



München **Stuttgart** Forchheim Köln
Leipzig Lübeck Ried(A)

Stadt Rottweil

Teilfortschreibung des Einzelhandels-
konzeptes der Stadt Rottweil
- Fokus Nahversorgung -

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Projektmitarbeit:

Katrin Heißel, M. Sc. Humangeographie

Stuttgart, Januar 2019

CIMA Beratung + Management
GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stutt-
gart
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

© 2019 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Urheberrechte und sämtliche nicht geregelten Nutzungsrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag	5
2. Begriffsdefinitionen und Trends in der Handelslandschaft	6
2.1 Definition und Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzelhandel	6
2.2 Begriffsdefinition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	6
2.3 Veränderungen in der Handelslandschaft	7
2.4 Verbraucherverhalten im Segment Nahversorgung	10
2.5 Fazit	12
3. Ausgewählte Strukturdaten der Stadt Rottweil	13
3.1 Zentralörtliche Einstufung.....	13
3.2 Bevölkerungsstruktur.....	13
3.3 Einzelhandelskennziffern.....	14
4. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	16
4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential.....	16
4.2 Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet.....	17
5. Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels der Stadt Rottweil	19
5.1 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil	19
5.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Standortlagen.....	21
5.3 Veränderungen der Angebotssituation beim nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand	25
6. Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für die nahversorgungsrelevanten Sortimente	26
6.1 Gegenwärtige Marktposition und Zentralität des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels der Stadt Rottweil.....	26
6.2 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die Gesamtstadt Rottweil.....	27
7. Entwicklungsperspektiven für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel der Stadt Rottweil	29
7.1 Entwicklungspotentiale nach Branchen/Betriebstypen	29
7.2 Konsequenzen für die einzelhandelsbezogene Stadtentwicklung.....	30

8. Bewertung der Planungen zur Quartiersentwicklung Mittelstadt.....	33
8.1 Ersteinschätzung des städtebaulichen Rahmenplans „Mittelstadt“	34
8.2 Ersteinschätzung der geplanten Einzelhandelsnutzungen.....	34
8.3 Abschließende Empfehlung für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.....	36
9. Anhang	37

1. Auftrag

Im Oktober 2018 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, von der Stadt Rottweil mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil aus dem Jahr 2013 mit Fokus auf die Nahversorgung (Nahversorgungskonzeption) beauftragt.

Seit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2013 haben sich beim stationären Einzelhandel u.a. durch den fortschreitenden Konzentrationsprozess sowie zunehmender Verkaufsflächengrößen für Lebensmittelmärkte erhebliche strukturelle Veränderungen ergeben. Mit der Entwicklung neuer Quartiere (Mittelstadt und Spitalhöhe) stellen sich auch für die Stadt Rottweil neue Herausforderungen in der einzelhandelsbezogenen Stadtentwicklung.

Um auf die sich verändernden Rahmenbedingungen unter dem Aspekt der einzelhandelsbezogenen Stadtentwicklung und speziell der wohnnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs reagieren zu können, ist eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich. Mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Fokus Nahversorgung) werden u.a. folgende Themenbereiche bearbeitet:

- Darstellung und Bewertung der gegenwärtigen Angebotssituation im Nahversorgungssegment in der Stadt Rottweil
- Berechnung der Kaufkraftpotentiale für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Rottweil
- Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für die nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Bewertung von Standortalternativen hinsichtlich der handelsbezogenen und städtebaulichen Eignung als Nahversorgungsstandort
- Überprüfung und ggf. Aktualisierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Rottweil“
- Darstellung der Perspektiven zur Aufwertung der Nahversorgung im Rahmen der Quartiersentwicklung „Mittelstadt“ und „Spitalhöhe“

Neben der Aufbereitung der handelsrelevanten Grundlagendaten erfolgte im November 2018 eine Aktualisierung der relevanten Daten zum Einzelhandelsbestand in Form einer Erhebung aller nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Rottweil durch Mitarbeiter der CIMA.

2. Begriffsdefinitionen und Trends in der Handelslandschaft

Zur Sensibilisierung für das Thema „Nahversorgung“ werden zunächst Begriffsdefinitionen sowie die wesentlichen Trends in der Handelslandschaft mit Relevanz für die Nahversorgungsangebote dargestellt.

2.1 Definition und Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzelhandel

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden die Gesamtheit des sog. periodischen Bedarfsbereichs ab. Darunter sind folgende Branchen sowie zugehörige Betriebstypen zu subsumieren:

Tab. 1 Nahversorgungsrelevante Sortimente und zugehörige Betriebstypen

Sortimente	Betriebstypen	
	Fachgeschäfte	Fachmärkte
Lebensmittel	Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Metzger), Spezialfachgeschäft, Tankstellenshop, SB-Geschäft („Tante Emma“), Tabakwarengeschäft	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmittel-discounter, Getränkemarkt
Reformwaren	Reformhaus, Naturkostladen	Bio-Supermarkt
Apotheken	Apotheke	
Drogerie- und Parfümeriewaren	Drogerie, Parfümerie	Drogeriefachmarkt
Blumen	Blumengeschäft	
Zeitschriften	Kiosk, Lotto/Toto	

Quelle: CIMA-Warengruppensystematik

Neben dem Einzelhandel stellen die konsumnahen Dienstleistungen wie z. B. Banken, Frisöre, Postannahmestellen sowie gastronomische Betriebe weitere bzw. ergänzende Nutzungen für ein umfassendes Nahversorgungsangebot dar.

2.2 Begriffsdefinition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Das Hauptsortiment, welches für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Abstand die höchste Bedeutung besitzt, stellen die „Nahrungs- und Genussmittel“ bzw. die Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel (inkl. Lebensmittelhandwerk) dar.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Betriebstypen per Definition¹ dargelegt.

Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Non-Food I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Non-Food II-Artikeln³ aufweist.

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

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

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

2.3 Veränderungen in der Handelslandschaft

Als wesentliche übergeordnete Trends in der Einzelhandelsentwicklung sind festzuhalten:

- Der unternehmensbezogene Konzentrationsprozess im Handel (z.B. im Rahmen von Fusionen, Übernahmen, strategischen Allianzen).
- Der räumliche Konzentrationsprozess und damit verbunden das Ausdünnen des Standortnetzes von Nahversorgungseinrichtungen.
- Der wachsende Filialisierungsgrad sowohl auf internationaler wie auch auf nationaler und regionaler Ebene.
- Der Trend zu sortiments- und branchenübergreifenden Angebotsformen und damit verbunden der wachsende Flächenbedarf für Handelsbetriebe.
- Die Verschiebung der Marktanteile innerhalb der verschiedenen Betriebstypen (Gewinner: Fachmärkte, Discounter; Verlierer: nicht organisierter Fachhandel).

¹ Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

² Non-Food I beinhaltet Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

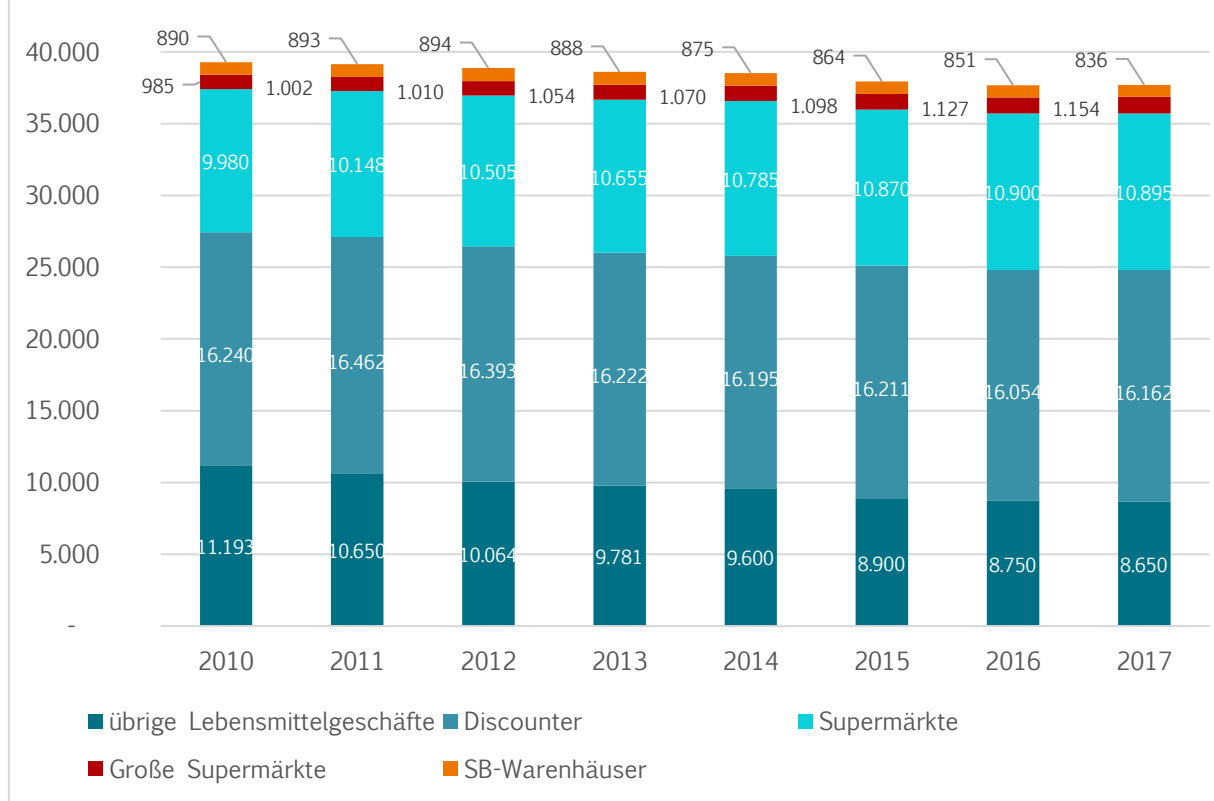
³ Non Food II beinhaltet weitere Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

- Das Entstehen neuer Betriebsformen (z.B. Urban Entertainment Center, FOC, Tankstellen-shops).
- Die wachsende Bedeutung des E-Commerce und des Online-Shoppings.
- Neue Sortimentsstrategien bei den Lebensmitteldiscountern (bspw. Aldi und Lidl: zunehmende Frischekompetenz im Bereich Fleisch sowie Obst und Gemüse, Backautomaten, Convenience-Produkte etc.).
- Ein Verwischen der Grenzen zwischen den Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel z.B. durch den zunehmenden Anteil von Markensortimenten bei den Lebensmitteldiscountern einerseits und ein verstärkter Fokus der Supermärkte auf unternehmenseigene Handelsmarken andererseits.
- Ein Trading-up im Lebensmitteleinzelhandel u.a. durch eine Aufwertung der Einkaufsatmosphäre durch einen attraktiven Ladenbau (größerer Platzbedarf) und auf Serviceebene durch neue Angebotsphilosophien (regionale Lebensmittel).

Daneben wird eine Vielzahl weiterer Faktoren (z.B. das Betriebsnachfolgeproblem) zu grundlegenden Veränderungen in der Handelslandschaft führen.

