marktes von einer zweifelsfreien städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen ist.

Wesentliche Parameter der Modellrechnung aus der CIMA Basisanalyse

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Eckdaten der CIMA Auswirkungsanalyse vom Februar 2020 (Basisgutachten) sowie der zuletzt im Mai 2021 aktualisierten Fassung der CIMA Auswirkungsanalyse wird anhand einer Modellrechnung dargelegt, welche Veränderungen sich hinsichtlich der Auswirkungen für die Gesamtstadt bzw. speziell für die Innenstadt Rottweil im Falle einer Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten Rewe-Marktes ergeben.

Die rechnerischen Veränderungen der Umsatzumverteilungseffekte, welche durch den geplanten Rewe-Markt zu erwarten sind, erfolgt auf Basis einer schrittweisen Verringerung der ursprünglich geplanten Verkaufsfläche von 1.800 qm VK in 100 qm- Intervallen. Der vorgelagerte Backshop mit einer zusätzlich geplanten Nutzfläche (inkl. Gastronomie) wird pauschal mit einem Zusatzumsatz von 250.000,- € (nur einzelhandelsrelevanter Umsatz) in der Modellrechnung berücksichtigt.

Als wesentliche Parameter der Modellrechnung werden folgende Annahmen getroffen:

- Es wird eine unveränderte Flächenleistung (Umsatz je qm VK) von 4.000,- € pro qm VK für den Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe angesetzt.
- Der Umsatzanteil, der auf den Food-Bereich (nur Lebensmittel, ohne Drogeriewaren, etc.) entfällt, wird mit 80 % angesetzt.
- Der Umsatzanteil des Rewe-Marktes, welcher durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in der Stadt Rottweil erzielt wird, wird wie im Basisgutachten mit einer Größenordnung von 15 % bis 20 % vom Gesamtumsatz des Rewe-Marktes in Ansatz gebracht.
- Der umverteilungsrelevante Umsatz des Rewe-Marktes gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt erhält wie im Basisgutachten eine stärkere Gewichtung, da mit dem Edeka-

Markt am Nägelesgraben ein wesentlicher betriebstypengleicher Anbieter (sog. Lebensmittelvollsortimenter) in der Innenstadt verortet ist.

Mit den getroffenen Basisannahmen wird sichergestellt, dass in der nachfolgenden Modellrechnung keine „Verharmlosung" der möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt stattfindet (sog. worst case Betrachtung).

Bzgl. der weiteren Daten zur Angebots- und Nachfragesituation im Lebensmitteleinzelhandel im Raum Rottweil (u.a. Einzelhandelsbestand nach Betriebstypen und Standortlagen, erschließbares Einzugsgebiet) ist auf die entsprechenden Daten der CIMA Analysen aus dem Jahr 2020 bzw. 2021 zu verweisen.

Modellrechnung

Unter Einbeziehung der oben genannten Parameter ist in der nachfolgenden Tabelle die Veränderung der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Rottweil bzw. gegenüber der Innenstadt Rottweil (ZVB) bei einer schrittweise verringerten Verkaufsflächengröße des Rewe-Marktes dargestellt.

Bei der ursprünglich geplanten Verkaufsflächengröße des Rewe-Marktes von 1.800 qm VK liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem Bestand in der Gesamtstadt Rottweil bei 7,9 % bzw. gegenüber dem Bestand in der Innenstadt Rottweil bei 9,0 %.

Bei einer Plangröße des Rewe-Marktes von 1.500 qm VK beträgt die Umverteilungsquote gegenüber der Gesamtstadt 6,6 % bzw. gegenüber der Innenstadt 7,6 %. Bei einer Plangröße des Rewe-Marktes von 1.400 qm VK beträgt die Umverteilungsquote gegenüber der Gesamtstadt 6,2 % bzw. gegenüber der Innenstadt 7,1 %.

Tabelle: Modellrechnung zu den Umsatzumverteilungseffekten des geplanten Rewe-Marktes in Abhängigkeit von der Verkaufsflächengröße des Vorhabens

Verkaufsfläche Rewe in qm	Umsatz Food (inkl. Backshop) in Mio. €	Umverteilungsrelevanter Umsatz insgesamt in Mio. €	Ist-Umsatz Bestand Gesamtstadt Rottweil in Mio. €	Umverteilungsquote gegenüber Bestand Gesamtstadt	Umverteilungsrelevanter Umsatz gegen Bestand ZVB (Innenstadt) in Mio. €	Ist-Umsatz Bestand ZVB (Innenstadt) in Mio. €	Umverteilungsquote gegenüber Bestand ZVB (Innenstadt) in Mio. €
1.800	6,01	4,99	63,3	7,9%	1,99	22,1	9,0%
1.700	5,69	4,72	63,3	7,5%	1,89	22,1	8,6%
1.600	5,37	2,46	63,3	3,9%	1,78	22,1	8,1%
1.500	**5,05**	**4,19**	**63,3**	**6,6%**	**1,68**	**22,1**	**7,6%**
1.400	**4,73**	**3,93**	**63,3**	**6,2%**	**1,57**	**22,1**	**7,1%**
1.300	4,41	3,66	63,3	5,8%	1,46	22,1	6,6%
1.200	4,09	3,39	63,3	5,4%	1,36	22,1	6,2%

Quelle: CIMA Modellrechnung

Die rechnerischen Werte verdeutlichen, dass sich bei einer Größenordnung des Rewe-Marktes von 1.400 bis 1.500 qm VK der Schwellenwert von 10 %, der in der gängigen Rechtsprechung als Orientierungswert angenommen wird, ab dem die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit eines Vorhabens gewährleistet ist, deutlich unterschritten wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der vorgelagerte Backshop bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte bereits berücksichtigt wurde. In der Flächenbilanz kann dieses Nutzungsmodul aber zusätzlich in Ansatz gebracht werden, da es sich hier überwiegend auch um eine gastronomisch genutzte Fläche (Cafe´) handelt.

Fazit

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Rewe-Marktes von 1.800 qm VK auf 1.400 qm VK bis 1.500 qm VK (jeweils zzgl. des vorgelagerten Backshops) zu empfehlen. Bei dieser Größenordnung liegt die rechnerische Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Bestand im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Rottweil) bei 7,1 % bis 7,6 % und damit signifikant unter dem Schwellwert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt von Rottweil vermutet werden.

Der vorgelagerte Backshop mit ca. 80 qm wurde bei dem umverteilungsrelevanten Umsatz bei den Modellrechnungen bereits berücksichtigt, wobei ein Teil der Fläche des Backshops auf eine gastronomische Nutzung (Cafe´) entfällt. **Als städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Verkaufsflächengröße ist damit eine Größe von 1.400 qm VK bis 1.500 qm VK (Mittelwert 1.450 qm VK) für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe zzgl. einer Fläche (ca. 80 qm) für den vorgelagerten Backshop zzgl. einer ergänzenden Nutzfläche für Cafe/Gastronomie vertretbar.**

Eine noch stärkere Verringerung der Verkaufsfläche des Rewe-Marktes ist unter dem Aspekt der Erhaltung der Marktakzeptanz des geplanten Lebensmittelvollsortimenters nicht zu empfehlen. Neben der Rottweiler Innenstadt stellen die Fachmarktlagen „Saline" in Rottweil sowie das Fachmarktzentrum in Zimmern ob Rottweil für den Lebensmitteleinzelhandel im Raum Rottweil aus Kundensicht sehr attraktive Wettbewerbslagen dar, gegenüber denen der geplante Rewe-Markt an der Schramberger Straße in Rottweil eine eigenständige Marktposition mit einer entsprechenden Marktausstrahlung aufbauen muss.

Der mittlere Orientierungsrahmen von rund 1.450 qm Verkaufsfläche zzgl. Backshop bietet aus betrieblicher Sicht eine notwendige, aber auch realistische Verkaufsflächendimensionierung, um einen leistungsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter am Planstandort zu errichten. Die positiven Wirkungen auf die Nahversorgung wurden übereinstimmend in beiden gutachterlichen Stellungnahmen, cima und Ecostra, plausibel dargestellt. Andererseits ergibt sich durch diesen reduzierten Verkaufsflächenansatz in gleichem Maße eine Reduzierung der Umsatzumverteilungen gegen die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Gez.
Dr. Stefan Leuninger

Büroleiter cima Stuttgart

Stadt Rottweil

Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Schramberger Straße 95 in der Stadt Rottweil

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Gillwald

Stuttgart, Mai 2021

cima.

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

CIMA-Beratung + Management GmbH
Neue weinsteige 44 – 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 61
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag 5

2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland 6
- 2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel 6
- 2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmit-teleinzelhandel 7
- 2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen 8
- 2.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebs-typen im Lebensmitteleinzelhandel 9

3 Standortdaten 10
- 3.1 Makrostandort Rottweil 10
- 3.2 Einzelhandelskennziffer 12
- 3.3 Mikrostandort Schramberger Straße 95 13

4 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina 17
- 4.1 Einzugsgebiet 17
- 4.2 Kaufkraftvolumen 19
- 4.3 Fokusbetrachtung Nahversorgung 19

5 Projektrelevante Angebotsstruktur 22
- 5.1 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil 22
- 5.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Standortlagen 23

6 Marktanteilskonzept und Umsatzprognose 27
- 6.1 Prognostizierte Umsatzleistung 27
- 6.2 Fokusbetrachtung Nahversorgung 29

7 Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des Vorhabens 31
- 7.1 Konzentrationsgebot 31
- 7.2 Kongruenzgebot 32
- 7.3 Beeinträchtigungsverbot 32
- 7.4 Städtebauliches Integrationsgebot 36

8 Rückwirkungen für die Nahversorgung „Quartier Spitalhöhe“ 38

9 Zusammenfassende Bewertung 41

10 Anhang 43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2010 bis 2018 ... 7
Abb. 2: Durchschnittliche Anzahl der Artikel in Food und Nonfood im deutschen Lebensmittelhandel nach Betriebsformen (2016) ... 8
Abb. 3: Zentralörtliche Hierarchie im Raum Rottweil ... 11
Abb. 4: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich ... 12
Abb. 5: Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich ... 13
Abb. 6: Planstandort Schramberger Str. 95 sowie Standortumfeld ... 15
Abb. 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit Ergänzungslage sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95 (schematische Darstellung) ... 16
Abb. 8: Abgrenzung des Einzugsgebietes ... 18
Abb. 9: Verteilung der wesentlichen Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Stadt Rottweil, in Zimmern o. R. sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95 ... 25
Abb. 10: Planstandort BayWa-Areal, Standort der Fa. Netto (Zimmern o. R.) sowie potenzieller Standort eines Lebensmittelmarktes Spitalhöhe inkl. 700-Radien ... 39
Abb. 11: Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in der Stadt Rottweil ... 43

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Lebensmittelanbieter in Deutschland 2018 im Vergleich (ohne Großflächenanbieter wie Kaufland, Globus, real, etc.) ... 9
Tab. 2: Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential ... 17
Tab. 3: Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf im abgegrenzten Marktgebiet in Mio. € ... 19
Tab. 4: Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf Naheinzugsgebiet in Mio. € ... 20
Tab. 5: Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Rottweil ... 22
Tab. 6: Wesentliche Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Rottweil ... 22
Tab. 7: Wesentliche Drogeriefachmärkte in der Gesamtstadt Rottweil ... 23
Tab. 8: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gesamtstadt Rottweil nach Standortlage ... 26
Tab. 9: Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung ... 28
Tab. 10: Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung innerhalb des Naheinzugsgebietes ... 29
Tab. 11: Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen ... 33

1 Auftrag

Auf dem bislang durch die Fa. BayWa genutzten Areal an der Schramberger Straße ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.800 qm VK zzgl. vorgelagerten Backshop mit ca. 80 qm geplant. Als Betreiberfirma des Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) ist die Fa. Rewe vorgesehen.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Damit ist eine Markt- und Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf der Grundlage der im § 11 Abs. 3 BauNVO, im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien erforderlich.

Eine erforderliche Auswirkungsanalyse zum Nachweis, dass mit der vorgesehenen Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Rottweil selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind, wurde von der CIMA im Februar 2020 erstellt.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden von Seiten der Genehmigungsbehörden, Regierungspräsidium Freiburg und Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, auf die Lage des Planstandortes außerhalb des im Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Versorgungskerns hingewiesen. Hieraus resultiert ein Ergänzungsbedarf im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für das westliche Stadtgebiet von Rottweil, das aktuell eher unterversorgt ist, so dass für den überwiegenden Teil der Bevölkerung in den dortigen Siedlungsgebieten keine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist. Mit Hilfe der vertiefenden Betrachtung ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben eine erhebliche Nahversorgungsfunktion besitzt und zu einer erhöhten Nahversorgungsqualität in diesen Bereichen beträgt.