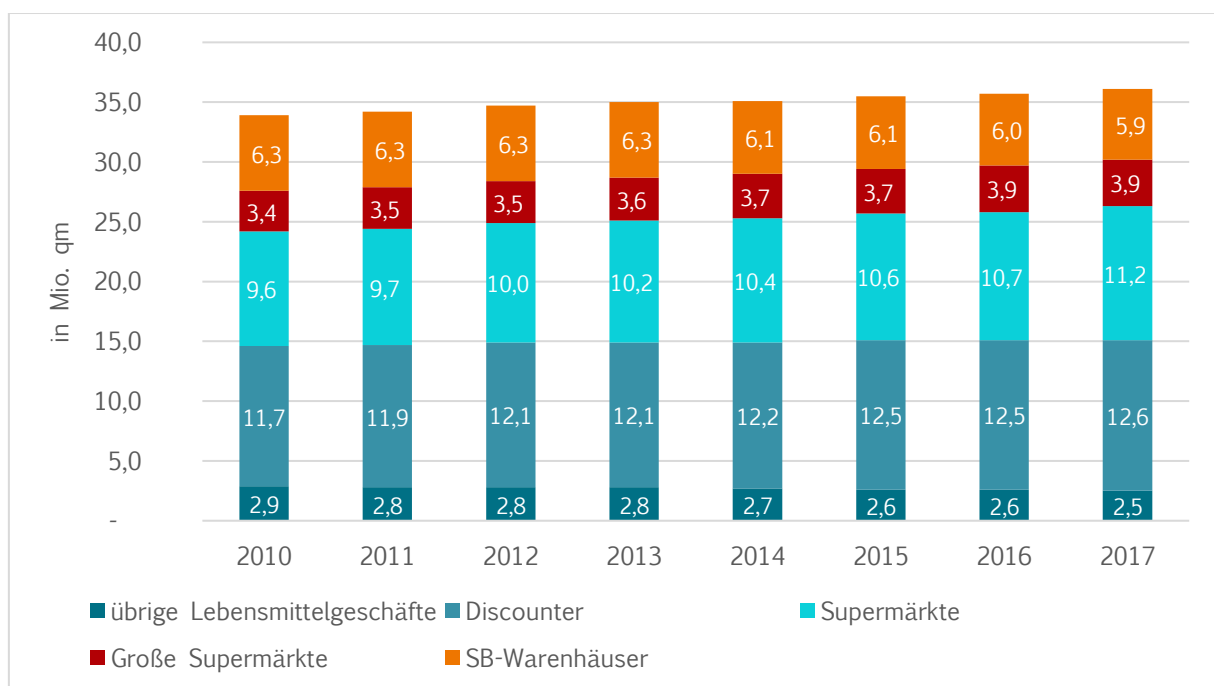
Der Strukturwandel im Einzelhandel ist in den nachfolgenden Grafiken exemplarisch für den Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Einer gestiegenen Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel steht ein Rückgang der Betriebsstätten gegenüber. Die Umsatzentwicklung der letzten Jahre zeigt vor allem den Rückgang der Marktanteile der nicht filialisierten Lebensmittelbetriebe (u.a. „Tante-Emma-Läden“).

Abb. 1 Anzahl der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen (2010-2017)



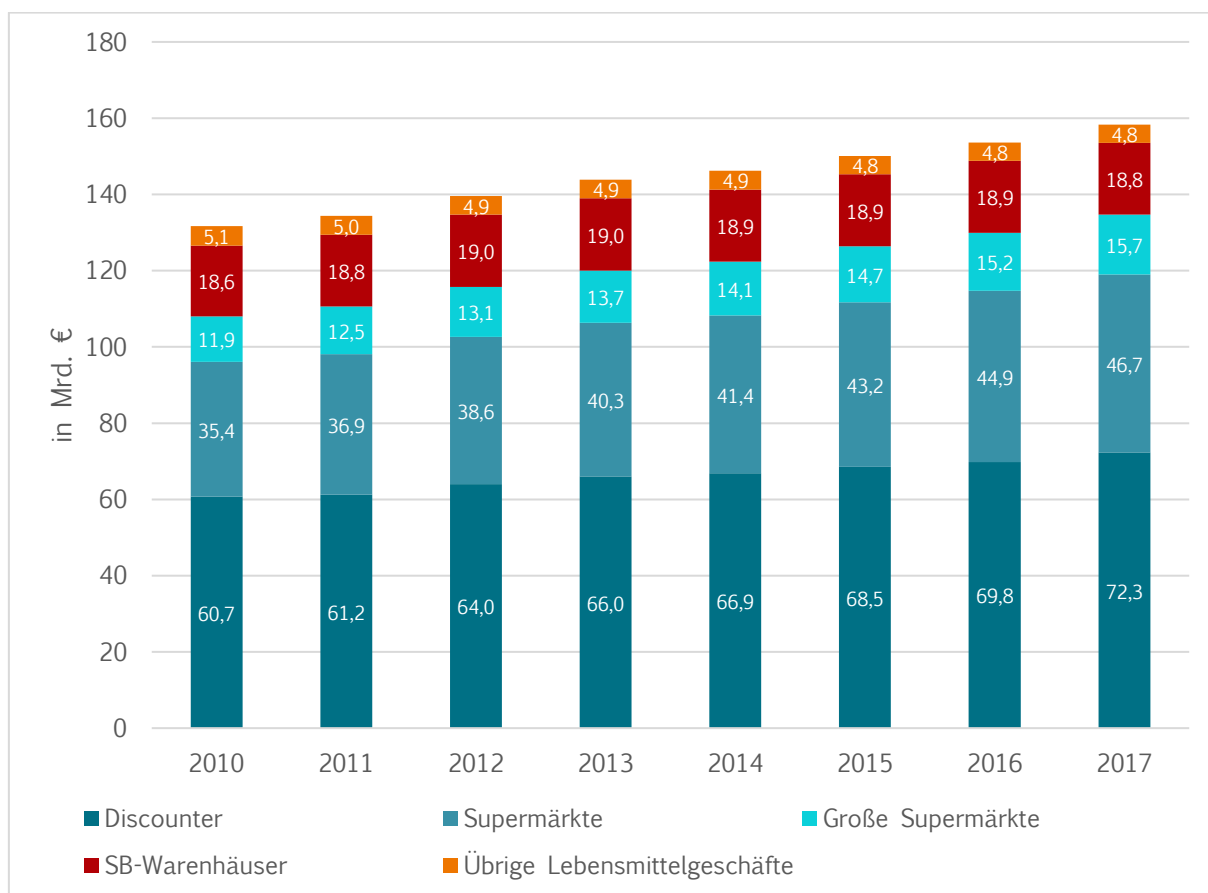
Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2018; Bearbeitung: CIMA

Abb. 2 Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen (2010-2017)



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2018; Bearbeitung: CIMA

Abb. 3 Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2010 bis 2017



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2018; Bearbeitung CIMA

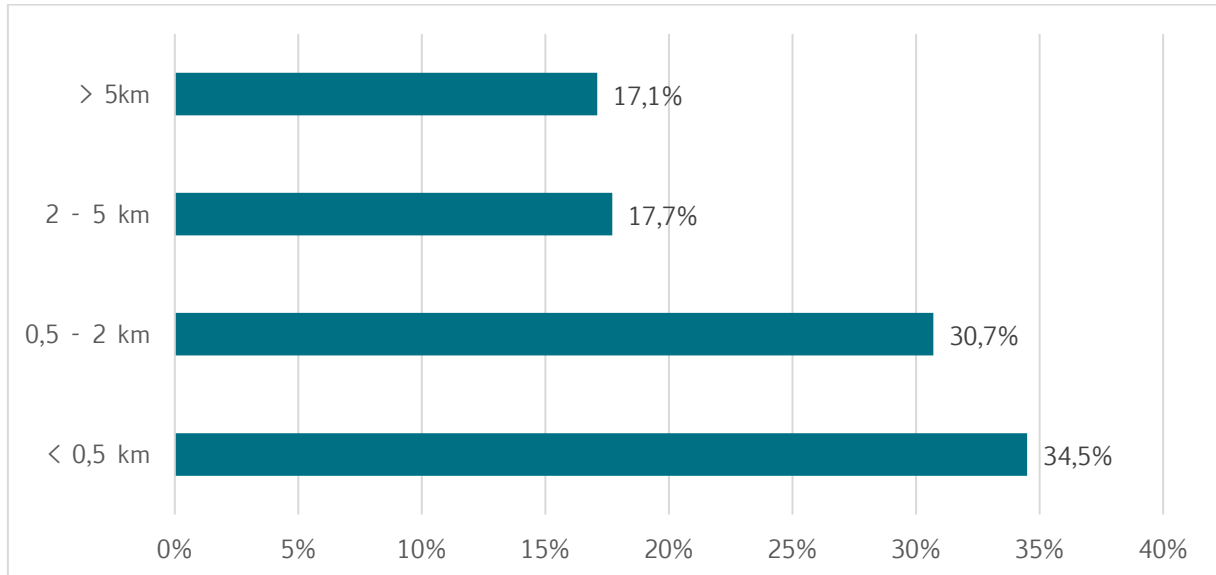
2.4 Verbraucherverhalten im Segment Nahversorgung

Im Rahmen des CIMA-Monitors wurden im Jahr 2016 ca. 1.600 Personen hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten befragt.

Unabhängig von der Größe des Wohnortes deckt der größte Teil (34,5 %) der Befragten seinen Nahversorgungsbedarf im Umkreis von 500 m des Wohnstandortes ab, welches einer fußläufigen Erreichbarkeit entspricht.⁴ Somit decken 65,5 % der Befragten ihren nahversorgungsrelevanten Bedarf in einer nicht fußläufigen Entfernung ab, wobei ca. 17 % ihren Lebensmitteleinkauf in einer Entfernung von über 5 km vom Wohnort erledigen.

⁴ Für eine fußläufige Erreichbarkeit wird in der Regel eine Entfernung von 500 bis 700 m angesetzt

Abb. 4 Entfernung Wohnort zum Einkaufsort, in dem sich die Befragten mit Gütern des täglichen Bedarfs eindecken



Quelle: CIMA Monitor 2016

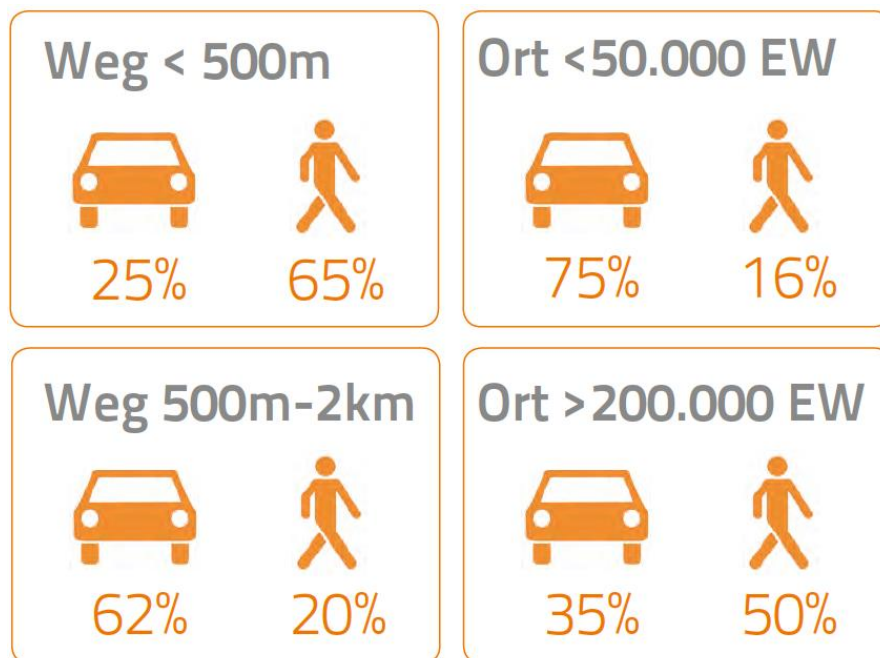
Differenziert nach der Größe des Wohnortes der Befragten gaben 28 % der Bewohner aus Orten mit bis zu 50.000 Einwohnern an, dass ihr bevorzugter Einkaufsort über 5 km vom Wohnort entfernt ist. Bei einer Stadtgröße von 50.000 bis 200.000 Einwohnern gaben lediglich 7 % an, über 5 km zu fahren, während der Anteil in den Städten über 200.000 Einwohner lediglich bei 2 % liegt.⁵ Daraus wird ersichtlich, dass je kleiner der Wohnort ist, desto größere Entfernungen legen die Kunden zurück, um ihren Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs abzudecken.

Bei der Verkehrsmittelwahl bevorzugen bei einem Einkaufsweg von bis zu 500 m lediglich ein Viertel der Befragten das Auto. Bei einer Entfernung von 0,5 km bis zu 2 km steigt der Anteil der PKW-Kunden bereits auf über 60 % an.

Bezogen auf die Größe des Wohnortes nutzen drei Viertel der Befragten aus einem Wohnort mit weniger als 50.000 Einwohnern das Auto für die Einkäufe des täglichen Bedarfs. In Städten mit über 200.000 Einwohnern sinkt der Anteil auf ein gutes Drittel, während etwa die Hälfte der Befragten die Einkäufe zu Fuß erledigt.

⁵ Quelle: CIMA Monitor 2016

Abb. 5 Verkehrsmittelwahl der Befragten unter Berücksichtigung der Entfernung zum Einkaufsort und der Wohnortgröße



Quelle: CIMA Monitor 2016

2.5 Fazit

Im Lebensmitteleinzelhandel werden die Konzentrationsprozesse auch künftig zu einem Rückgang der kleineren Lebensmittelbetriebe (z.B. „Tante-Emma-Läden“) führen. In der Folge sind Betriebsschließungen und eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation vor allem im ländlichen Raum zu beobachten. Die Kommunen werden somit vor stetig wachsende Herausforderungen bei der Erhaltung einer umfassenden Nahversorgung gestellt.

Verschiedene Faktoren wie die Optimierung der betriebsinternen Logistik oder die gestiegenen Kundenansprüche an die Warenpräsentation, führen zu steigenden Verkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel. Betriebe mit einer nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengröße geraten zunehmend unter Druck und lassen sich immer seltener wirtschaftlich betreiben.

Aufgrund des steigenden Wettbewerbsdrucks entscheidet die Standortauswahl in einem verstärkten Ausmaß über den wirtschaftlichen Erfolg der Betriebe. Neben der Grundstücksgröße, um eine marktübliche Verkaufsflächengröße realisieren zu können, sind vor allem die PKW-Erreichbarkeit und Einsehbarkeit von hoher Bedeutung. Innerhalb der gewachsenen Ortskerne bzw. Stadtteilzentren sind Standorte, welche diesen Kriterien entsprechen, zunehmend schwerer zu realisieren.

3. Ausgewählte Strukturdaten der Stadt Rottweil

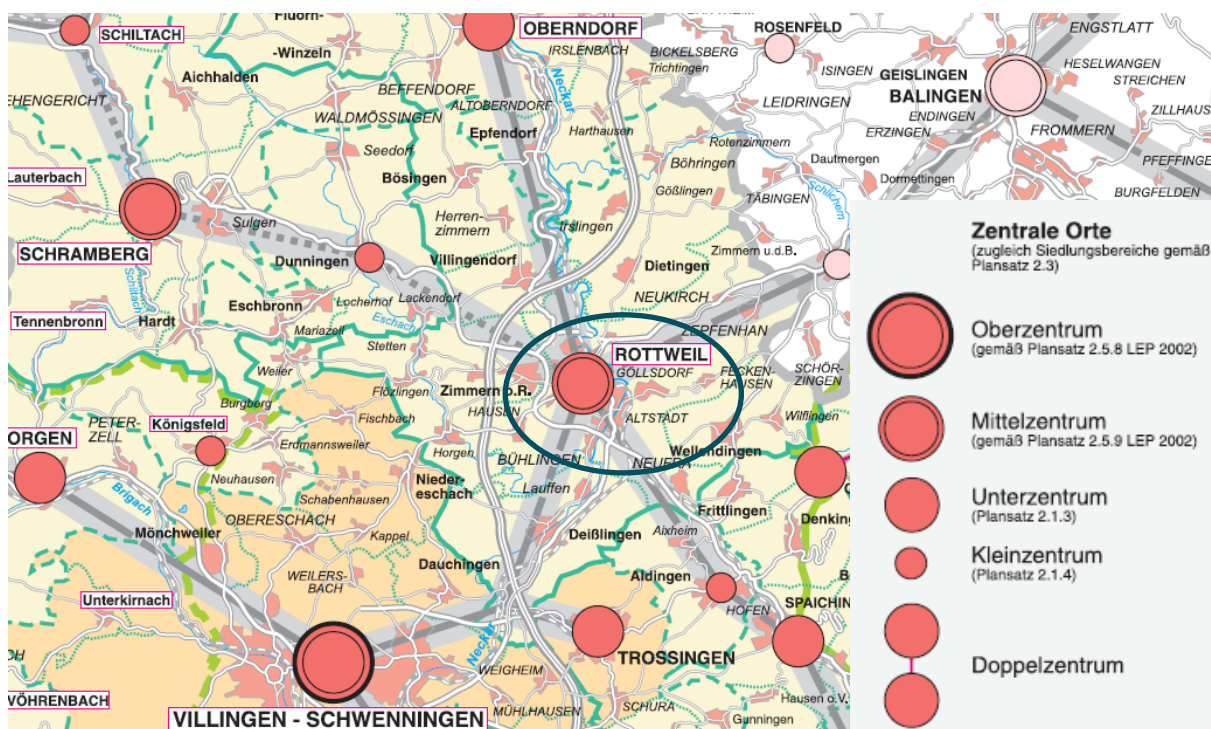
3.1 Zentralörtliche Einstufung

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 Böisingen, 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.

Weiterhin bildet die Stadt Rottweil zusammen mit den Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o. R. die sogenannte Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (Hinweis auf gemeinsamen Flächennutzungsplan).

Abb. 6 Zentralörtliche Hierarchie im Raum Rottweil



Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Strukturkarte 2003; Bearbeitung CIMA 2018

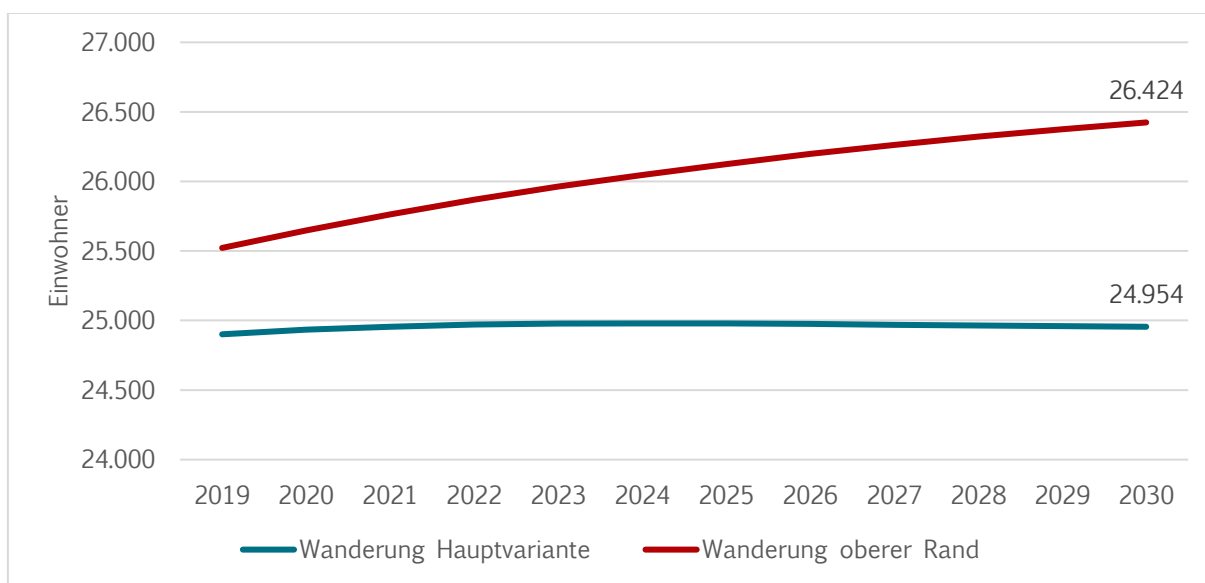
3.2 Bevölkerungsstruktur

Die Stadt Rottweil setzt sich aus der Kernstadt (19.159 Einwohner) und den Stadtteilen Bühlingen (972 Einwohner), Feckenhausen (345 Einwohner), Gölldorf (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.⁶

Das Statistische Landesamt berechnet für die Stadt Rottweil bis zum Jahr 2030 zwei Entwicklungstendenzen. Während ein Szenario einen leichten Bevölkerungsrückgang prognostiziert, beziffert das zweite Szenario eine Bevölkerungszunahme um etwa 650 Einwohner bzw. 2,5 %. Hinsichtlich der Quartiersentwicklung Mittelstadt ist die positive Prognose als realistisch anzusehen.

Abb. 7 Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Rottweil



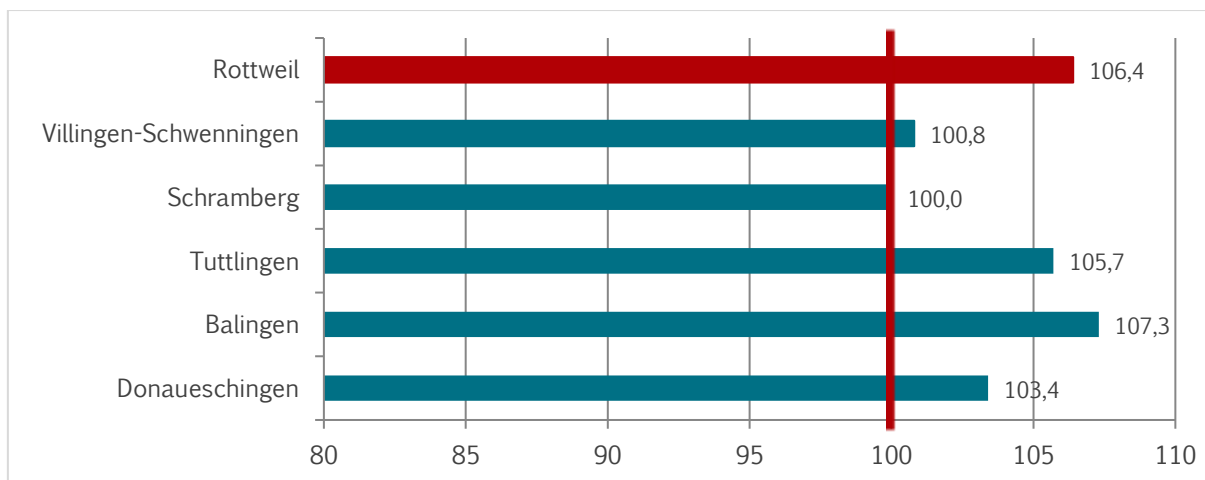
Quelle: Statistisches Landesamt 2018; Bearbeitung CIMA 2018

3.3 Einzelhandelskennziffern

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 106,4 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.