Weiter wurde in einem Scoping-Termin im Neuen Rathaus der Stadt Rottweil am 3. September auf das Erfordernis einer vertiefenden Betrachtung des städtebaulichen Integrationsgebotes hingewiesen. Durch die topographischen Gegebenheiten ist die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für die südlich angrenzenden Siedlungsgebiet erschwert. Ziel muss eine optimierte Anbindung der Wohnbevölkerung an den Planstandort sein, um der angedachten Nahversorgungsfunktion auch bestmöglich gerecht zu werden.

Bei der Betrachtung des Planvorhabens wurden aufbauend auf den Ergebnissen und Aussagen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil (Fokus Nahversorgung/Bearbeitung CIMA; Stand Januar 2019) insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die Einkaufsinnenstadt und die Nahversorgungslagen der Stadt Rottweil zu untersucht.

Daneben sind auch die Rückwirkungen auf die künftigen Entwicklungspotentiale für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Wohnbauentwicklung im Quartier „Spitalhöhe"" zu berücksichtigen.

2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland

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

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

2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel[1] führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln[2] aufweist. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt beim Betriebstyp „Vollsortimenter" mittlerweile zwischen 1.200 und 1.500 qm VK.

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

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

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood II-Artikel sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht[3]. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

[1] Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung
[2] Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

[3] Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

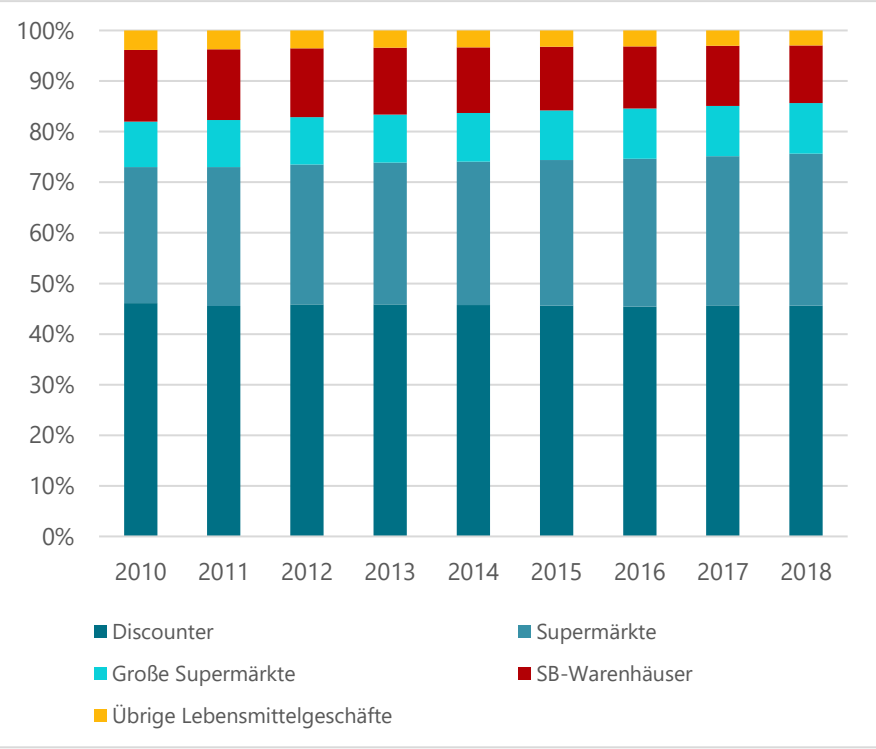
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

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

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

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

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



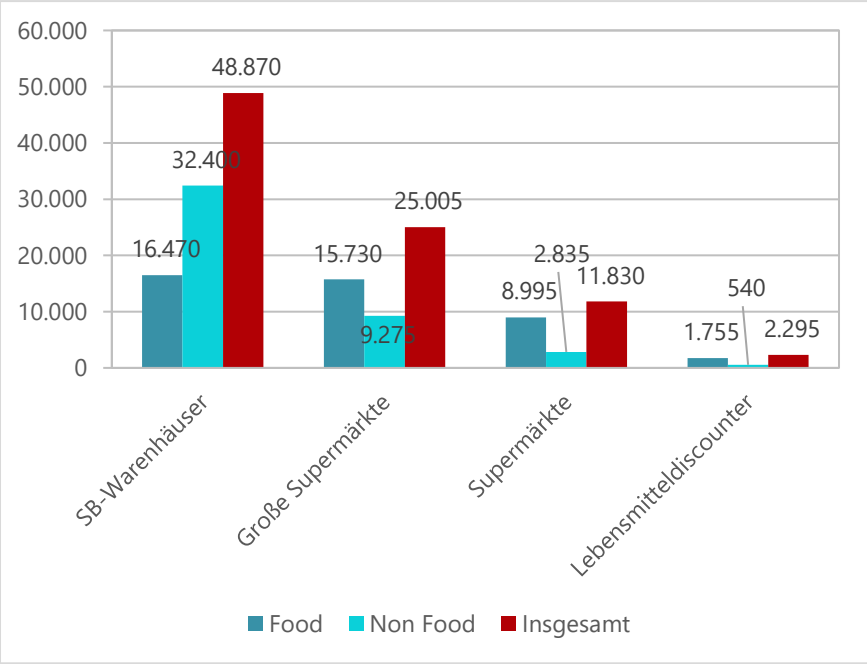
Quelle: EHI Retail Institute 2019; Bearbeitung CIMA

2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen

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

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

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



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2019, Bearbeitung CIMA

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

2.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

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

Bei dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt der **Fa. Rewe** handelt es sich um den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt (sog. Vollsortimenter). Der Nettoumsatz der Fa. Rewe belief sich im Jahr 2018 auf rund 23,7 Mrd. €.[4] Die Anzahl der Rewe-Märkte in Deutschland wird mit ca. 4.400 Standorten angegeben.[5]

Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße sowie die durchschnittliche Flächenleistung der Rewe-Märkte liegt nach der aktuellen EHI Studie „Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019" leicht unter den Werten der Märkte der Fa. Edeka, welche den stärksten Wettbewerber im Segment der Lebensmittelvollsortimenter darstellt.

Die durchschnittliche Flächenleistung (Umsatz pro qm VK) beträgt ca. 4.000,- € pro qm VK und liegt leicht über der durchschnittlichen Flächenleistung für den Betriebstyp Supermarkt (bis 2.500 qm VK) von 3.700,- € pro qm VK, der in der Grundlagenuntersuchung „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019" für Baden-Württemberg ausgewiesen ist.[6]

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

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

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

[4] EHI-Handelsdaten, 2019
[5] REWE-Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018
[6] Vgl. Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2018/1019 Baden-Württemberg; Herausgeber: Baden-Württembergischer Industrie- und Handelstag; Für den Betriebstyp Supermarkt bis 2.500 qm VK wird für die branchenübliche Flächenleistung ein Korridor von 3.400,- bis 4.300,- € pro qm VK angegeben.

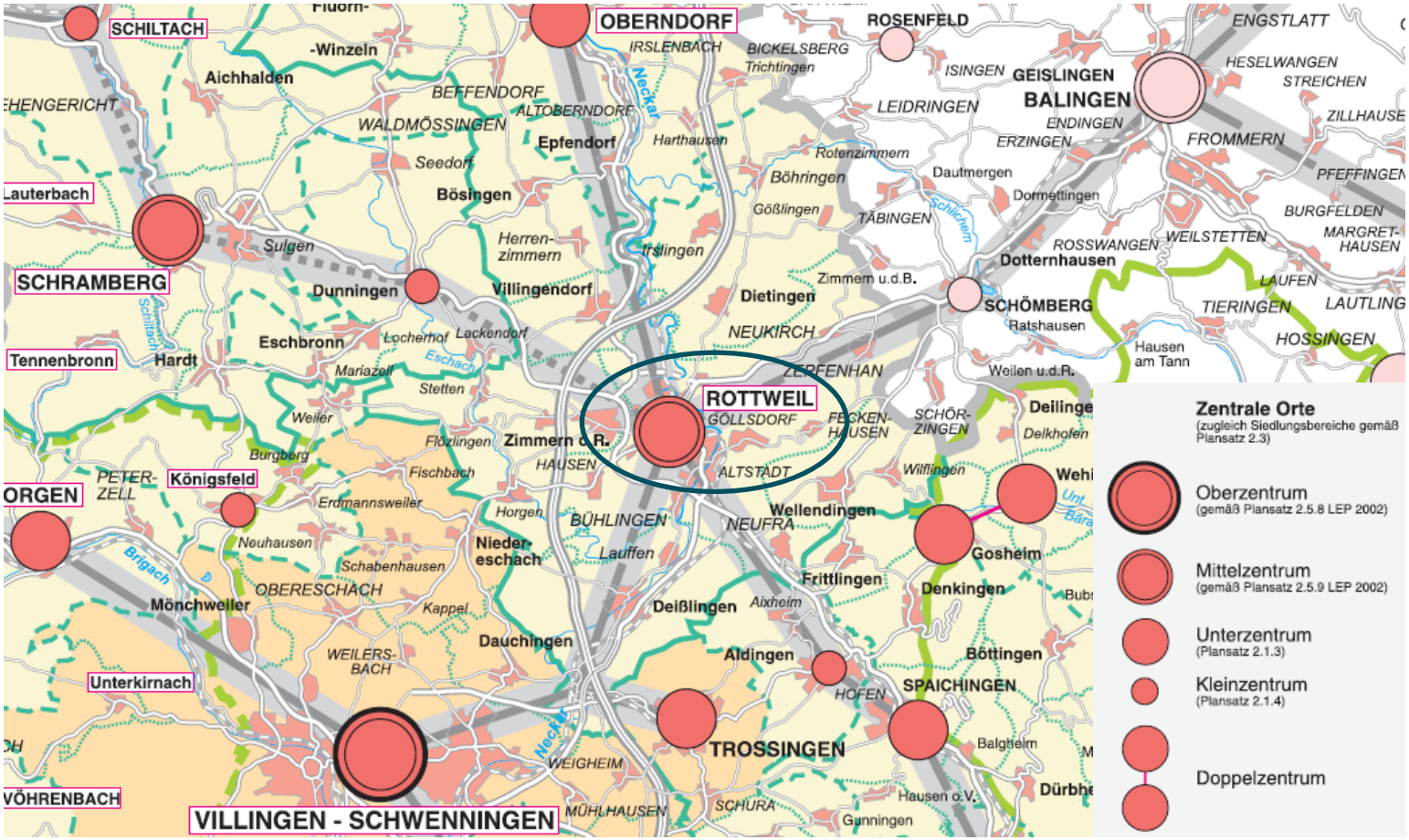
3 Standortdaten

3.1 Makrostandort Rottweil

Die Stadt Rottweil wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 als Mittelzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ausgewiesen. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Rottweil die Aufgabe zu, als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen den gehobenen, spezialisierten Bedarf abzudecken.

Zum Mittelbereich Rottweil gehören die Kommunen Bösingen, Deißlingen, Dietingen, Dornhan, Epfendorf, Fluorn-Winzeln, Oberndorf am Neckar, Sulz am Neckar, Villingendorf, Vöhringen, Wellendingen, Zimmern o. R. sowie die Stadt Rottweil am Neckar selbst. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, welcher u.a. den Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter beinhaltet, ist das erschließbare Marktgebiet deutlich kleiner als der landesplanerisch abgegrenzte Mittelbereich einzuordnen.

Abb. 3: Zentralörtliche Hierarchie im Raum Rottweil



Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Strukturkarte 2003; Bearbeitung CIMA 2020

Die Stadt Rottweil bildet zusammen mit den Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o. R. die sogenannte Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, welche eine gemeinsame Flächennutzungsplanung übernimmt.