⁶ Quelle: Stadt Rottweil, Stand 30.06.2018

Abb. 8 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



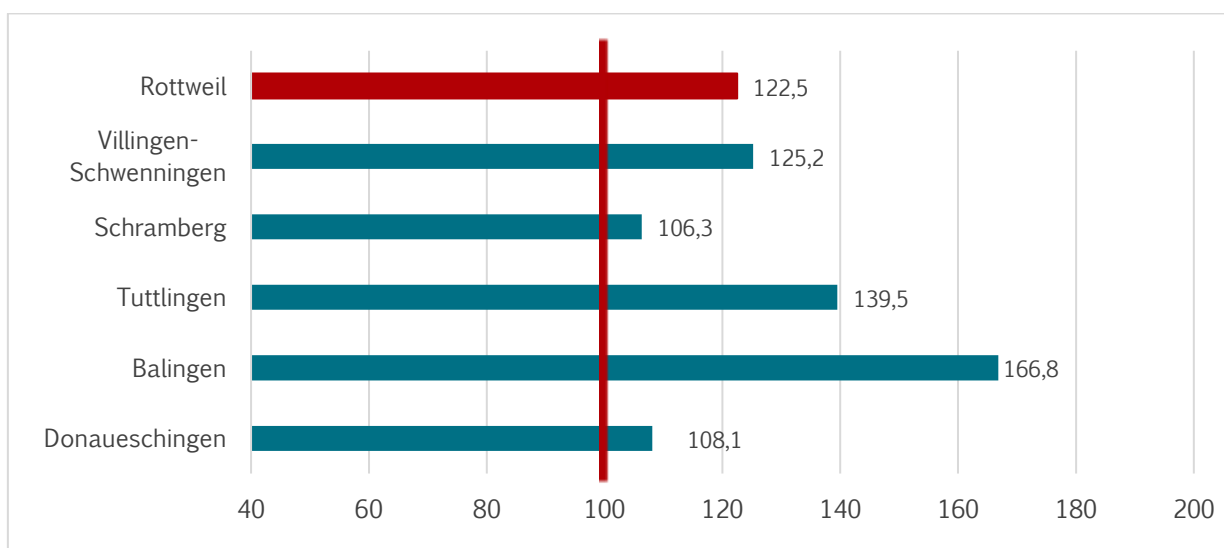
Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2018; Bearbeitung: CIMA 2018

Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt liegt für die Stadt Rottweil bei 122,5 d.h. es liegt ein Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen vor.

Die Zentralitätskennziffer wird zum einen durch Anbieter wie die Fa. Wohn Schick mit einer weit überdurchschnittlichen Absatzreichweite beeinflusst. Zum anderen bindet das Fachmarktzentrum in Zimmern ob Rottweil Kaufkraft aus dem Umland, welche letztendlich dem Einzelhandel in der Stadt Rottweil fehlt.

Im regionalen Vergleich weist die Stadt Rottweil gegenüber den umliegenden Mittelzentren und dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen eine höhere Zentralität auf. Die Städte Balingen und Tuttlingen weisen dagegen eine deutlich höhere Zentralitätskennziffer als Rottweil auf.

Abb. 9 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2018; Bearbeitung: CIMA 2018

4. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Zur Einordnung der Entwicklungsmöglichkeiten für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Rottweil werden die relevanten Daten zum Nachfragepotential dargestellt.

Auftragsgemäß liegt der Fokus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil auf der Nahversorgung, weswegen im Folgenden ausschließlich die Sortimentsgruppen des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie Schnittblumen und Zeitschriften/Zeitungen) betrachtet werden.

4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential

Die Absatzreichweite von Betrieben des periodischen Bedarfs ist daher deutlich niedriger anzusetzen als bei Betrieben des aperiodischen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Elektrowaren, Möbel).

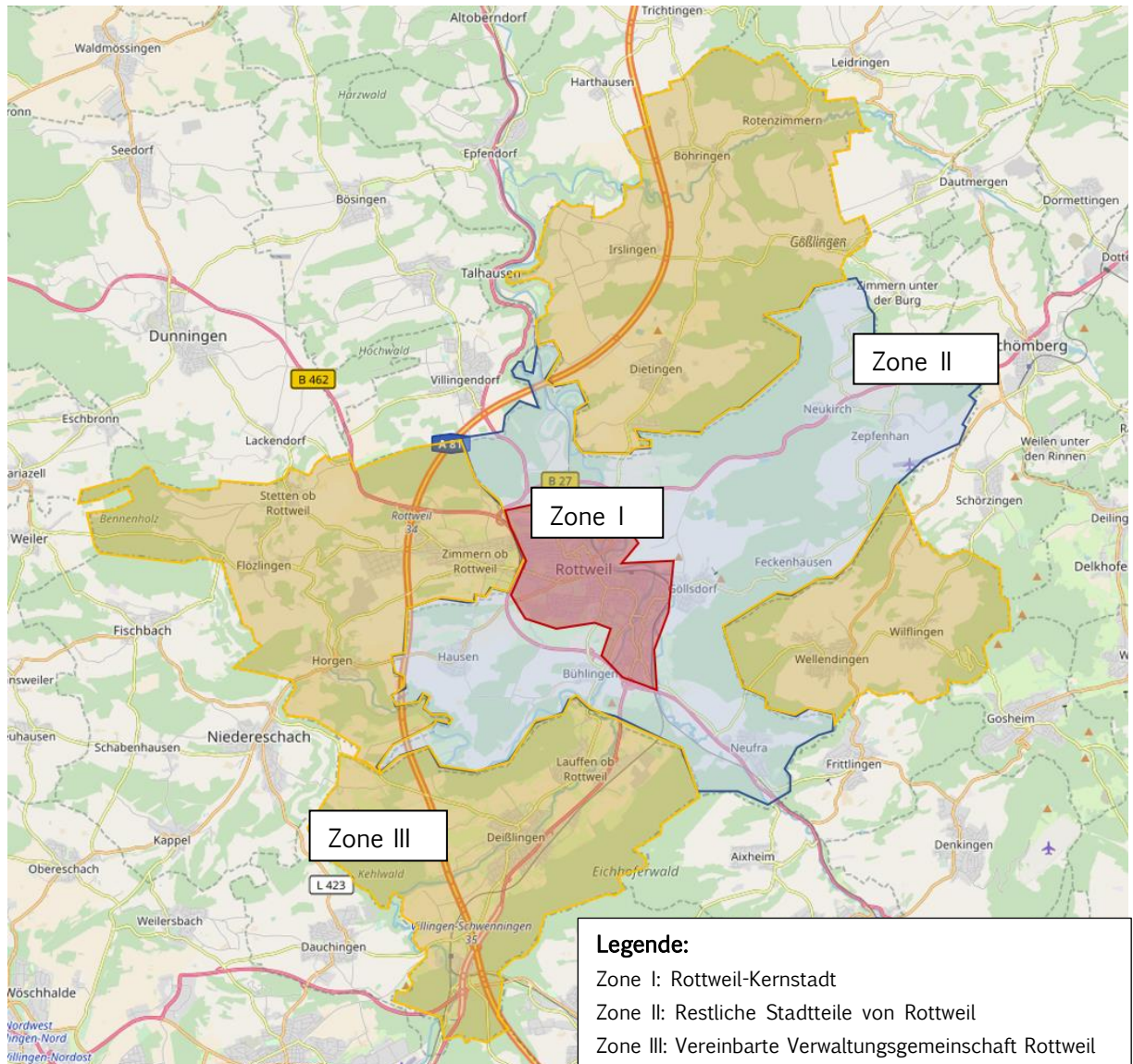
Für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Fokus Nahversorgung wird deshalb im Vergleich zur Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2013 ein engeres Marktgebiet abgegrenzt, welche sich neben der Kernstadt Rottweil (Marktzone I) und den Stadtteilen Rottweils (Marktzone II) auf die Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Zimmern o. R. und Wellendingen als weitere Kommunen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil erstreckt.

Tab. 2 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential (Nahversorgung)

Zonen	Abgrenzung	Bevölkerungspotential
Zone I	Rottweil-Kernstadt*	ca. 19.160
Zone II	Restliche Stadtteile von Rottweil*	ca. 6.610
Zone I+II	Stadt Rottweil gesamt	ca. 25.770
Zone III	Restliche Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o. R.)**	ca. 19.390
Zone I-II	Einzugsgebiet insgesamt	ca. 45.160

Quelle: *Stadt Rottweil 2018; **Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2017

Abb. 10 Abgrenzung des Einzugsgebietes (Nahversorgung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2018

4.2 Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante **Pro-Kopf-Kaufkraft** von ca. 5.366,- € für das Jahr 2018 angesetzt werden⁷. Hiervon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.145,- € und auf die weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente Apothekerwaren (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel), Drogerie-/Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitschriften/Zeitschriften insgesamt ca. 514,- €.

⁷ Quelle: BBEICIMAIMB Research, 2018

Tab. 3 Pro-Kopf-Kaufkraft nach Sortimenten/Bedarfsbereichen

Sortiment/Bedarfsbereich	Pro-Kopf-Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	2.145,- €
restl. periodischer Bedarf ⁸	514,- €
periodischer Bedarf gesamt	2.659,- €
aperiodischer Bedarf ⁹	2.707,- €
Einzelhandel insgesamt	5.366,- €

Quelle: BBE|CIMA|MB Research, 2018

Unter Zugrundelegung der regionalen Kaufkraftkoeffizienten lässt sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential berechnen.

Im gesamten Einzugsgebiet steht eine Kaufkraft für den Einzelhandel insgesamt von ca. 258,3 Mio. € zur Verfügung, wovon ca. 128,0 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (periodischer Bedarf) entfallen.

Tab. 4 Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet (Fokus Nahversorgung) der Stadt Rottweil in Mio. €

Sortiment/ Bedarfsbereich	Rottweil Kernstadt Zone I	Rottweil Stadtteile Zone II	Rottweil Gesamtstadt Zone I+II	Vereinbarte Verwaltungsge- meinschaft Rottweil Zone III	Einzugsgebiet gesamt Zone I-III
Nahrungs- und Genussmittel	43,7	15,1	58,8	44,5	103,3
Restlicher perio- discher Bedarf	10,5	3,6	14,1	10,7	24,7
Periodischer Be- darf insgesamt	54,2	18,7	72,9	55,1	128,0
aperiodischer Bedarf	55,2	19,0	74,2	56,1	130,3
Einzelhandel ge- samt	109,4	37,8	147,1	111,2	258,3

Quelle: CIMA-Berechnungen 2018, leichte Rundungsdifferenzen möglich

⁸ Apothekerwaren (nicht verschreibungspflichtig), Gesundheit und Körperpflege, Schnittblumen und Zeitschriften

⁹ die übrigen Einzelhandelssortimente, die nicht dem periodischen Bedarf zugerechnet werden wie z.B. Bekleidung/Textil, Schuhe, Spielwaren, Bücher, Baumarktartikel/Heimwerkerbedarf, Möbel etc.

5. Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels der Stadt Rottweil

Die Aussagen zu den Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Rottweil beziehen sich auftragsgemäß auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Bestandsdaten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Rottweil basieren auf einer Erhebung der nahversorgungsrelevanten Betriebe durch Mitarbeiter der CIMA im November 2018.