Die Stadt Rottweil setzt sich aus der Kernstadt (19.159 Einwohner) und den Stadtteilen Bühlingen (972 Einwohner), Feckenhausen (345 Einwohner), Göllsdorf (1.856 Einwohner), Hausen (1.010 Einwohner), Neufra (1.212 Einwohner), Neukirch (684 Einwohner) und Zepfenhan (534 Einwohner) zusammen. Die gesamte Einwohnerzahl summiert sich auf ca. 25.770 Einwohner.7

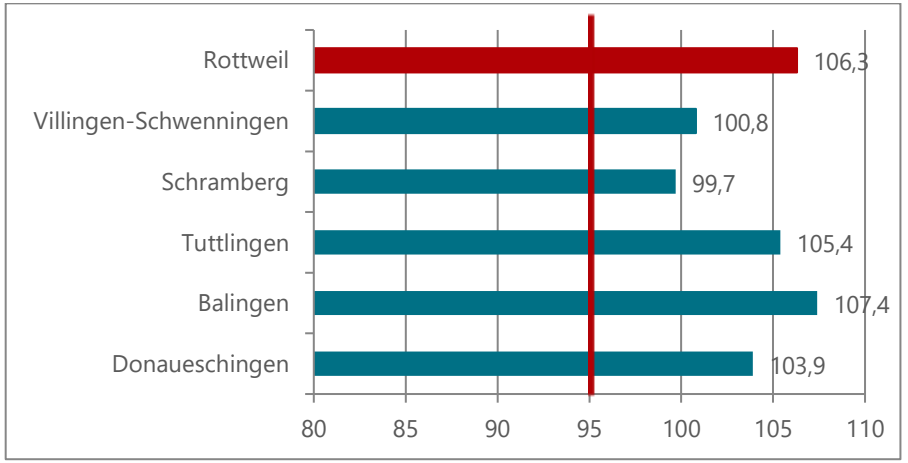
Das Statistische Landesamt berechnet für die Stadt Rottweil bis zum Jahr 2030 zwei Entwicklungstendenzen. Während ein Szenario einen leichten Bevölkerungsrückgang prognostiziert, geht das zweite Szenario von einer Bevölkerungszunahme um etwa 650 Einwohner bzw. 2,5 % aus.

Vor dem Hintergrund der Quartiersentwicklung Mittelstadt und Spitalhöhe ist die positive Prognose als realistisch anzusehen. Nach Angaben der Stadtverwaltung Rottweil soll allein mit der Aufsiedlung des Wohngebiets Spitalhöhe Wohnraum für ca. 1.000 Personen geschaffen werden.

3.2 Einzelhandelskennziffer

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 106,3 liegt der Wert der Stadt Rottweil über dem Bundesdurchschnitt von 100 (Indexwert). Im regionalen Vergleich weisen die umliegenden Mittelzentren sowie das Oberzentrum Villingen-Schwenningen ebenfalls Werte über dem Bundesdurchschnitt auf.

Abb. 4: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA

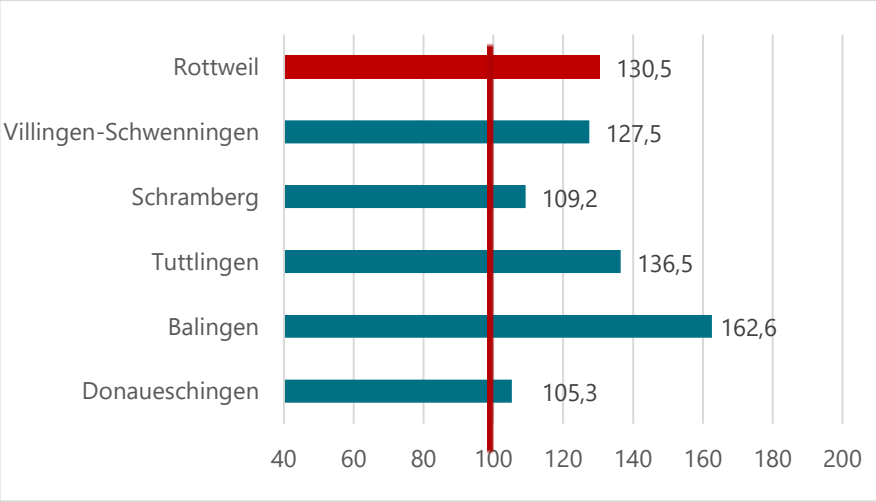
Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt liegt für die Stadt Rottweil bei 130,5 d.h. es liegt ein Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen vor.

Die Zentralitätskennziffer wird zum einen durch Anbieter wie die Fa. Wohn Schick und das Fachmarktzentrum Saline mit einer

[7] Quelle: Stadt Rottweil

überdurchschnittlichen Absatzreichweite beeinflusst. Zum anderen bindet das Fachmarktzentrum in Zimmern ob Rottweil Kaufkraft aus dem Umland, welche dem Einzelhandel in der Stadt Rottweil fehlt.

Abb. 5: Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA

3.3 Mikrostandort Schramberger Straße 95

Der Planstandort an der Schramberger Straße befindet sich am östlichen Ortseingang in relativer Nähe zur Gemarkungsgrenze der Gemeinde Zimmern ob Rottweil. Der Planstandort liegt auf der Südseite der Schramberger Straße, welche die Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung darstellt. Die PKW-Erreichbarkeit und die Einsehbarkeit sind als positiv zu bewerten.

Das Planareal wurde in der Vergangenheit durch die Fa. BayWa mit einem Fachmarkt für Pflanzen und Gartenbedarf genutzt und ist gegenwärtig ein Leerstand. Im Osten grenzt der Betrieb für Landmaschinen der Fa. BayWa an, welcher auch im Falle einer Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes bestehen bleibt.

Im Standortumfeld ist mit der Fa. Benz ein Lebensmittelmarkt mit einem Angebotsschwerpunkt auf russischen Lebensmitteln verortet. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind im unmittelbaren Standortumfeld nicht vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Nordseite der Schramberger Straße ist das Standortumfeld durch das Klinikum geprägt, während in südlicher Richtung Wohnbebauung an den Planstandort anschließt.

Während im Erdgeschoss die Nutzung durch den Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen ist, ist für das Obergeschoss ein Kindergarten geplant, so dass eine städtebauliche Aufwertung des Standortes vorliegt, die auch unter dem Aspekt des Flächenverbrauches bzw. der Bodenversiegelung positiv zu bewerten ist.

Eine Erstbewertung des Planstandortes für den Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe wird nachfolgend anhand stadtentwicklungsbezogener und handelsbezogener Aspekte vorgenommen.

Stadtentwicklungsbezogene Aspekte

Positive Aspekte

- Nachnutzung einer Gewerbebrache; kein neuer Flächenverbrauch (Flächenrecycling)
- Städtebauliche Aufwertung der Planareals, auch bedingt durch den geplanten Kindergarten im Obergeschoss
- Übernahme einer Nahversorgungsfunktion für westlichen Wohngebiete der Kernstadt Rottweil
- Erhöhung Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Rottweil bzw. Verringerung der Kaufkraftabflüsse noch Zimmern ob Rottweil als Kommune ohne zentralörtliche Einstufung

Kritische Aspekte

- Lage außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches
- Fußläufige Erreichbarkeit aktuell für die nördlich angrenzenden Wohngebiet aufgrund topografischer Gegebenheiten nur eingeschränkt gegeben
- Keine Kundenaustauscheffekte mit der Einkaufsinnenstadt von Rottweil vorhanden

Handelsbezogene Aspekte:

Positive Faktoren

- Fa. Rewe als „neuer" Anbieter mit Erhöhung der Angebotsvielfalt in der Stadt Rottweil insgesamt
- Hohe Verkehrsgunst insbesondere für PKW-Kunden

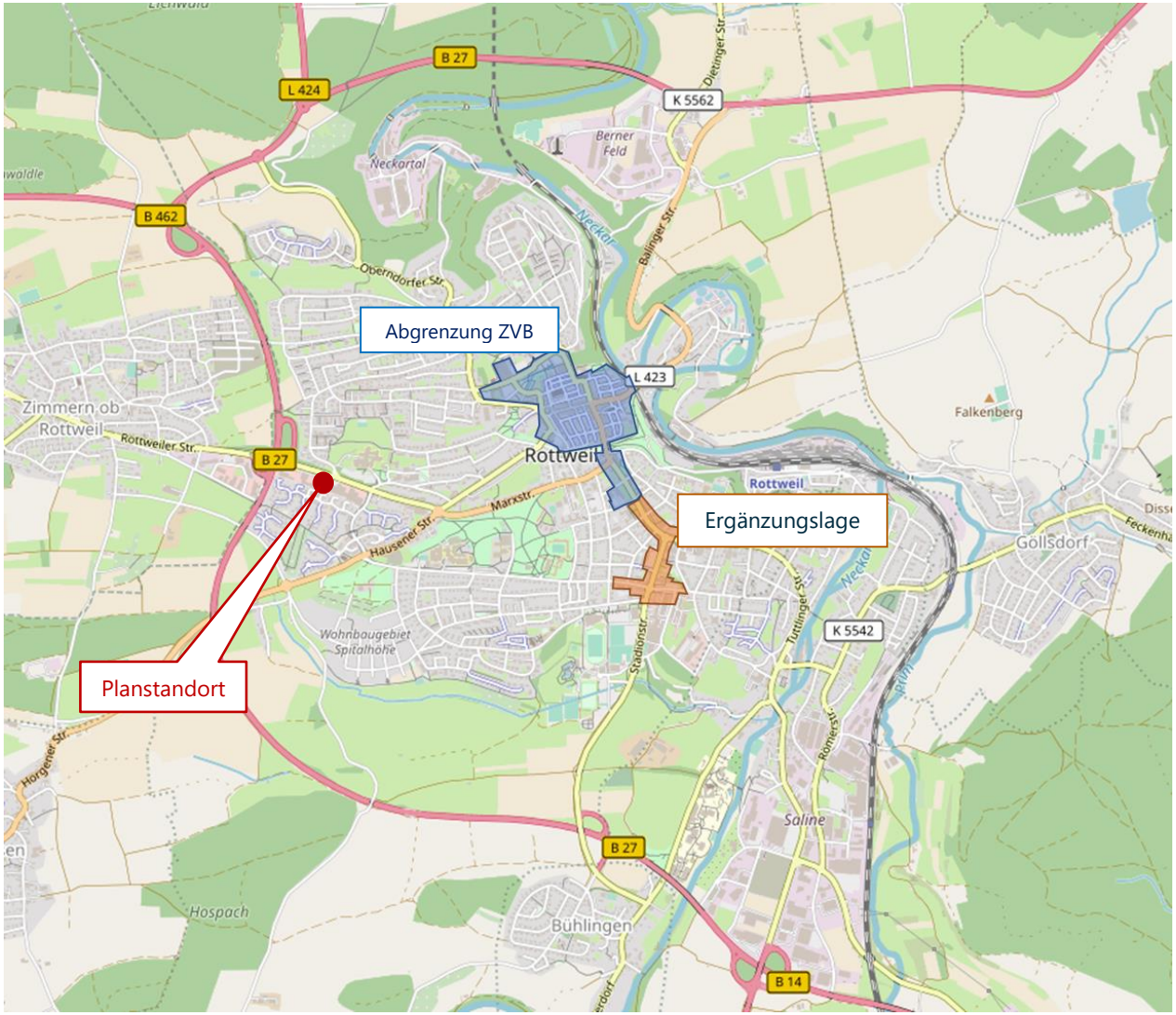
Kritische Faktoren

- Hohe Wettbewerbsdichte in der Stadt Rottweil und der angrenzenden Gemeinde Zimmern ob Rottweil

Abb. 6: Planstandort Schramberger Str. 95 sowie Standortumfeld

Fotos: CIMA Januar 2020

Abb. 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit Ergänzungslage sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95 (schematische Darstellung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (http://openstreetmap.org),
CC-BY-SA (http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/); Bearbeitung: CIMA 2020

4 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

4.1 Einzugsgebiet

Für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Fokus Nahversorgung wurde ein Marktgebiet abgegrenzt, welche sich neben der Gesamtstadt Rottweil auf die Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Zimmern o. R. und Wellendingen als weitere Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil erstreckt.

Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 qm kann dieses Marktgebiet weiterhin als Orientierungsgröße angesetzt werden, wobei die Sonderkonstellation mit dem Fachmarktzentrum in Zimmern ob Rottweil (u.a. Fa. Kaufland) zu berücksichtigen ist. Das Einzugsgebiet wird in die Stadt Rottweil (Zone I) und die restl. vVG Rottweil (Zone II) gegliedert.

Ferner sind Einkaufsverflechtungen mit weiteren Umlandgemeinden (z.B. Villingendorf, Bösingen, Dunningen) vorhanden, welche als sog. „Streuumsätze" berücksichtigt werden.

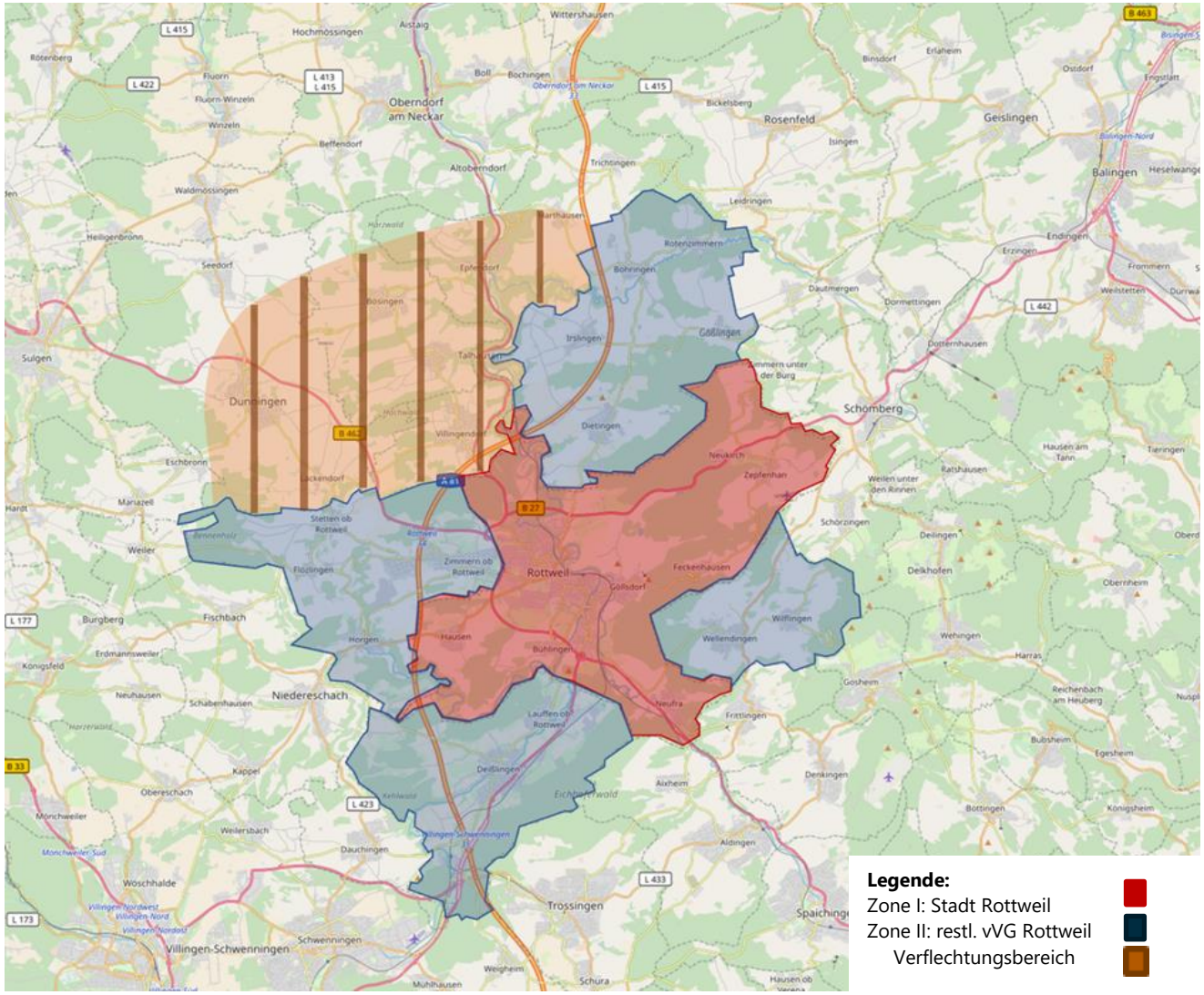
Tab. 2: Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential

Zonen	Abgrenzung	Bevölkerungspotential
Zone I	Stadt Rottweil gesamt	ca. 25.770
Zone II	restliche vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o. R.)*	ca. 19.780
Zone I + II	**Einzugsgebiet insgesamt**	**ca. 45.550**

Quelle: *Stadt Rottweil 2018; *Statistisches Landesamt 2019

Ein räumlicher Schwerpunkt der Versorgungsfunktion, welche der geplante Lebensmittelmarkt übernehmen wird, liegt auf der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete. Da die Fa. Rewe als vorgesehene Betreiberfirma aktuell weder in der Stadt Rottweil selbst noch im näheren Umland vertreten ist, sind daneben auch Zielkunden relevant, welche die Fa. Rewe als Einkaufsalternative zu den bestehenden Lebensmittelmärkten im Raum Rottweil gezielt aufsuchen.

Abb. 8: Abgrenzung des Einzugsgebietes



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (http://openstreetmap.org),
CC-BY-SA (http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/); Bearbeitung: CIMA 2020

4.2 Kaufkraftvolumen

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 5.565,- € für das Jahr 2019 angesetzt werden[8]. Hiervon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.240,- € und auf den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente Apothekerwaren (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel), Drogerie-/Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitungen/Zeitschriften insgesamt ca. 524,- €.

Im gesamten Einzugsgebiet steht eine projektrelevante Kaufkraft für den periodischen Bedarf von ca. 134,7 Mio. € zur Verfügung, wovon ca. 109,2 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel bzw. 25,5 Mio. € auf den restlichen periodischen Bedarf entfallen.

In der Marktzone I (Stadt Rottweil) beläuft sich die projektrelevante Kaufkraft für den periodischen Bedarf insgesamt auf ca. 75,7 Mio. € und in der Marktzone II (Umlandgemeinden) ca. 59,0 Mio. €.

Tab. 3: Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf im abgegrenzten Marktgebiet in Mio. €

Sortimente/Bedarfsbereiche	Gesamtstadt Rottweil (Zone I)	restl. vVG Rottweil (Zone II)	vVG Rottweil gesamt (Zone I + II)
Nahrungs- und Genussmittel	61,4	47,8	**109,2**
restl. periodischer Bedarf[9]	14,3	11,2	**25,5**
periodischer Bedarf insgesamt	**75,7**	**59,0**	**134,7**

Quelle: CIMA- Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

4.3 Fokusbetrachtung Nahversorgung

Aufgrund der Lage des Planstandortes außerhalb des im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg abgegrenzten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist eine Fokusbetrachtung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens erforderlich.

Als unmittelbares Naheinzugsgebiet kann zunächst das fußläufig erreichbare Einzugsgebiet herangezogen werden. Fußläufigkeit wird in der Regel durch 500m-700m-Radien festgelegt, was in etwa einer Gehweg-Dauer von 5 bis 7Min entspricht.

Neben den südlich angrenzenden Wohngebieten ist vor allem auf die Bereiche nördlich der Schramberger Straße, und hier im Speziellen auf die Wohnbevölkerung entlang der Tannstraße, hinzuweisen. Obwohl durch die Schramberger Straße als Hauptverkehrsachse in der Stadt Rottweil eine gewisse Barrierewirkung für die nördlichen Siedlungsgebiete vorliegt, ist darauf hinzuweisen, dass diese Bereiche durch eine Fußgängerampel im Kreuzungsbereich Tannstraße gut erschlossen sind. Innerhalb dieses fußläufigen Naheinzugsgebietes beläuft sich die Einwohnerzahl auf ca. 2.050 Einwohner.

Im gesonderten Fall des Planvorhabens an der Schramberger Straße ist darauf hinzuweisen, dass die westlichen Stadtgebiete derzeit über keinen „wettbewerbsüblichen" Lebensmittelmarkt mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung verfügen. Mit dem BENZ-Markt liegt zwar ein Lebensmittelmarkt vor, welcher jedoch eine starke Spezialisierung auf russische bzw. osteuropäische Lebensmittel und damit sehr spezifische Angebotsstrukturen aufweist.

Entsprechend tendiert die Wohnbevölkerung derzeit an die Nahversorgungsstandorte im übrigen Stadtgebiet Rottweils sowie aufgrund der Lage an der Gemarkungsgrenze auch an die Standorte in der Gemeinde

[8] Quelle: BBE!CIMA!MB Research, 2019

[9] Apothekerwaren (nicht verschreibungspflichtig), Gesundheit und Körperpflege, Schnittblumen und Zeitschriften

Zimmern ob Rottweil, das gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg über keine zentralörtliche Funktion verfügt.

Aufgrund dieser spezifischen räumlichen Konstellation sowie der Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in der Gesamtstadt Rottweil ist das Naheinzugsgebiet weiter zu fassen.

Zu den Abgrenzungskriterien wurden vorrangig die räumlichen Distanzen, die PKW-Fahrzeitisochronen (5-Min), verkehrliche Zäsuren sowie die Verteilung der Wettbewerbsstandorte herangezogen. Daraus ergibt sich eine Abgrenzung, die vor allem die Siedlungsgebiete im Nordwesten sowie im Süden auch die Bereiche umfasst, die eine weitere Aufsiedelung (Standortbereich Spitalhöhe) erfahren.

Begrenzt wird das Naheinzugsgebiet wettbewerbsseitig durch die Anbieter am Nägelesgraben/Innenstadt bzw. im Osten im Bereich Heerstraße/Stadionstraße. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter weniger häufiger in der Stadt Rottweil vertreten ist als der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.

In Summe leben damit im erweiterten Naheinzugsgebiet ca. 4.150 Menschen, woraus ein Naheinzugsgebiet des Planvorhabens mit insgesamt ca. 6.200 Menschen resultiert. In Summe resultiert daraus eine Kaufkraftpotential von 14,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel bzw. 18,2 Mio. € für den periodischen Bedarf insgesamt.

Da mit der Fa. Benz lediglich ein größerer Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Angebot im Naheinzugsgebiet verortet ist, der zudem über einen Angebotsschwerpunkt auf osteuropäischen Lebensmitteln verfügt, liegt derzeit nur eine sehr geringe Kaufkraftbindung vor. Die Abschöpfungsquote der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft durch die Bestandsbetriebe innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebiet ist überschlägig mit etwa 5 bis 10 % anzunehmen, so dass gegenwärtig mindestens 90 % der Kaufkraft aus dem Naheinzugsgebiet abfließen.

Tab. 4: Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf Naheinzugsgebiet in Mio. €

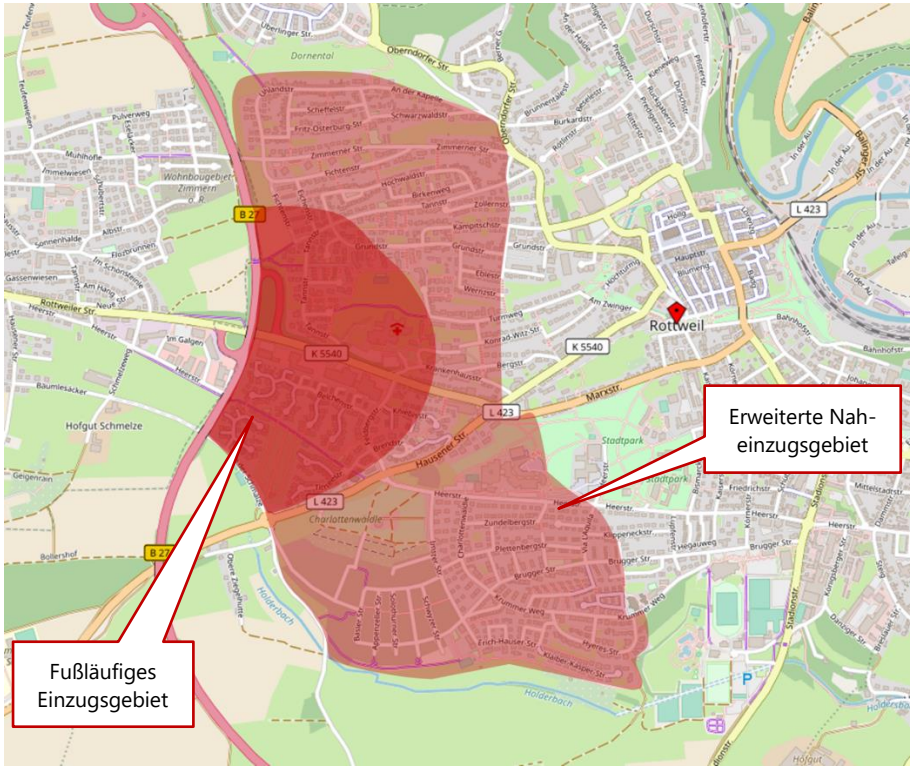
Sortimente/Bedarfsbereiche	Fußläufiges Naheinzugsgebiet	Erweitertes Naheinzugsgebiet	Naheinzugsgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	4,9	9,9	**14,8**
restl. periodischer Bedarf[10]	1,1	2,3	**3,4**
periodischer Bedarf insgesamt	6,0	12,2	**18,2**

Quelle: CIMA- Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Nachrichtlich ist darauf hinzuweisen, dass auch die Siedlungsgebiete im Westen der Gemeinde Zimmern o.R. an den Planstandort tendieren werden und in Teilen dem erweiterten Naheinzugsgebiet hinzuzurechnen sind. Diesem Tatbestand wird in den Berechnungen des Marktanteilskonzeptes Rechnung getragen.