5.1 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil

Zum nahversorgungsrelevanten Bestand wurden folgende Daten in der Gesamtstadt Rottweil erhoben:

- Anzahl der Ladengeschäfte: 71
- Gesamtverkaufsfläche periodischer Bedarf: 16.970 qm
- Umsatzleistung: 77,3 Mio. €

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 (Tankstellen-shops, Getränkemärkte etc.)	24	1.530 qm	6,7 Mio. €
Lebensmitteleinzelhandel insgesamt	55	14.910 qm	63,3 Mio. €
Drogerie- und Parfümeriewaren	5	1.540 qm	***
Apotheken	6	320 qm	***
Schnittblumen	2	120 qm	***
Zeitungen/Zeitschriften	3	80 qm	***
restl. periodischer Bedarf	16	2.060 qm	14,0 Mio. €
periodischer Bedarf insgesamt	71	16.970 qm	77,3 Mio. €

Quelle: CIMA-Erhebung November 2018; *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Umsatz um die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente der größeren Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte bereinigt, ***Kein Ausweis aus Datenschutzgründen

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	<ul style="list-style-type: none"> SB-Warenhaus (Neueröffnung November 2018) Lage im Fachmarktzentrum Saline Standortumfeld durch weitere Einzelhandelsnutzung geprägt
Edeka	Nägelesgraben	3.550	<ul style="list-style-type: none"> Supermarkt (Vollsortimenter) Lage im Zentralen Versorgungsbereich
Lidl	Stadionstraße	1.550	<ul style="list-style-type: none"> Discounter Angrenzende Lage zu Quartier „Mittelstadt“
Aldi	Saline	980	<ul style="list-style-type: none"> Discounter Geplante Verlagerung 2020 innerhalb Saline
Norma	Kriegsdamm	850	<ul style="list-style-type: none"> Discounter Lage im Zentralen Versorgungsbereich In Kaufhaus am Kriegsdamm integriert
Benz Markt	Schramberger Straße	800	<ul style="list-style-type: none"> Supermarkt für russische Lebensmittel
b2 Biomarkt	Heerstraße	380	<ul style="list-style-type: none"> Bio-Supermarkt Angrenzende Lage zu Quartier „Mittelstadt“ Geplante Verlagerung in Quartier „Mittelstadt“
Rottweil Gölldorf			
Nahkauf	Jungbrunnenstraße	450	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorger mit stadtteilbezogener Versorgung

Quelle: CIMA-Erhebung November 2018

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	Gesamtverkaufsfläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Rottweil			
dm	Saline	680	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neueröffnung November 2018 ▪ Lage im Fachmarktcenter Saline
Müller Drogeriemarkt	Friedrichsplatz	650	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich ▪ Geplante Verlagerung 2019 in das Neckar-Center

Quelle: CIMA-Erhebung November 2018

5.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Die nahversorgungsrelevante Angebotssituation 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 Fa. Norma zu nennen. Weiterhin wird das Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie durch kleinere Lebensmittelgeschäfte und Spezialgeschäfte, z.B. Weinhandlung, Fachgeschäft für Käse etc. ergänzt.

Als wesentliche Anbieter von Drogerie- und Parfümeriewaren im zentralen Versorgungsbereich von Rottweil ist die Fa. Müller Drogeriemarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch drei kleinflächige Geschäfte für Drogerie- und Parfümeriewaren.

Weiterhin sind vier Apotheken und zwei Kioske im zentralen Versorgungsbereich ansässig.

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 ein SB-Warenhaus der Fa. Kaufland wie auch durch einen Discounter der Fa. Aldi angeboten. Daneben ist mit der Fa. dm der Betriebstyp Drogeriefachmarkt vertreten.

Restliche Kernstadt Rottweil

Als wesentlicher Anbieter ist der Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Lidl zu nennen, welcher unmittelbar angrenzend am zentralen Versorgungsbereich verortet ist.

Daneben sind weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie Spezialbetriebe wie z.B. ein Getränkemarkt und ein Fachmarkt für russische Lebensmittel etc. im restlichen Kernstadtgebiet lokalisiert.

Ergänzt wird der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der restlichen Kernstadt Rottweil durch zwei Apotheken, einen Kiosk sowie durch zwei Fachgeschäfte für Floristik.

Abb. 11 Verteilung der wesentlichen Nahversorgungsanbieter in der Stadt Rottweil sowie in Zimmern o. R.



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2018

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 Gölldorf zu nennen, welcher ganz vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil übernimmt.

Ergänzt wird das Lebensmittelangebot in den Stadtteilen durch kleinflächige Hof- und Dorfläden sowie durch einen Getränkehandel.

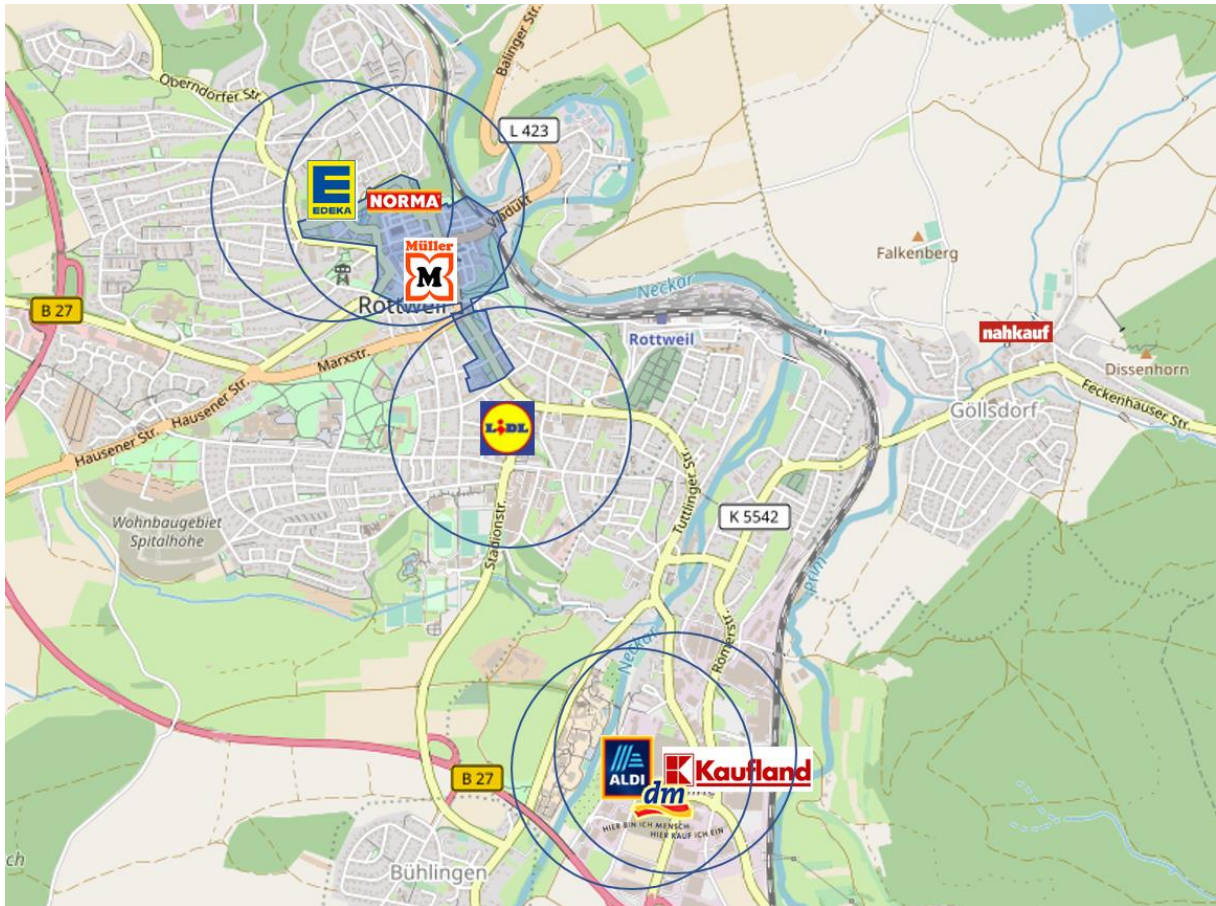
Tab. 8 Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gesamtstadt Rottweil nach Standortlage und Bedarfsbereichen

Bestandsdaten	Lage		
	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 November 2018, leichte Rundungsdifferenzen möglich, *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Umsatz um die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente der größeren Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte bereinigt

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte innerhalb eines 500 m Radius ist nur in Teilen der Kernstadt gewährleistet. Speziell für die Wohngebiete im westlichen Bereich der Oberndorfer Straße und Stadionstraße sowie im östlichen Bereich der Tuttlinger Straße ist ein „Defizit“ hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmarktstandorte vorhanden.

Abb. 12 500 m Radien um die bestehenden Lebensmittelmarktstandorte in der Kernstadt Rottweil mit Abgrenzung ZVB



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2018

Exkurs: Zimmern o. R.

In der benachbarten Gemeinde Zimmern o. R. ist ein Fachmarktzentrum mit einem breiten 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 ist das SB-Warenhaus der Fa. Kaufland wie auch 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.

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

5.3 Veränderungen der Angebotssituation beim nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand

Wesentliche Veränderungen seit dem Jahr 2013

Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rottweil im Jahr 2013 ist die Anzahl der Betriebe im periodischen Bedarf von 74 Betrieben (2013) um 3 Betriebe auf aktuell 71 Betriebe (2018) leicht gesunken.

Die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf ist demgegenüber von ca. 14.900 qm VK (2013) auf aktuell rund 17.000 qm VK (2018) gestiegen. Die Verkaufsflächenzunahme ist vor allem auf die Erweiterung des SB-Warenhauses der Fa. Kaufland zurückzuführen.

Aktuell bekannte künftige Veränderungen

Als wesentliche Veränderungen in naher Zukunft ist zum einen die geplante Verlagerung des Aldi-Marktes innerhalb des Standortbereiches Saline zu benennen. Da am Bestandsstandort der Fa. Aldi eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen ist, kann das Vorhaben der Fa. Aldi letztendlich als bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahme eingestuft werden, welche zu keinen grundlegenden Veränderungen bei den Kaufkraftströmen im Raum Rottweil führen wird.

Als weitere Veränderung ist die geplante Verlagerung des Drogeriemarktes Müller aus der historischen Altstadt an den Standort Neckar-Center (Nägelesgraben) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bedeutung. Mit der Standortverlagerung der Fa. Müller ist eine deutliche Erweiterung der Verkaufsfläche auf künftig ca. 1.500 qm verbunden, wobei hier auch Sortimente enthalten sind, welche nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im engeren Sinne zuzuordnen sind.