[10] Apothekerwaren (nicht verschreibungspflichtig), Gesundheit und Körperpflege, Schnittblumen und Zeitschriften

Abb. 9: Naheinzugsgebiet des Planvorhabens auf Rottweiler Gemarkung



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (http://openstreetmap.org), CC-BY-SA (http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/); Bearbeitung: CIMA 2020

Fazit Nahversorgung im Naheinzugsgebiet:

Das Kaufkraftpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente beläuft sich auf rund 18,2 Mio. €. In Anbetracht der dargelegten Angebotssituation im Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebietes von einer Kaufkraftabschöpfung durch die Bestandsbetriebe von maximal bis zu 10 % auszugehen, so dass im Umkehrschluss mindestens 90 % des vorhandenen Kaufkraftpotentials abfließen. Eine vollwertige Nahversorgung ist unter den aktuellen Gegebenheiten für die Wohnbevölkerung innerhalb des Naheinzugsgebietes nicht gegeben. Dieser Tatbestand betrifft nicht nur die bereits im Naheinzugsgebiet lebendenden Menschen, sondern perspektivisch auch die Bewohner in dem künftig aufgesiedelten Gebiet „Spitalhöhe".

Mit der Realisierung des Planvorhabens würde eine auf gesamtstädtischer Ebene betrachtete räumliche Lücke der Nahversorgung geschlossen werden, auf die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil mit dem Fokus Nahversorgung hingewiesen wurde.[11]

Durch den neuen Versorgungsstandort im Westen der Stadt Rottweil ist zudem eine Reduzierung des innerstädtischen Verkehrs anzunehmen, indem die sonstigen Standortlagen in der Stadt Rottweil, aber auch in der Nachbargemeinde Zimmern ob Rottweil weniger häufig mit dem PKW aufgesucht werden.

B

[11] Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil- Fokus Nahversorgung, CIMA Beratung + Management, Januar 2019 -

5 Projektrelevante Angebotsstruktur

5.1 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Rottweil mit dem Fokus Nahversorgung vom Januar 2019 erfolgte eine Aktualisierung der Daten zum relevanten Einzelhandelsbestand im Rahmen einer Totalerhebung durch Mitarbeiter der CIMA.

Die Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Rottweil sind in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach Betriebstypen bzw. Sortimenten ausgewiesen.

Tab. 5: Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Rottweil

Bestandsdaten	Anzahl*	Verkaufsfläche*	Umsatz**
Lebensmittelmärkte	8	12.760 qm	50,4 Mio. €
Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger)	23	620 qm	6,2 Mio. €
Sonstige Anbieter (Tankstellenshops, Getränkemärkte etc.)	24	1.530 qm	6,7 Mio. €
Lebensmitteleinzelhandel insgesamt	**55**	**14.910 qm**	**63,3 Mio. €**
restl. periodischer Bedarf	**16**	**2.060 qm**	**14,0 Mio. €**
periodischer Bedarf insgesamt	**71**	**16.970 qm**	**77,3 Mio. €**

Quelle: Teilfortschreibung Einzelhandelskonzeption Fokus Nahversorgung; Januar 2019; *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Umsatz um die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente der größeren Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte bereinigt

Die wesentlichen Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Angebot (Schwerpunkt Lebensmittel und Drogerie-/Parfümeriewaren) sind im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Tab. 6: Wesentliche Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Rottweil

Firma	Straße	Gesamtverkaufsfläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Rottweil			
Kaufland	Saline	4.200	▪ SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum Saline
Edeka	Nägelesgraben	3.550	▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich
Lidl	Stadionstraße	1.550	▪ Angrenzende Lage zu Quartier „Mittelstadt“
Aldi	Saline	980	▪ Geplante Verlagerung 2020 innerhalb Saline
Norma	Kriegsdamm	850	▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich
Benz Markt	Schramberger Straße	800	▪ Supermarkt für russische Lebensmittel
b2 Biomarkt	Heerstraße	400	▪ Bio-Supermarkt; Verlagerung und Erweiterung im Bereich Heerstraße geplant
Rottweil Göllsdorf			
Nahkauf	Jungbrunnenstraße	450	▪ Nahversorger mit stadtteilbezogener Versorgung

Quelle: CIMA-Erhebung Januar 2019

Als wesentliche Anbieter aus dem Sortiment Drogerie-/Parfümeriewaren in der Gesamtstadt Rottweil sind folgende Anbieter zu nennen:

Tab. 7: Wesentliche Drogeriefachmärkte in der Gesamtstadt Rottweil

Firma	Straße	Gesamt-ver-kaufsflä-che in qm	Bemerkungen
Kernstadt Rottweil			
dm	Saline	680	▪ Lage im Fachmarktcenter Saline
Müller Drogerie-markt	Friedrichs-platz	650	▪ Lage im zentralen Versorgungs-bereich ▪ Verlagerung an Standort Näge-lesgraben mit künftig 1.500 qm VK

Quelle: CIMA-Erhebung Januar 2019

Weiter ist auf die bereits bekannten bzw. vorgesehen Planungen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels hinzuweisen. Der Drogeriemarkt der Fa. Müller wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vom Standort Friedrichsplatz an den Nägelesgraben verlagern und seine Verkaufsfläche erheblich erweitern. In Anbetracht des bereits bestehenden Edeka-Marktes in Nachbarschaftslage wird damit künftig der Standortbereich insgesamt aufwertet und stellt einen wichtigen gesamtstädtischen Versorgungsschwerpunkt in Rottweil dar.

Innerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten „Ergänzungslage", die an den ZVB Innenstadt anschließt, ist im Kreuzungsbereich Heerstraße/Stadionstraße im Zuge der Umstrukturierung des Standortbereiches eine Verlagerung und Erweiterung des Bio-Marktes der Fa. b2 vorgesehen.

5.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Die nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil wird im Folgenden in der räumlichen Verteilung dargestellt.

Zentraler Versorgungsbereich

Als wesentliche Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rottweil sind die Fa. Edeka und die Fa. Norma zu nennen. Weiterhin wird das Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie durch kleinere Spezialgeschäfte ergänzt.

Als wesentliche Anbieter von Drogerie- und Parfümeriewaren ist die Fa. Müller zu nennen, welche von der Hauptstraße an den Standort Nägelesgraben umsiedeln wird.[12] Hierbei handelt es sich um eine Standortverlagerung und Erweiterung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Standortbereich Saline

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Einkaufsinnenstadt stellt der Standortbereich Saline den weiteren Versorgungsschwerpunkt in der Stadt Rottweil dar. Hier wird das Lebensmittelsegment durch das SB-Warenhaus der Fa. Kaufland sowie durch einen Discounter der Fa. Aldi angeboten. Daneben ist den Drogeriefachmarkt der Fa. dm

[12] Die Standortverlagerung Fa. Müller an den Standort „Nägelesgraben" ist in der folgenden Darstellung ebenso wie die für Januar vorgesehene Eröffnung des denn's Bio-Marktes in Zimmern ob Rottweil bereits berücksichtigt.

hinzuweisen, welcher neben weiteren Fachmärkten im „"Immobilienkomplex Saline" verortet ist. Die Immobilie wurde in jüngerer Vergangenheit grundlegend modernisiert und weist seitdem einen zeitgemäßen Wettbewerbsauftritt auf.

Restliche Kernstadt Rottweil

Als wesentlicher Anbieter ist der Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Lidl am Standort Stadionstraße zu nennen. Daneben ist auf den Bio-Markt der Fa. b2 im Kreuzungsbereich Stadionstraße/Heerstraße hinzuweisen, welcher voraussichtlich seinen Standort auf die Südseite der Heerstraße verlagern und erweitern wird. Im Umfeld des Planstandortes an der Schramberger Straße 95 ist ferner auf den Benz-Markt mit dem spezialisierten Angebot auf russische Lebensmittel hinzuweisen.

Daneben sind weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie Spezialbetriebe, wie z.B. ein Getränkemarkt im restlichen Kernstadtgebiet lokalisiert.

Stadtteile Rottweil

Das Angebot in den weiteren Stadtteilen der Stadt Rottweil ist auf wenige Anbieter begrenzt. Als wesentlicher Anbieter ist ein Lebensmittelmarkt der Fa. Nahkauf im Stadtteil Göllsdorf zu nennen, welcher ganz vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtt

Abb. 10:Verteilung der wesentlichen Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Stadt Rottweil, in Zimmern o. R. sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95

Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (http://openstreetmap.org),
CC-BY-SA (http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/); Bearbeitung: CIMA 2020

Tab. 8: **Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gesamtstadt Rottweil nach Standortlage**

Lage / Bestandsdaten	ZVB Rottweil	restliches Stadtgebiet	Gesamtstadt Rottweil
	Betriebe		
Lebensmitteleinzelhandel	23	32	**55**
restl. periodischer Bedarf	8	8	**16**
periodischer Bedarf insgesamt	31	40	**71**
	Verkaufsfläche*		
Lebensmitteleinzelhandel	5.320 qm	9.590 qm	**14.910 qm**
restl. periodischer Bedarf	1.000 qm	1.060 qm	**2.060 qm**
periodischer Bedarf insgesamt	6.320 qm	10.650 qm	**16.970 qm**
	Umsatz**		
Lebensmitteleinzelhandel	22,1 Mio. €	41,2 Mio. €	**63,3 Mio. €**
restl. periodischer Bedarf	4,7 Mio. €	9,4 Mio. €	**14,0 Mio. €**
periodischer Bedarf insgesamt	26,8 Mio. €	50,6 Mio. €	**77,3 Mio. €**

Quelle: CIMA-Erhebung Januar 2019, leichte Rundungsdifferenzen möglich, *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Umsatz um die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente der größeren Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte bereinigt

Exkurs: Zimmern o. R.

In der benachbarten Gemeinde Zimmern o. R. ist mit dem Fachmarktzentrum ein breites Angebot im periodischen Bedarfsbereich vorhanden. Der periodische Bedarf wird durch insgesamt acht Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sowie durch einen Drogeriemarkt gedeckt. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von ca. 7.300 qm wird ein Umsatz von ca. 36,2 Mio. € generiert.

Als wesentliche Anbieter sind das in jüngerer Vergangenheit modernisierte SB-Warenhaus der Fa. Kaufland sowie die Discounter der Fa. Aldi und Fa. Lidl zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Bäckerei und Metzgerei), einen Kiosk und einen Getränkemarkt. Mit der Eröffnung des Bio-Marktes der Fa. denn's wird eine weitere Aufwertung des Fachmarktzentrum Zimmern o. R. stattfinden. In Nachbarschaftslage zum denn's-Markt zudem bereits eine Bäckerei mit einem integrierten Café eröffnet.

Neben dem Angebot im Fachmarktzentrum ist auf einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto zu verweisen, welcher sich am östlichen Ortseingang nahe der Gemarkungsgrenze befindet.

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass die Gemeinde Zimmern ob Rottweil für eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion über stark ausgeprägte Angebotsstrukturen in der Nahversorgung sowie Einzelhandel insgesamt verfügt, woraus ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde, u.a. aus dem Mittelzentrum Rottweil, resultiert.

6 Marktanteilskonzept und Umsatzprognose

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

6.1 Prognostizierte Umsatzleistung

Ansatz Flächenleistung

Für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe wird in der nachfolgenden Modellrechnung eine Flächenproduktivität von 4.000,- € pro qm VK (brutto)[13] angesetzt. Bei Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Raum Rottweil, welche im „Großflächensegment" durch die beiden Standorte der Fa. Kaufland (Standortbereich Saline und Fachmarktzentrum Zimmern ob Rottweil) sowie den Standort der Fa. Edeka (Nägelesgraben) bereits recht ausgeprägt ist, kann diese Flächenleistung als oberer Wertansatz eingestuft werden. Der bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsunternehmen geforderte „worst-case-Ansatz" wird damit abgedeckt.

Der Umsatzschwerpunkt liegt beim Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt mit gut 80 % der Umsatzleistung beim Food-Bereich. Auf den Nonfood-Bereich[14] entfallen maximal 20 % der Umsatzleistung (inkl. sog. Nonfood Aktionswaren).

Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.800 qm ergibt sich eine „Planumsatzleistung" von insgesamt ca. 7,2 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment Lebensmittel ca. 5,75 Mio. € (ca. 80 % des Gesamtumsatzes) und ca. 1,45 Mio. € für die Nonfood-Sortimente.