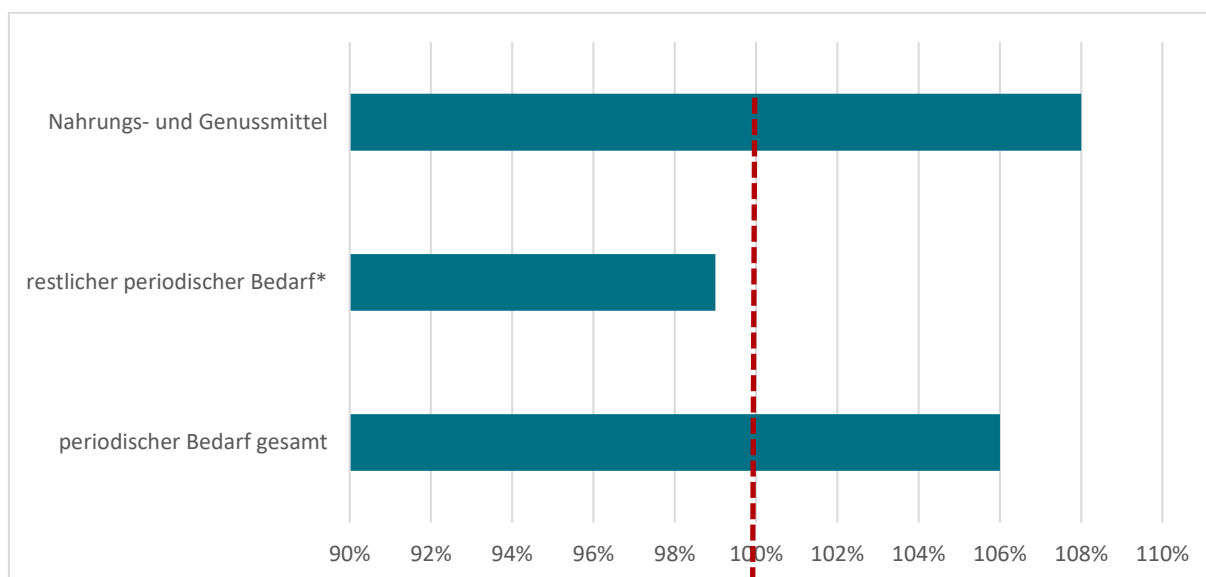
6. Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für die nahversorgungsrelevanten Sortimente

Zur Einordnung der künftigen Entwicklungspotentiale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erfolgt eine Bewertung der gegenwärtigen Marktposition der Stadt Rottweil sowie eine Ermittlung der wirtschaftlich tragfähigen wie auch städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenpotentiale.

6.1 Gegenwärtige Marktposition und Zentralität des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels der Stadt Rottweil

In der Gegenüberstellung der sortimentsbezogenen Umsätze mit den jeweiligen Kaufkraftvolumina wird die Marktposition bzw. Handelszentralität des ortsansässigen Einzelhandels ermittelt. Auf Basis der aktuellen Erhebungsdaten ergeben sich folgende Einzelhandelszentralitäten, differenziert nach Nahrungs- und Genussmitteln sowie dem restl. periodischen Bedarf.

Abb. 13 Sortimentsspezifische Handelszentralität in der Stadt Rottweil in Jahr 2018



* im restl. periodischen Bedarf sind des Weiteren enthalten: Drogerie-/Parfümeriewaren, Apothekerwaren (nicht verschreibungspflichtig), Schnittblumen, Zeitschriften/Zeitungen

Quelle: CIMA-Berechnungen 2018

Für den nahversorgungsrelevanten Bedarf insgesamt liegt die Handelszentralität bei ca. 106 %. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegt die Handelszentralität bei derzeit ca. 108 %, im restlichen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich bei knapp 100 %. Die Werte liegen für ein Mittelzentrum nur im durchschnittlichen Bereich, wobei das Fachmarktzentrum im benachbarten Zimmern o. R. die Handelszentralität der Stadt Rottweil deutlich beeinflusst.

Beim Zeitvergleich der Handelszentralitäten in der nachfolgenden Tabelle ist darauf hinzuweisen, dass in den Werten für das Jahr 2018 sowohl beim Umsatz wie auch bei der Kaufkraft der Apotheken eine Bereinigung für die verschreibungspflichtigen Arzneimittel vorgenommen wurde. Diese Bereinigung hat keinen Einfluss auf die Handelszentralität.

Tab. 9 Gegenüberstellung Handelszentralität in der Gesamtstadt Rottweil 2013 und 2018

	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Handelszentralität 2013			
Lebensmitteleinzelhandel	57,2	54,1	106 %
Restl. periodischer Bedarf	23,4	23,4	100 %
Periodischer Bedarf insgesamt	80,6	77,5	104 %
Handelszentralität 2018			
Lebensmitteleinzelhandel	63,3	58,8	108 %
Restl. periodischer Bedarf*	14,0	14,1	99 %
Periodischer Bedarf insgesamt	77,3	72,9	106 %

Quelle: Einzelhandelskonzept CIMA 2013; CIMA-Berechnungen 2018 *um die verschreibungspflichtigen Arzneimittel bereinigte Umsatz- und Kaufkraftwerte bei den Apotheken

6.2 Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die Gesamtstadt Rottweil

Im Folgenden wird das Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Rottweil ermittelt.

Bei der Prognose des Umsatz- und Verkaufsflächenpotential wird eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 als Grundlage genommen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Handelszentralität der Stadt Rottweil im periodischen Bedarfsbereich noch leicht ausgebaut werden kann.

Bei einer gegenwärtigen Umsatzleistung im periodischen Bedarf von etwa 77,3 Mio. € beläuft sich das zusätzliche Umsatzpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Rottweil auf insgesamt 8,0 Mio. €. Bei Zugrundlegung einer durchschnittlichen Flächenleistung von 4.500,- € pro qm VK entspricht dies einem rechnerischen Verkaufsflächenpotential von 1.800 qm VK.

Hiervon entfallen 1.350 qm VK auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 450 qm VK auf die weiteren Sortimente des periodischen Bedarfs (u.a. Drogeriewaren, Apothekerwaren, Zeitschriften, Schnittblumen).

Tab. 10 Kaufkraft-Prognose, Ziel-Zentralität, Prognose-Umsatz und Verkaufsflächenpotential Gesamtstadt Rottweil

Sortiment	Ist-Umsatz	Kaufkraft-Prognose	Ziel-Zentralitäten	Prognose-Umsatz	Zusatz-Umsatz	Ø Umsatz/qm VK	VK-Potential**
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in €/qm VK	in qm
Nahrungs- und Genussmittel	63,3	60,3	115	69,3	6,0	4.500	1.350
restl. periodischer Bedarf	14,0	14,5	110	16,0	2,0	4.500	450
periodischer Bedarf gesamt	77,3	74,8	114	85,3	8,0	4.500	1.800

*Im restl. periodischen Bedarf sind des Weiteren enthalten: Reform-/Apothekerwaren, Drogerie-/Parfümeriewaren, Blumen, Zeitschriften; **gerundete Werte; ***Kaufkraftprognose basiert auf einem Bevölkerungswert von ca. 26.420 EW im Jahr 2030

Quelle: CIMA-Prognoserechnung; leichte Rundungsdifferenzen möglich

Die ausgewiesenen Verkaufsflächenpotentiale sind als Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels des periodischen Bedarfs über einen Prognosezeitraum von ca. 10 Jahren in der Stadt Rottweil einzustufen. Ferner wurde kein nennenswerter Verdrängungswettbewerb gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Rottweil selbst unterstellt.

Bei der Einordnung der Prognosewerte ist zu beachten, dass nach Verlagerung und Erweiterung des Drogeriemarktes der Fa. Müller das Verkaufsflächenpotential beim restlichen periodischen Bedarf (insbesondere Drogerie- und Parfümeriewaren) weitgehend „aufgebraucht“ ist. Beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist demgegenüber auch nach Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes noch ein Entwicklungsspielraum in einer Größenordnung von gut 1.000 qm VK vorhanden.

7. Entwicklungsperspektiven für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel der Stadt Rottweil

Aufbauend auf den Ergebnissen der Marktpotentialanalyse erfolgt eine Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Branchen bzw. Betriebstypen der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Rottweil. Daneben wird auf die räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe innerhalb der Stadt Rottweil eingegangen.

7.1 Entwicklungspotentiale nach Branchen/Betriebstypen

Nahrungs- und Genussmittel

Mit einem SB-Warenhaus (Kaufland) in der Saline, einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Neukauf Edeka), drei Discountern (Aldi, Lidl, Norma) sowie weiteren Angeboten (z.B. Getränkemärkte, Bio Supermarkt, internationale Spezialitäten) sind in der Stadt Rottweil alle wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel vertreten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei- und Metzgereibetriebe).

Unter der Annahme, dass ein Teil der nach Zimmern o. R. abfließenden Kaufkraft verstärkt in der Stadt Rottweil gebunden werden kann und unter bei Berücksichtigung der positiven Einwohnerentwicklung ist noch ein gewisser Spielraum für zusätzliche Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden.

Trotz der bereits relativ gesättigten Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel ist auch in Zukunft von einer Nachfrage nach geeigneten Standorten im Lebensmittelmarktsegment auszugehen. Im Sinne einer Marktbesetzungsstrategie wird z.B. eine Standortnachfrage durch Unternehmen generiert, welche aktuell am Standort Rottweil noch nicht ansässig sind.

Gesundheit und Körperpflege

Im Durchschnitt können 3.500 bis 4.000 Einwohner pro Apotheke als Richtwert angenommen werden. Mit sechs Apotheken bei rund 25.770 Einwohnern ist die Ausstattung in der Stadt Rottweil damit als durchschnittlich einzustufen. Bei Berücksichtigung der hohen Ausstattungsichte mit Arztpraxen ist grundsätzlich Entwicklungspotential für einen weiteren Apothekenstandort vorhanden.

Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird in Rottweil von zwei Drogeriefachmärkten und Fachgeschäften angeboten. Mit der Neueröffnung des dm-Marktes sowie der geplanten Verlagerung und Vergrößerung der Fa. Müller ist das Potential im Drogeriemarktsegment

rechnerisch weitgehend abgedeckt. Eine Standortnachfrage kann dennoch durch Einzelbetriebe im Rahmen einer Verdichtung des Filialnetzes generiert werden.

Schnittblumen, Floristik

Das Sortiment Schnittblumen und Floristik wird in Rottweil von mehreren Fachgeschäften angeboten. In diesem Segment ist kein nennenswertes Entwicklungspotential ableitbar.

Zeitschriften, Zeitungen

In der Stadt Rottweil wird das Sortiment Zeitschriften und Zeitungen von mehreren Kiosken angeboten. Weiterhin wird das Sortiment in den Lebensmittelmärkten als Randsortiment geführt. In diesem Segment ist kein nennenswertes Entwicklungspotential ableitbar.