Für den vorgelagerten **Backshop** wird ein pauschal ein Umsatz von ca. 0,25 Mio. € in Ansatz gebracht (nur Umsatz Verkaufstheke; ohne Gastronomieumsatz, der nicht als einzelhandelsrelevanter Umsatz einzuordnen ist).

Für das Vorhaben insgesamt (Lebensmittelmarkt zzgl. vorgelagertem Backshop) beträgt der Planumsatz damit ca. 7,45 Mio. €. Hievon entfallen ca. 6,0 Mio. € auf das Kernsortiment Food und ca. 1,45 Mio. € auf die Nonfood-Sortimente.

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

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

Ansatz Marktanteilskonzept

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

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

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (inkl. Backshop) kann für die Zone I (Gesamtstadt Rottweil) ein Marktanteil von 7 % bzw. ein Umsatz von ca. 4,3 Mio. € angesetzt werden. Für die Zone II (angrenzende Kommunen der vVG Rottweil) kann ein Marktanteil von 3 % bzw. ein Umsatz von ca. 1,4 Mio. € angesetzt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sind weiterhin sog. Streuumsätze von außerhalb des Marktgebietes durch Berufspendler/Zufallskunden von ca. 0,3 Mio. € als realistisch anzunehmen.

Tab. 9: Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung

Marktzonen / Daten	Gesamtstadt Rottweil Zone I	restl vVG Rottweil Zone II	vVG Rottweil insgesamt Zone I+II	Streuumsatz	Prognoseumsatz in Mio. €
Kaufkraft (Food) in Mio. €	61,4	47,8	109,2	---	---
Marktanteil	7 %	3 %	5,2 %	---	---
Umsatz Food in Mio. €(inkl. Backshop)	**4,3**	**1,4**	**5,7**	**0,3**	**6,0**
	Umsatz durch Nonfood-Sortimente in Mio. € (max. 20 % des Gesamtumsatzes)				**1,45**
	Gesamtumsatz in Mio. €(inkl. Backshop)				**7,45**

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

6.2 Fokusbetrachtung Nahversorgung

Das Marktanteilskonzept zeigt, dass bei dem Planvorhaben von einem Marktanteil in der Gesamtstadt Rottweil von ca. 7 % auszugehen ist, woraus eine rechnerische Planumsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Rottweil von ca. 4,3 Mio. € resultiert. Dies entspricht bei einer Gesamtumsatzleistung des Planvorhabens im Food-Segment von ca. 6,0 Mio. € einem Umsatzanteil von ca. 72 %.

Zur Unterstreichung der Nahversorgungsfunktion wird nachfolgend die voraussichtliche Umsatzherkunft aus dem in Kap. 4 abgegrenzten Naheinzugsgebiet dargestellt.

Innerhalb des fußläufigen Naheinzugsgebietes ist aufgrund der räumlichen Nähe von einem relativ hohen Marktanteil durch das Planvorhaben auszugehen. Der Marktanteil des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter beläuft sich im bundesweiten Vergleich auf ca. 30 %. Aufgrund der Marktposition als einziger Lebensmittelvollsortimenter im abgegrenzten Naheinzugsgebiet kann jedoch von einer erhöhten Marktposition von ca. 35 % ausgegangen werden, welches einem Umsatz von ca. 1,7 Mio. € entspricht.

Im erweiterten Naheinzugsgebiet ist auch aufgrund der Lage zu bestehenden Wettbewerbern, u.a. Nägelesgraben, Stadionstraße/Heerstraße, von einer in Relation niedrigeren Marktposition von ca. 15 % auszugehen, welches einem Umsatzanteil von ca. 1,5 Mio. € entspricht. In Summe ergibt sich daraus innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebietes ein rechnerischer Planumsatz von ca. 3,2 Mio. €.

In Anbetracht der vorliegenden Wettbewerbssituation im Naheinzugsgebietes handelt es sich hierbei um einen „eher konservativen" Ansatz.

Bei einer Betrachtung der prognostizierten Umsatzleistung des Planvorhabens von ca. 6,0 Mio. € im Food-Segment werden damit ca. 3,2 Mio. € aus dem abgegrenzten Naheinzugsgebiet generiert, welches einem Umsatzanteil von ca. 53 % entspricht.

Tab. 10: Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung innerhalb des Naheinzugsgebietes

Marktzonen / Daten	Fußläufiges Naheinzugsgebiet	Erweitertes Naheinzugsgebiet	Naheinzugsgebiet gesamt	Restl. Stadtgebiet Rottweil	Rottweil insgesamt
Kaufkraft (Food) in Mio. €	4,9	9,9	14,8	--	
Marktanteil	35%	15%	20 %	--	
Umsatz Food in Mio. € (inkl. Backshop)	**1,7**	**1,5**	**3,2**	**1,1**	4,3 Mio. €

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Fazit:

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass das Planvorhaben über die Hälfte des Gesamtumsatzes aus dem abgegrenzten Naheinzugsgebiet generieren wird und damit eine erhebliche Nahversorgungsfunktion für die derzeit unterversorgten Stadtgebiete im Westen der Stadt Rottweil übernimmt.

An dieser Stelle ist auch nochmals auf die weitere Aufsiedelung des Gebietes „Spitalhöhe" zu verweisen, wodurch perspektivisch ca. 1.000-1.200[15] weitere Bewohner im Westen der Stadt Rottweil bzw. im Naheinzugsgebiet hinzukommen werden, für diese unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Wettbewerbskonstellation keine wohnortnahen Grundversorgung vorliegt und die künftig an den Planstandort tendieren werden, wodurch der im Naheinzugsgebiet generierte Umsatz anteilig weiter steigen wird.

Mit dem Planvorhaben wird somit auf gesamtstädtischer Ebene eine bisher vorliegende, räumliche Versorgungslücke geschlossen, so dass für die Bewohner innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebietes (perspektivisch auch für die Spitalhöhe) von einer Aufwertung der Nahversorgungssituation auszugehen ist.

[15] Angaben der Stadt Rottweil, Stand: Oktober 2020

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

In § 11 Abs. 3 BauNVO, im LEP Baden-Württemberg, im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte Januar 2012) sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden folgende Prüfkriterien zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe benannt:

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

7.1 Konzentrationsgebot

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

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

7.2 Kongruenzgebot

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

Als Mittelzentrum hat die Stadt Rottweil eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich Rottweil. Von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn weniger als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches generiert werden.

Vom Prognoseumsatz (Food) werden

- ca. 4,3 Mio. € bzw. 72 % des Umsatzes durch Kunden aus der Stadt Rottweil
- ca. 1,4 Mio. € bzw. 23 % des Umsatzes aus den weiteren Kommunen der vVG Rottweil
- ca. 0,3 Mio. € bzw. 5 % des Umsatzes durch Zufallskunden/Pendler

generiert.

Der Umsatzschwerpunkt liegt eindeutig auf dem „Nahbereich Rottweil". Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nicht vor.

7.3 Beeinträchtigungsverbot

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

Gesamtstadt Rottweil

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbskonstellation ist auch im Lebensmittelsegment von Kaufkraftabflüssen aus Rottweil in Richtung Zimmern ob Rottweil auszugehen. Eine gewisse Erhöhung der Handelszentralität der Stadt Rottweil kann durch Kunden, die gezielt die Fa. Rewe als „neuen" Anbieter im Raum Rottweil aufsuchen, unterstellt werden. Dieser Umsatzanteil sowie der Umsatz, der durch Zufallskunden (sog. Streuumsatz) generiert wird, kann gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Rottweil als „wettbewerbsneutral" eingestuft werden.

Der umverteilungsrelevante Umsatz gegenüber den relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Rottweil errechnet sich wie folgt:

Prognose-Umsatz Rewe-Markt (Food)	ca. 6,0 Mio. €
abzgl. leicht verstärkte Kaufkraftbindung in Rottweil	ca. 0,7 Mio. €
abzgl. Streuumsätze	ca. 0,3 Mio. €
Umverteilungsrelevanter Umsatz	**ca. 5,0 Mio. €**

Vom gesamten Prognoseumsatz (Food) in Höhe von ca. 6,0 Mio. € ist ein Umsatzanteil in Höhe von ca. 5,0 Mio. € gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Rottweil selbst als umverteilungsrelevant einzustufen.

Die Umsatzleistung der Betriebe im Lebensmittelsegment in der Gesamtstadt Rottweil beläuft sich auf ca. 63,3 Mio. € (um die Nonfood-Umsätze der größeren Lebensmittelmärkte bereinigter Wert).

Gegenüber den bestehenden Betrieben der Gesamtstadt Rottweil ergeben sich folgende Umsatzumverteilungseffekte:

- Ist-Umsatz Food Gesamtstadt Rottweil ca. 63,3 Mio. €
- Umsatzumverteilung durch Neuansiedlung Rewe-Markt ca. 5,0 Mio. €
- **Umverteilungsquote ca. 7,9 %**

Bezogen auf die Gesamtstadt Rottweil liegt die rechnerische Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden Einzelhandel bei ca. 7,9 %. Zur Abschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist eine differenzierte Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte nach Standortlagen erforderlich.

Differenzierung nach Standortlagen

Unter Berücksichtigung der Standortverteilung der relevanten Wettbewerbsbetriebe sowie der Betriebstypenstruktur in der Stadt Rottweil können zu den möglichen Auswirkungen nach Standortlagen folgende Aussagen getroffen werden.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel entfallen derzeit ca. 5.320 qm VK bzw. ca. 36 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Rottweil auf den **zentralen Versorgungsbereich** (u.a. Fa. Edeka, Fa. Norma). Sortimentsüberschneidungen sind in Teilen auch zum Müller-Markt vorhanden, wobei sich auch nach Verlagerung des Müller-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine grundlegende Veränderung hinsichtlich der „Betroffenheit" der Einkaufsinnenstadt von Rottweil ergibt.

Auf die Einkaufslagen **außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** entfallen ca. 9.590 qm VK bzw. ca. 64 % der Gesamtverkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Rottweil. Neben dem Standortbereich Saline (u.a. Fa. Kaufland, Fa. Aldi) ist mit der Fa. Lidl ein wesentlicher Anbieter in unmittelbarer Nähe zum Planstandort verortet.

Vom Gesamtumsatz Food in Höhe von ca. 63,3 Mio. € entfallen ca. 22,1 Mio. € auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und ca. 41,2 Mio. € auf die sonstigen Lagen.

Die Umsatzumverteilungseffekte, welche durch das Vorhaben an der Schramberger Straße auftreten, werden bei Berücksichtigung der Standortverteilung der Lebensmittelmärkte in Rottweil den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) als „schützenswerten Bereich" mit einer rechnerischen Umverteilungsquote von ca. 9,0 % und die Standorte außerhalb der Innenstadt von Rottweil mit einer Umverteilungsquote von ca. 7,3 % betreffen.

Tab. 11: Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen

Standortlage	Verkaufsfläche Food in qm	Umsatz (Food)	Umverteilungs-relevanter Umsatz	Umverteilungsquoten
Zentraler Versorgungsbereich	5.320	22,1 Mio. €	2,0 Mio. €	9,0 %
Sonstige Lagen	9.590	41,2 Mio. €	3,0 Mio. €	7,3 %
Stadt Rottweil gesamt	**14.910**	**63,3 Mio. €**	**5,0 Mio. €**	**7,9 %**

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019; sortimentsgenaue CIMA Erhebung; CIMA-Berechnungen

Im zentralen Versorgungsbereich ist mit dem Edeka-Markt ein Lebensmittelmarkt ansässig, der als Betriebstyp mit dem geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe vergleichbar ist. Insofern kann eine relativ hohe Betroffenheit für diesen Markt unterstellt werden. Gegenüber den relevanten Betrieben im zentralen Versorgungsbereich kann eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 9,0 % angenommen werden. Der Wert liegt nur knapp unter dem im Einzelhandelserlass genannten Orientierungswert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.

Gegenüber den Bestandsbetrieben an den **sonstigen Einzelhandelslagen** in der Stadt Rottweil ist eine rechnerische Umsatzumverteilung von ca. 7,3 % anzunehmen, wobei hinsichtlich der Zielgruppenansprache die Überschneidungen mit dem geplanten Rewe-Markt geringer sind (Hinweis auf eher discountorientierte Angebotsstruktur an den sonstigen Lagen).

Qualitative Einschätzung der Betroffenheit der Innenstadt Rottweil (zentraler Versorgungsbereich)

In Ergänzung zu den rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungseffekten gegenüber den relevanten Bestandsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich erfolgt eine qualitative Einschätzung der Betroffenheit der Einkaufsinnenstadt Rottweil insgesamt.

Der Standortbereich Nägelesgraben mit dem Edeka-Markt sowie dem Verlagerungsstandort des Müller-Marktes stellt den Einkaufsschwerpunkt für den periodischen Bedarf innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Für diesen Standortbereich kann eine „Robustheit" gegenüber Wettbewerbsveränderungen unterstellt werden. Mit dem künftigen Müller-Standort wird der Edeka-Markt, welcher mit dem geplanten Rewe-Markt die höchsten Sortimentsüberschneidungen aufweist, als Standortverbund eher gestärkt, so dass auch mittel- bis langfristig dieser Standortbereich als Einkaufslage stabil sein wird.

Im Altstadtbereich von Rottweil ist mit Ausnahme des Norma-Marktes, der als Lebensmitteldiscountmarkt nicht mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe vergleichbar ist, kein weiterer größerer Lebensmittelmarkt ansässig, wobei hier auch die baulichen Strukturen in der historischen Altstadt zum Tragen kommen. Daneben wird der Branchenmix in der Altstadt auch durch Betriebe des sog. aperiodischer Bedarf (z.B. Bekleidung, Uhren/Schmuck) geprägt, für welche keine unmittelbaren Sortimentsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt vorhanden sind.

Fazit

Unabhängig von der statistisch recht hohen Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich ist die „tatsächliche Betroffenheit" der Einkaufsinnenstadt zu relativieren. Von einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt von Rottweil durch den geplanten Lebensmittelmarkt an der Schramberger Straße ist nicht auszugehen.

Umlandgemeinden

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den Umlandkommunen ist auf die Sonderkonstellation im Nahbereich des Mittelzentrums Rottweil hinzuweisen, welche durch die Fachmarktzentrum in der Nachbargemeinde Zimmern ob Rottweil vorhanden ist.

Durch das Planvorhaben an der Schramberger Straße in der Stadt Rottweil kann ein Teil der bisher nach Zimmern ob Rottweil abfließenden Kaufkraft verstärkt in der Stadt Rottweil selbst gebunden werden. Unter der Annahme, dass im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios" der verstärkte Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadt Rottweil in Höhe von ca. 1,4 Mio. € vollständig zu Lasten der Anbieter in Zimmern ob Rottweil geht (Umsatz ca. 36,2 Mio. €), liegt die Umverteilungsquote bei ca. 3,9 % und damit

deutlich unter dem Orientierungswert von 10 %, ab dem negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können.

Das Fachmarktzentrum Zimmern ob Rottweil verfügt mit den Standorten Kaufland, Lidl und Aldi sowie den zusätzlichen Biomarkt der Fa. denns über eine hohe Marktposition im Großraum Rottweil, welche trotz der zu erwartenden Umverteilungen durch den geplanten Rewe-Markt nicht „gefährdet" wird.

Für den Netto-Markt an der Gemarkungsgrenze zu Rottweil in einer städtebaulich nicht integrierten Standortlage ist demgegenüber eine deutlich höhere Betroffenheit zu konstatieren. Derzeit weist der Netto-Markt durch seine Lage an der Gemarkungsgrenze zu Rottweil auch Einkaufsverflechtung mit der Rottweiler Bevölkerung aus den westlichen Stadtgebieten auf, die künftig weniger häufig an den Standort tendieren werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Fa. Netto auch künftig weiter von der preisorientierten Kundenzielgruppe frequentiert wird, die gezielt den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter aufsuchen. Dennoch sind einzelbetrieblich deutlich spürbare Umsatzumverteilungen anzunehmen.

Für den Ortskern Zimmern ob Rottweil selbst, der in jüngerer Vergangenheit eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren hat, ist das Vorhaben an der Schramberger Straße in Rottweil aufgrund der bestehen Angebotsstrukturen als „wettbewerbsneutral" einzustufen.

Für die weiteren Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sind bei Berücksichtigung der aktuellen Wettbewerbskonstellation im Raum Rottweil keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

7.4 Städtebauliches Integrationsgebot

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

Der Planstandort an der Schramberger Straße befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, der in der Fortschreibung des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg „Plansatz 2.7 Einzelhandelsgroßprojekte" abgegrenzt ist (vgl. Karte im Anhang).

In der Fortschreibung des Regionalplans wird keine Differenzierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßbetrieben mit **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten vorgenommen. Um der Verkaufsflächenentwicklung speziell im Lebensmitteleinzelhandel gerecht zu werden, wird in der regionalplanerischen Praxis von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche ausgegangen, wenn das Vorhaben vorwiegend der Nahversorgung dient (vgl. u.a. Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar).

Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten und der im westlichen Bereich der Kernstadt derzeit eher geringen Ausstattung mit Nahversorgungsanbietern wird das Vorhaben auch eine hohe Bedeutung als Nahversorger besitzen.

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

Exkurs: Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit

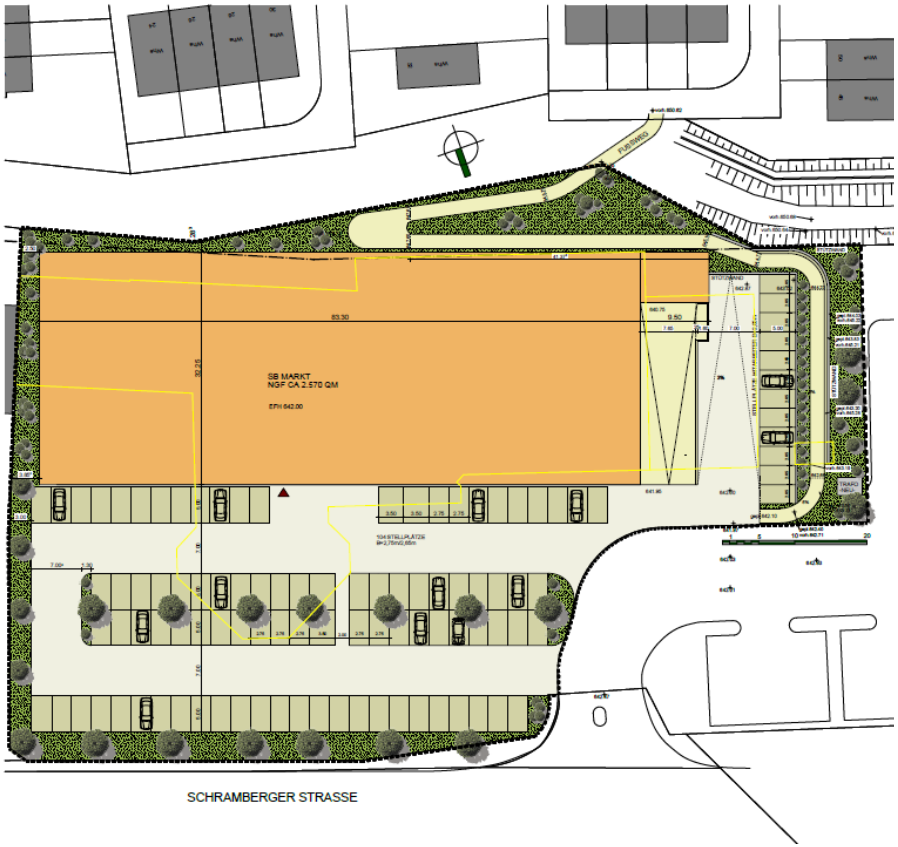
Im Rahmen der Analyse des Mikrostandortes (Kap. 3.3.) wurde festgehalten, dass die fußläufige Erreichbarkeit, bedingt durch die erschwerenden topographischen Gegebenheiten, derzeit „nur eingeschränkt" gegeben ist. Für die südlich angrenzenden Siedlungsgebiete liegt aktuell kein direkter Zugang zum Planstandort vor, so dass eine Anfahrt über die Feldbergstraße erfolgt.

Mit der Projektrealisierung ist zur Überwindung des Höhenunterschiedes eine stufenfreie Rampe für eine direkte und weitgehend barrierefreie Anbindung des Planstandortes an die angrenzenden Siedlungsgebiete vorgesehen. Künftig wird somit eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit für den Fußgänger- und Radverkehr vorliegen. Aufgrund des nicht vorhandenen Radweges auf der Südseite der Schramberger Straße ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Wegeanbindung auch verstärkt durch die radfahrenden Kunden aus den Siedlungsgebieten östlich der Feldbergstraße genutzt wird und damit eine verkehrsarme Alternative zur Anfahrt Feldbergstraße/Schramberger Straße darstellt.

Für den Kindergarten im Obergeschoss ist ein separater Zugang vorgesehen, der einen direkten Zugang aus den südlich an das Grundstück angrenzenden Wohngebieten ermöglicht.

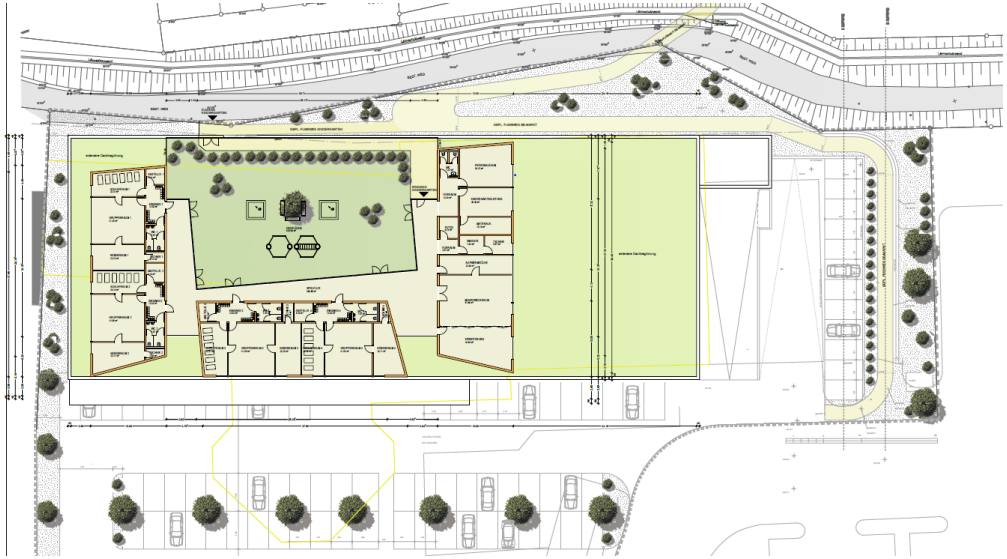
In Summe wird durch die optimierte fußläufige Anbindung der Nahversorgungscharakter des geplanten Lebensmittelmarktes gestärkt, indem insbesondere für die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Naheinzugsgebiet eine alternative Wegebeziehung geschaffen wird.

Abb. 11: Planskizze: Fußgänger-/Radfahrer-Anbindung der südlich angrenzenden Wohngebiete



Quelle: Manstein Architekten im Auftrag von Conzept Immobilien GmbH

Abb. 12: Planskizze: Separater Zugang des Kindergartens im Obergeschoss für die südlich angrenzenden Wohngebiete