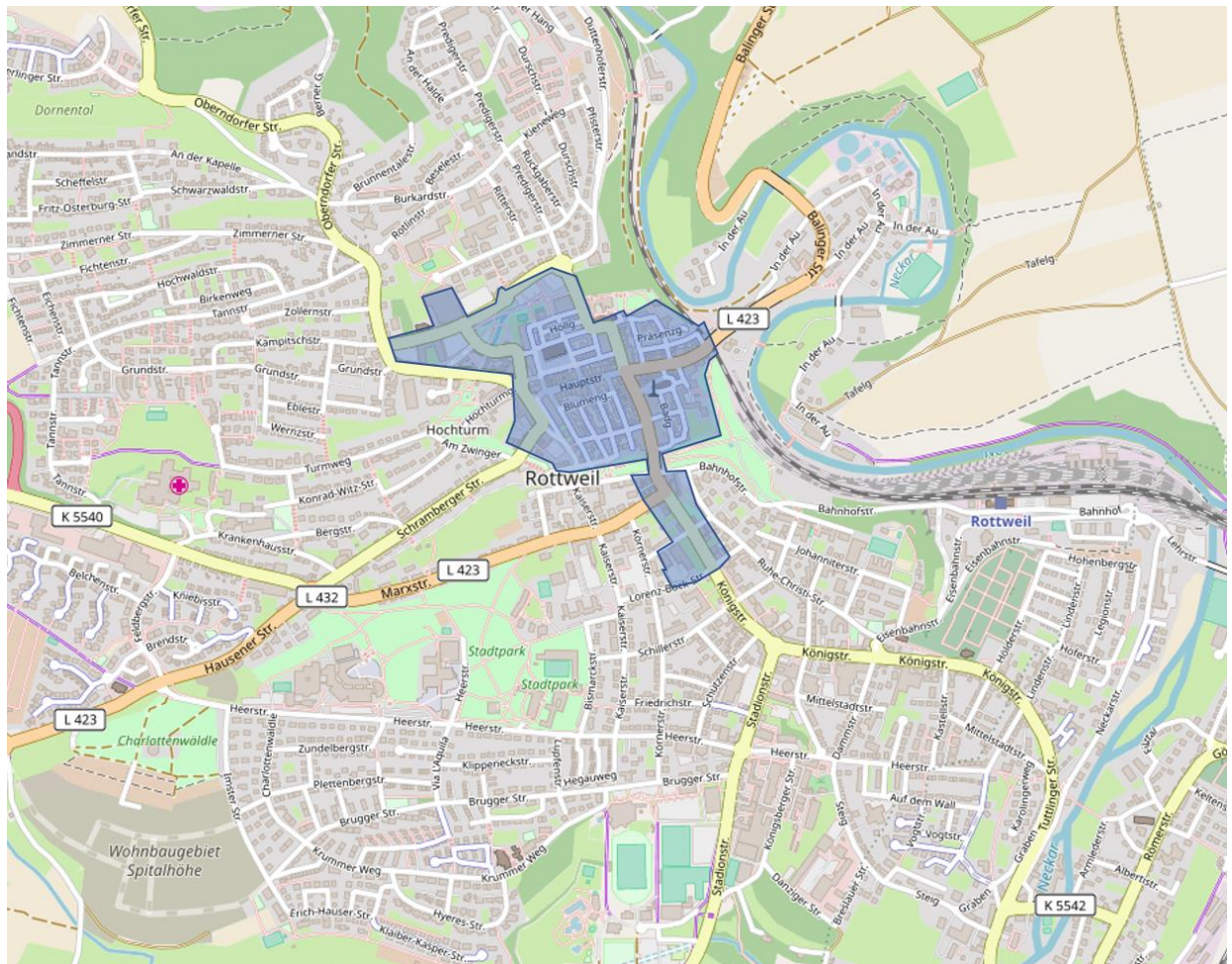
7.2 Konsequenzen für die einzelhandelsbezogene Stadtentwicklung

In der Einzelhandelskonzeption der Stadt Rottweil aus dem Jahr 2013 wurden wesentliche Ziele und Leitlinien für die einzelhandelsbezogene Stadtentwicklung aufgestellt. Dem Ausbau bzw. dem Erhalt einer attraktiven Einkaufsinnenstadt und dem Ausbau bzw. dem Erhalt einer wohnnahen Versorgung wurde eine hohe Bedeutung zugemessen.

In der Einzelhandelskonzeption 2013 erfolgte weiterhin eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“, dem als „schützenwerter Bereich“ nach § 34 BauGB eine besondere Bedeutung als Standort für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Rottweiler Sortimentsliste im Anhang) zukommt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) orientierte sich an der im Regionalplan vorgenommenen parzellenscharfen Abgrenzung des zentralörtlichen Versorgungskerns. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Königstraße. Die Abgrenzungen wurden entlang des Nägelesgrabens, Oberndorfer Straße/ Flöttlinstorstraße/ Waldstorstraße, Stadtgraben sowie auf Höhe der Balinger Straße und Lorenz-Bock-Straße vorgenommen.

Abb. 14 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (schematische Darstellung)



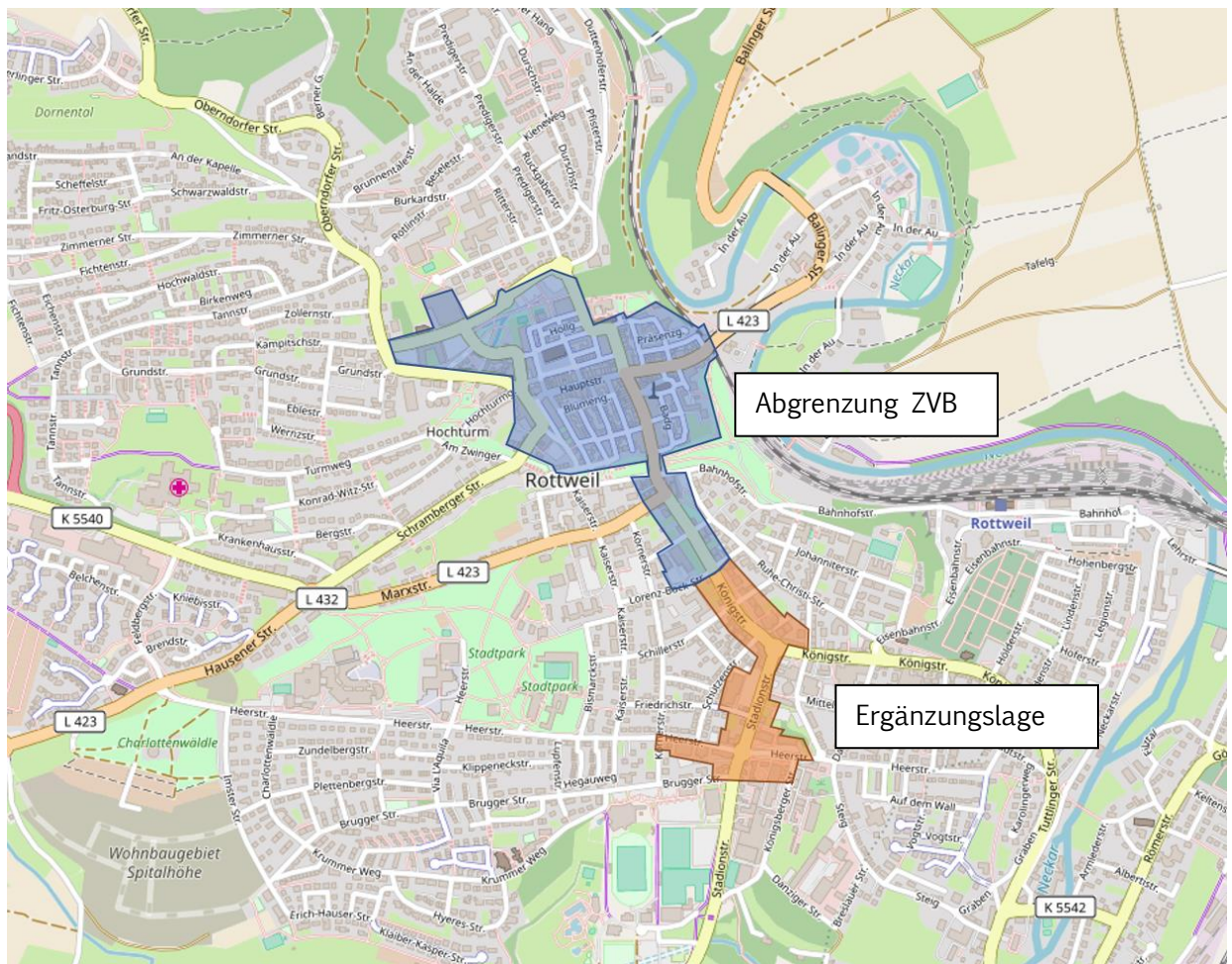
Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2019

Ergänzungslage Königsstraße/ Heerstraße/ Stadionstraße

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde bereits während der Bearbeitung der Einzelhandelskonzeption 2013 die Abgrenzung einer „Ergänzungslage“ diskutiert. Als Ergänzungslage wurde der Abschnitt der Königsstraße ab der Lorenz-Bock-Straße bis zur Marienstraße sowie die Stadionstraße inkl. Kreuzungsbereich Heerstraße abgegrenzt.

Als wesentliche Anbieter sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Bio-Supermarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein Getränkemarkt sowie zwei Apotheken in diesem Bereich ansässig. Der Schwerpunkt der Angebote in diesem Bereich liegt damit auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Abb. 15 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit Ergänzungszone (schematische Darstellung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
 CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2019

Vor dem Hintergrund der Quartierentwicklung Mittelstadt sowie der Entwicklung des Wohngebietes Spitalhöhe ist zu prüfen, ob eine Modifizierung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll ist.

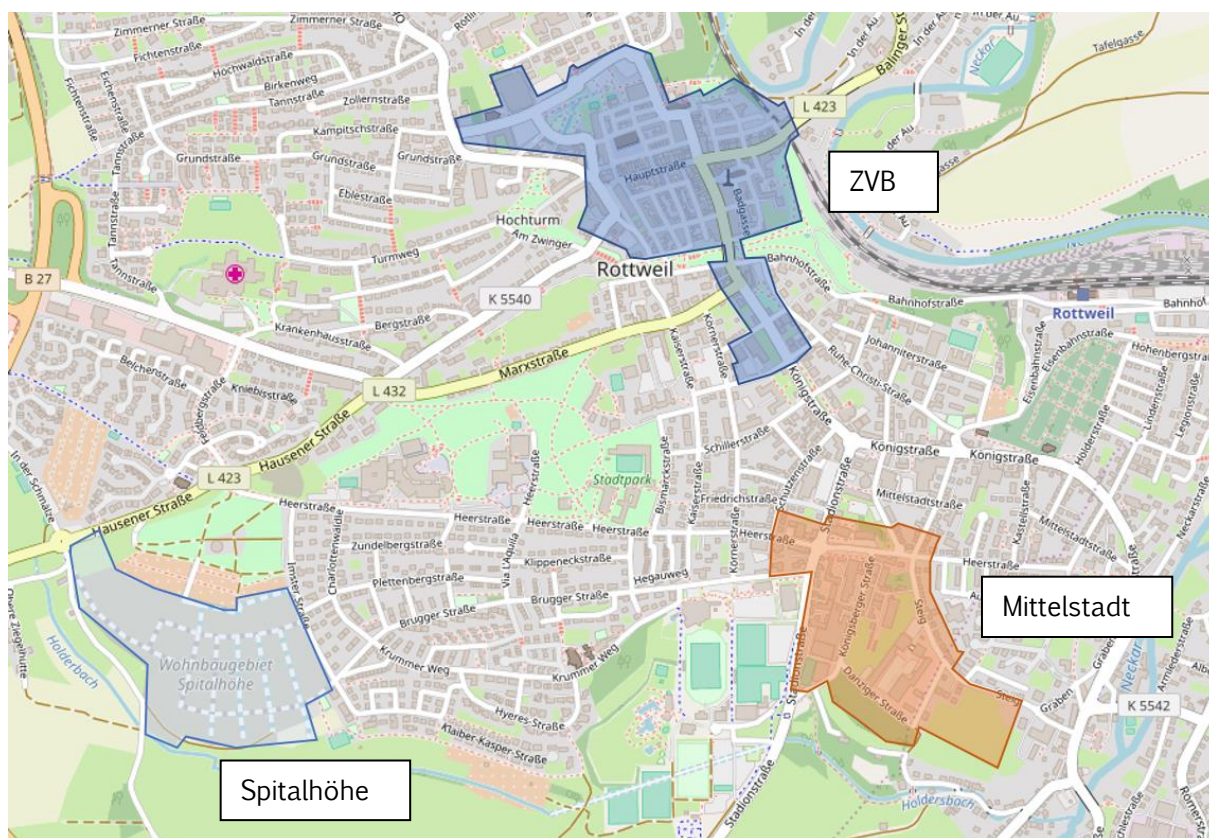
Dies kann z.B. durch eine Ausweitung des ZVB durch Einbeziehung der Ergänzungszone in den ZVB erfolgen. Alternativ wäre die Ausweisung der Ergänzungszone als Nahversorgungsbereich in die Überlegungen einzubeziehen.

8. Bewertung der Planungen zur Quartiersentwicklung Mittelstadt

Das Quartier „Mittelstadt“ befindet sich südwestlich der Innenstadt im Bereich Stadionstraße – Heerstraße – Steig – Tuttlinger Straße – Danziger Straße. Hier ist eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Mit der Quartiersentwicklung sollen rund 800 neue Arbeitsplätze und Wohnraum für rund 740 Menschen entstehen. Weiterhin ist ein Hotel vorhergesehen.

Ein weiteres Quartier „Spitalhöhe“ wird am westlichen Stadtrand von Rottweil realisiert. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebiet für rund 300 Menschen¹⁰.

Abb. 16 Lage der Quartiere „Mittelstadt“ und „Spitalhöhe“ (schematische Darstellung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>), CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2019

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich vereinbarungsgemäß auf die Quartiersentwicklung „Mittelstadt“.

¹⁰ 2,5 Nutzer je Wohneinheit

8.1 Ersteinschätzung des städtebaulichen Rahmenplans „Mittelstadt“

Für die Quartiersentwicklung „Mittelstadt“ wurde vom Architekturbüro Duemler ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, in dem konzeptionelle Überlegungen zu gewerblichen Nutzungen für den Kreuzungsbereich Heerstraße/Stadionstraße enthalten sind.

Das Gesamtkonzept sieht eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vor. Neben Einzelhandel und Dienstleistungen ist ein Hotel als Sondernutzung vorgesehen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzungen soll auf der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Quartier „Mittelstadt“ sowie für die Beschäftigten in den umliegenden Betrieben und öffentlichen Einrichtungen (u.a. Schulen, Behörden) liegen.

Die Ansiedlung von Betrieben zur Nahversorgung in enger räumlicher Zuordnung an den bestehenden und künftigen Wohnschwerpunkten ist unter dem Aspekt der Verkehrsvermeidung („Stadt der kurzen Wege“; Kopplung Einkauf in Verbindung mit Arbeiten) und der Aufwertung der Wohnqualität positiv einzuschätzen.

Die Anordnung der Gewerbeeinheiten mit Kundenkontakt im Kreuzungsbereich Heerstraße/Stadionstraße ist vor dem Hintergrund der Außenwirkung und Einsehbarkeit der Gewerbeeinheiten sinnvoll und für eine erfolgreiche Etablierung am Markt auch zwingend notwendig. Einzelhandelsnutzungen in „zweiter Reihe“ sind bei Berücksichtigung der marktstrukturellen Gegebenheiten in der Stadt Rottweil nicht zielführend.

8.2 Ersteinschätzung der geplanten Einzelhandelsnutzungen

Im städtebaulichen Rahmenplan werden mögliche Einzelhandelsnutzungen für einzelne Gebäudeeinheiten genannt. Unabhängig vom Konkretisierungsgrad der Planungen erfolgt eine Ersteinschätzung der gewerblichen Nutzungen nach städtebaulichen und handelsbezogenen Aspekten. Vorab ist zu betonen, dass aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation im Raum Rottweil (inkl. Zimmern ob Rottweil) die „offenen“ Verkaufsflächenpotentiale für nahversorgungsbezogene Handelsnutzungen begrenzt sind. Insofern ist eine erfolgreiche Platzierung am Markt in hohem Maße von der Betreiberqualität der möglichen Einzelhandelsnutzungen abhängig.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Nahversorgung für das Quartier „Mittelstadt“ bereits heute durch eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben im näheren Umfeld (u.a. Fa. Lidl, 2 Bäckereien, Getränkemarkt, Apotheke, Bio-Markt) übernommen wird. Insofern besitzt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Nahversorgungsangebotes eine höhere Priorität als der Aufbau von „Doppelstrukturen“ mit vorprogrammierten Umsatzumverteilungseffekten.

Für die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten gewerblichen Nutzungseinheiten (vgl. Karte im Anhang) wird nachfolgend eine Erstbewertung vorgenommen.

Bio-Markt mit Gastronomie (Ge 4)

Hierbei handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Biomarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite.

Die Verlagerung des Bio-Marktes kann zu einer Optimierung des Marktauftritts und damit zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes beitragen. Eine grundlegende Veränderung der Einkaufsverflechtungen im Raum Rottweil ist mit der Maßnahme nicht verbunden.

Neuansiedlung Drogeriemarkt; ggf. mit Apotheke (Ge 2)

Hierbei handelt es sich um die Nachnutzung des gegenwärtig durch den Biomarkt belegten Areals.

Die Nutzungskomponente Drogeriemarkt gibt hinsichtlich der Aufwertung der Nahversorgungsqualität des Quartiers „Mittelstadt“ grundsätzlich einen Sinn. Bei Berücksichtigung der Flächenentwicklung in diesem Segment (die Mindestverkaufsflächengröße für diesen Betriebstyp liegt mittlerweile bei 500 bis 600 qm VK) ist von einer Marktausstrahlung für die Gesamtstadt Rottweil und das engere Umland auszugehen.

Wie bei der Potentialrechnung dargelegt, ist nach Verlagerung und Erweiterung des Müller-Marktes an den Standort Nägelesgraben das rechnerische Verkaufsflächenpotential weitgehend „aufgebraucht“. Ein Großteil des Umsatzes ist damit über eine Umsatzumverteilung gegenüber bestehenden Anbietern in der Stadt Rottweil und der Gemeinde Zimmern ob Rottweil zu erzielen.

Da die Umverteilungseffekte zu einem Großteil gegenüber den Anbietern im Bereich der Saline sowie im Fachmarktzentrum Zimmern ob Rottweil und zu Gunsten des städtebaulich integrierten Standortes an der Heerstraße wirksam werden, ist dies nicht per se als negativ zu bewerten (Hinweis auf Wettbewerbsneutralität des Baurechts).

Mit der Apotheke am alten Milchwerk ist bereits eine Apotheke in diesem Bereich ansässig, die im Falle einer Neuarrondierung in den Bereich Ge 2 integriert werden kann. Die Ansiedlung einer zusätzlichen Apotheke ist unter dem Aspekt der Nahversorgung wenig sinnvoll.

Möbel, Einrichtung, Küchenstudio ggf. Gastronomie (Ge 5)

Diese Nutzungskomponente dürfte nach Einschätzung der CIMA einen geringen Konkretisierungsgrad haben. Da es sich hierbei nicht um nahversorgungsrelevante Sortimente, sondern um sog. nicht zentrenrelevante Sortimente des langfristigen Bedarfs handelt, ist eine weiterführende Bewertung nicht erforderlich.

Nicht näher spezifizierte Nutzungen (Ge 1 und Ge 3)

Bei den Gebäudeeinheiten Ge 1 und Ge 3 sind keine möglichen Nutzungskomponenten hinterlegt. Eine nähere Bewertung ist damit zum aktuellen Planungsstand nicht möglich bzw. nicht notwendig.

Sonstige nahversorgungsrelevante Nutzungen

Unabhängig von der in städtebaulichen Rahmenplan angeführten Nutzungsmöglichkeiten stellt ein Lebensmittelmarkt (Betriebstyp Vollsortimenter bzw. Discounter) eine klassische nahversorgungsrelevante Nutzung dar. Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Umfeld des Quartiers „Mittelstadt“ ist ein Handlungsdruck zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in diesem Bereich nicht vorhanden.

Es ist zu prüfen, ob das rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenpotential in diesem Segment an einem anderen Standort im Stadtgebiet realisierbar ist, an dem ein Ausbau der Nahversorgungsausstattung sinnvoller ist (z.B. Standortbereich Spitalhöhe).

8.3 Abschließende Empfehlung für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Der gezielte Ausbau der Nahversorgungssituation im Rahmen der Quartiersentwicklung „Mittelstadt“ ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches bis zum Kreuzungsbereich Heerstraße/Stadionstraße ist allerdings aufgrund der Distanz zur Innenstadt Rottweil nicht zu empfehlen.

Von Seiten der CIMA wird empfohlen, den Standortbereich bis zur Heerstraße als Ergänzungslage für nahversorgungsrelevante Sortimente auszuweisen (vgl. Abbildung 15). Ein überproportionaler Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente innerhalb der Ergänzungslage und damit der Ausbau zu einem unmittelbaren Konkurrenzstandort zur Innenstadt Rottweil sollte nicht stattfinden.

9. Anhang

Abb. 17 Gebäudeplan Mittelstadt



Quelle: Steffen Duemler Architekten, 2018

Tab. 11 Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Rottweil

CIMA-Warengruppe	Sortimente ¹¹	WZ-Nummern	Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (<i>auch Reformwaren</i>)	47.2	x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (<i>Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</i>)	47.73.0	x
	Drogerieartikel (<i>ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel</i>)	47.75	x
	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel	47.75	x
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	x
	Blumen und Pflanzen (<i>nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen und Trockenblumen</i>)	47.76.1	x

Quelle: Einzelhandelskonzeption Stadt Rottweil, 2013

¹¹ Die Bezeichnung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

Tab. 12 Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in Rottweil

CIMA-Warengruppe	Sortimente ¹²	WZ-Nummern	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel	47.74	x	
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung (<i>u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware</i>)	47.71	x	
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72	x	
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	47.77	x	
	Augenoptiker	47.78.1	x	
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften	47.61	x	
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	x	
Elektrowaren	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>außer Elektrogroßgeräte</i>)	47.54	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>nur Elektrogroßgeräte</i>)	47.54		x
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43	x	
	Foto- u. optische Erzeugnisse	47.78.2	x	
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	47.41	x	
	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	47.42	x	

¹² Die der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes; Fokus Nahversorgung

Sportartikel	Sport- und Campingartikel (<i>inkl. Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf, ohne Großgeräte u. Campingmöbel</i>)	47.64.2	x	
	Sport- und Campingartikel (<i>nur Großgeräte und Campingmöbel</i>)	47.64		x
Spielwaren	Spielwaren	47.65	x	
Hobbybedarf	Musikinstrumente u. Musikalien	47.59.3	x	
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1		x
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	x	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.48.3	x	
Möbel, Antiquitäten	Wohnmöbel (<i>einschließlich Badezimmermöbel, Einbauküchen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel</i>)	47.59.1		x
	Antiquitäten und Gebrauchtwaren	47.79	x	
Gardinen, Heimtextilien	Textilien (<i>Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>)	47.51	x	
	Gardinen und Zubehör	47.53	x	

Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör	45.32		x
	Beleuchtungsartikel (<i>u.a. Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten</i>)	47.59	x	
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt	47.52.1		x
	Anstrichmittel (<i>Farben und Lacke</i>)	47.52.3		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf (<i>u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Gartenbedarf (z.B. Erde), Gartenhäuser und -geräte</i>)	57.52.3		x
	Tapeten und Bodenbeläge/Auslegeware (<i>keine Teppiche</i>)	47.53		x
	Teppiche	47.53		x
	Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (<i>außer Schnittblumen, kleinere Pflanzen, Trockenblumen</i>)	47.76.1		x
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2		x
	Babybedarf	47.65	x	

Quelle: Einzelhandelskonzeption Stadt Rottweil, 2013