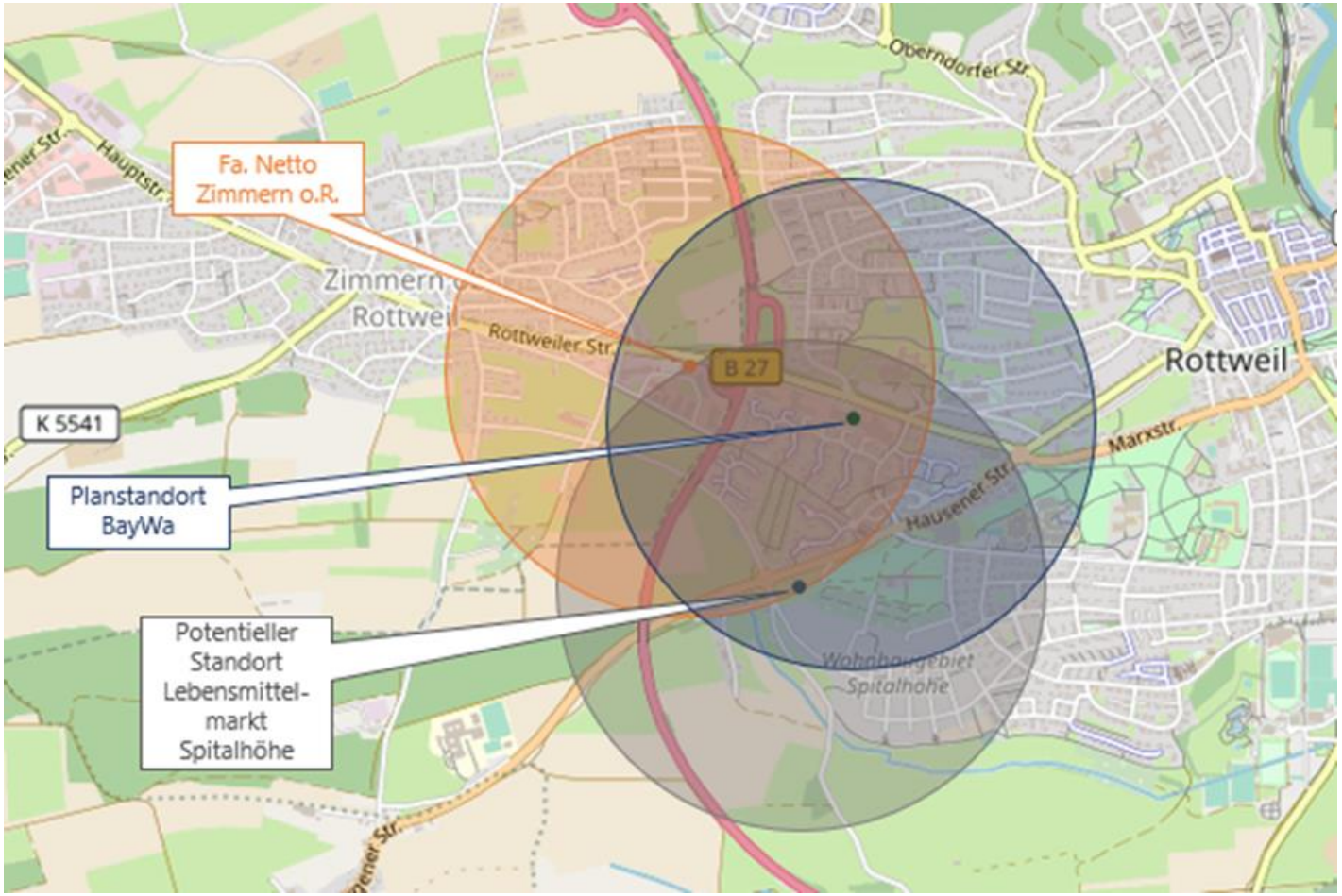
Quelle: Schairer + Partner im Auftrag von Conzept Immobilien GmbH

8 Rückwirkungen für die Nahversorgung „Quartier Spitalhöhe“

Neben der Beurteilung des Vorhabens an der Schramberger Straße sind mögliche Rückwirkungen für den geplanten Ausbau eines Nahversorgungsstandortes für das Wohngebiet Spitalhöhe zu untersuchen. Folgende Aspekte sind von Bedeutung:

- Aufgrund der Überschneidungen der „Nahbereiche bzw. 700 m Radien“ der Standorte BayWa-Areal, des möglichen Standortes für einen Nahversorger am Kreisel „An der Schmälze“ sowie zum bestehenden Netto-Markt auf der Gemarkung Zimmern ob Rottweil sind deutliche „Kannibalisierungseffekte“ zu erwarten (vgl. nachfolgende Karte).
- In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom Januar 2019 wurde für die Gesamtstadt Rottweil ein Verkaufsflächenpotential für den periodischen Bedarf von 1.800 qm VK ermittelt. Davon entfallen 1.350 qm VK auf den Lebensmittelbereich und 450 qm VK für den restlichen periodischen Bedarf.
- Im Fall der Realisierung des Vorhabens an der Schramberger Straße in der geplanten Größenordnung von 1.800 qm VK ist das rechnerische Verkaufsflächenpotential abgedeckt. Für die Etablierung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes für das Wohngebiet Spitalhöhe ist zumindest rechnerisch kein weiteres Potential vorhanden.
- Für einen möglichen Nahversorger am Standort „An der Schmälze“ kann ein aktuelles Einwohnerpotential von ca. 1.800 EW im 700 m Radius angesetzt werden. Nach Aufsiedlung des Wohnbaugebietes ist mit weiteren ca. 1.000 EW zu rechnen, so dass perspektivisch ein Einwohnerpotential von ca. 2.800 EW für den Nahversorger zur Verfügung steht. Ferner können Kunden aus dem Ortsteil Hausen mit ca. 1.000 EW als Potentialreserve angesetzt werden.
- Das Kaufkraftpotential für das Wohngebiet Spitalhöhe beläuft sich im Lebensmittelsegment perspektivisch auf ca. 6,3 Mio. €. Durch eine Nahversorger können max. 25 % bzw. 1,6 Mio. € gebunden werden. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential beläuft sich bei einer Flächenleistung von 4.000,- € pro qm VK auf ca. 400 qm VK.
- Die rechnerische Verkaufsflächengröße von 400 qm VK ist bei Berücksichtigung der Entwicklung der Mindestverkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel für ein Neubauobjekt als zu klein einzustufen. Selbst ohne das Vorhaben an der Schramberger Straße ist nicht von einem wesentlich höheren Verkaufsflächenpotential am Standort Spitalhöhe auszugehen, da auch die Standorte Netto in Zimmern ob Rottweil und Lidl an der Stadionstraße das Marktgebiet überlagern.

Abb. 13: Planstandort BayWa-Areal, Standort der Fa. Netto (Zimmern o. R.) sowie potenzieller Standort eines Lebensmittelmarktes Spitalhöhe inkl. 700-Radien



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (http://openstreetmap.org),
CC-BY-SA (http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/); Bearbeitung: CIMA 2020

Fazit

Die Etablierung eines klassischen Nahversorgungsstandort, welcher vorrangig eine wohnnahe Versorgungsfunktion für das Wohngebiet Spitalhöhe übernehmen soll, ist unabhängig vom Vorhaben an der Schramberger Straße mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden.

Auch im Falle einer spürbaren Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche an der Schramberger Straße ist nicht von einer grundlegend anderen Situation auszugehen. Im Zweifel ist eher auch für den Standort Schramberger Straße von einer sinkenden Marktausstrahlung und der Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit auszugehen.

Soweit es den Betriebstyp „Lebensmittelmarkt" betrifft, ist die Realisierung **eines** Standortes zu empfehlen, welcher neben einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion auch die Versorgung der Wohngebiete in der westlichen Kernstadt (inkl. Wohngebiet Spitalhöhe) übernimmt. Die Realisierung von zwei kleineren Standorten ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen.

9 Zusammenfassende Bewertung

Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien wurden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Schramberger Straße 95 untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

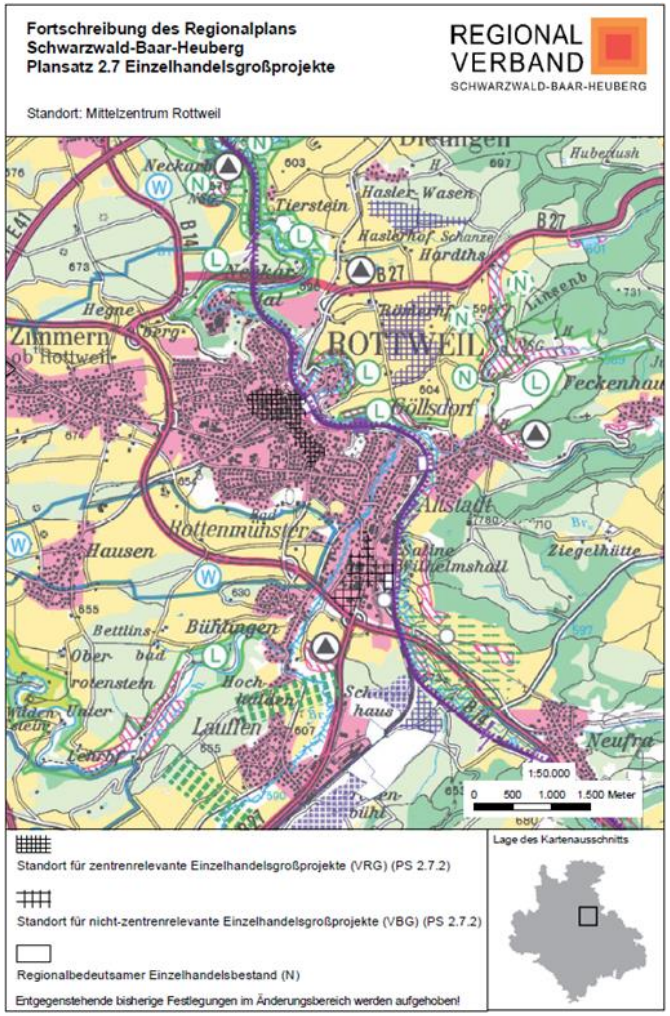
- Die Stadt Rottweil ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Rottweil grundsätzlich zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen **(Konzentrationsgebot).**
- Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes**, welche bei einem Umsatzanteil von mehr als 30 % durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Rottweil vorliegen würde, kann ausgeschlossen werden.
- Die Umsatzumverteilungseffekte, welche durch das Vorhaben an der Schramberger Straße auftreten, werden den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) als „schützenswerten Bereich" mit einer rechnerischen Umverteilungsquote von ca. 9,0 % und die Standorte außerhalb der Innenstadt von Rottweil mit einer Umverteilungsquote von ca. 7,3 % betreffen. Im zentralen Versorgungsbereich ist mit dem Edeka-Markt ein Lebensmittelmarkt ansässig, der als Betriebstyp mit dem geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe vergleichbar ist.
- Der Standortbereich Nägelesgraben mit dem Edeka-Markt sowie dem Verlagerungsstandort des Müller-Marktes stellt den Einkaufsschwerpunkt für den periodischen Bedarf innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Bei Einbeziehung der qualitativen Aspekte kann für diesen Standortbereich eine „Robustheit" gegenüber Wettbewerbsveränderungen unterstellt werden. Trotz der statistisch recht hohen Umverteilungsquote ist noch nicht von einer Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** auszugehen.
- Der Planstandort an der Schramberger Straße befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, der in der Fortschreibung des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg abgegrenzt ist. Bei der Bewertung des **städtebaulichen Integrationsgebotes** ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten eine hohe Bedeutung als Nahversorger besitzen wird. Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.
- Mit der Projektrealisierung ist zur Überwindung des Höhenunterschiedes eine stufenfreie Rampe für eine direkte und weitgehend barrierefreie Anbindung des Planstandortes an die südlich angrenzenden Siedlungsgebiete vorgesehen. Künftig wird somit eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit für den Fußgänger- und Radverkehr vorliegen. In Summe wird durch die optimierte fußläufige Anbindung der Nahversorgungscharakter des geplanten Lebensmittelmarktes gestärkt, indem insbesondere für die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Naheinzugsgebiet eine alternative Wegebeziehung geschaffen wird.
- Im Hinblick auf die **Nahversorgungsstrukturen** in der Gesamtstadt Rottweil kann konstatiert werden, dass zunächst mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Planstandort Schramberger Straße eine räumliche Versorgungslücke im Westen der Stadt Rottweil geschlossen werden würde. Die Kaufkraftbindung innerhalb des Naheinzugsgebietes des geplanten Lebensmittelvollsortimenters beläuft sich in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente derzeit auf maximal 10

%. Im Gegenzug fließen entsprechend ca. 90 % der vorhandenen Kaufkraft an die sonstigen Standortlagen in der Stadt Rottweil oder der angrenzenden Gemeinde Zimmern ob Rottweil ab.

- Mit einem zu erwartenden Umsatzanteil von über 50 % aus dem Naheinzugsgebiet auf Rottweiler Gemarkung ist von einer wesentlichen Nahversorgungsfunktion für die aktuell unterversorgten Stadtgebiete im Westen der Stadt Rottweil auszugehen. In Anbetracht der weiteren Aufsiedelung des Standortbereiches „Spitaler Höhe" ist perspektivisch von ca. 1.000-1.200 weiteren Bewohnern auszugehen, für die das Planvorhaben eine verbrauchernahe Grundversorgung leisten würde. Perspektivisch wird damit der im abgegrenzten Naheinzugsgebiet generierte Umsatzanteil weiter steigen. Über das Naheinzugsgebiet hinaus ist auch eine Verbesserung der Versorgung für den Stadtteil Hausen mit ca. 1.000 EW festzuhalten.
- Die zusätzliche Etablierung eines Nahversorgers für das Wohnquartier Spitalhöhe ist trotz des perspektiven Bevölkerungszuwachses in diesem Gebiet mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden. Soweit es den Betriebstyp „Lebensmittelmarkt" betrifft, ist die Realisierung eines Standortes zu empfehlen, welcher neben einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion auch die Versorgung der Wohngebiete in der westlichen Kernstadt (inkl. Wohngebiet Spitalhöhe) übernimmt. Die Realisierung von zwei kleineren Standorten ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen.

10 Anhang

Abb. 14: Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in der Stadt Rottweil



Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte