
Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Steinenberger Straße in Bad Waldsee“ zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standort Steinenberger Straße in Bad Waldsee

Ergänzende Stellungnahme Nahversorgungsstandort Steinenberger Straße in Bad Waldsee



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Aalen | Bad Waldsee, im Mai 2024



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Löffelstr. 22-24 | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorbemerkungen

Die Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG hat die imakomm AKADEMIE im April 2023 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Erweiterung der bestehenden Lidl-Filiale am Standort Bad Waldsee in Kombination mit einer Neuansiedlung eines Drogeriemarktes beauftragt und durch die imakomm AKADEMIE erstellt.

In der Zwischenzeit wurde der bisher nicht verbindliche Regionalplanentwurf am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt. Die Verbandsversammlung ist der Genehmigung am 25.10.2023 beigetreten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.11.2023. Somit ist dieser nun im Rahmen der Bewertung des Vorhabens ausschließlich zu berücksichtigen. Im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse konnten zentrale Grundsätze und Ziele der Raumordnung bereits auf Basis der vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt werden.

Weitere Details sind nun nach Vorliegen der Regionalplanfortschreibung inklusive Begründung bekannt und werden nachfolgend als ergänzende Stellungnahme zur vorliegenden Auswirkungsanalyse dargestellt. Diese Ergänzung durch die imakomm AKADEMIE wurde im April 2024 von der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beauftragt.

Hintergrund dazu ist, dass im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2024 seitens Regierungspräsidium Tübingen und Regionalverband Bodensee-Oberschwaben auf die Regionalplanfortschreibung verwiesen wird. Hierbei wird insbesondere auf zwei Aspekte verwiesen:

- **Einhaltung des Plansatz 2.7.1 Z (5)**, wonach die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

- Dies ist **im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ergänzend zu berücksichtigen**. Im **Rahmen der Auswirkungsanalyse** wurde jeweils die Gesamtverkaufsfläche mit dem jeweiligen Hauptsortiment zugerechnet, so dass die Vorgabe im Rahmen der raumordnerischen Prüfung bereits **ausreichend Beachtung fand**.

- **Einhaltung des Plansatz 2.7.1 Z (4)**, wonach für Einzelhandelsgroßprojekte mit Standortlage außerhalb des Vorranggebiets zu prüfen ist, ob diese, zur Nahversorgung erforderlich sind und ob sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind.

- ➔ Eine **Bewertung**, dieses nun verbindlich zu berücksichtigenden Ziels der Raumordnung, **erfolgt in vorliegender ergänzender Stellungnahme**. Entsprechende Anforderungen sind nun gemäß Begründung zu Plansatz 2.7.0 respektive 2.7.1 im Regionalplan dargestellt. Eine Bewertung erfolgt im Rahmen des Prüfkriteriums „Integrationsgebot“

Bewertung Prüfkriterium Integrationsgebot

Analyse:

Nach dem als Soll-Ziel ausgestatteten Integrationsgebot in Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Der Planstandort ist von Wohngebietslagen umschlossen und ist **als städtebaulich integriert einzustufen**. Er befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Allerdings liegt er außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

- Das Integrationsgebot dient dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur, da es bei Standorten in nicht integrierten Lagen typischerweise zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen bedarf. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben nicht der Fall. Der Planstandort befindet sich einerseits in bereits heute verkehrlich voll erschlossener Lage, welche für Kunden per PKW bequem zu erreichen ist und andererseits können die Bewohner der umliegenden Wohngebiete den Standort fußläufig erreichen.
- Die Filiale ist durch ein fußläufiges Einzugsgebiet erreichbar und kann die umliegenden Wohngebiete versorgen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist derzeit direkt am Standort vorhanden.
- Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage können **städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen** werden.

In der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben werden im Rahmen von Kapitel 2.7.1 Z 1-5 detaillierte Regelungen zur Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der Vorranggebiete (wie hier der Fall) dargestellt.

Konkret ist dabei auf Ziel 4 und 5 zu verweisen:

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen,

insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnahе Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

Z (5) Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in ihrer Summe auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Von den notwendigen Aspekten können die Punkte

- „räumliche Zuordnung zu Wohngebieten“
- „städtebauliche Integration“
- „verbrauchernah“
- „keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots“ (siehe nachfolgende Kapitel)
- „Einhaltung Kongruenzgebot“ (siehe nachfolgende Kapitel)

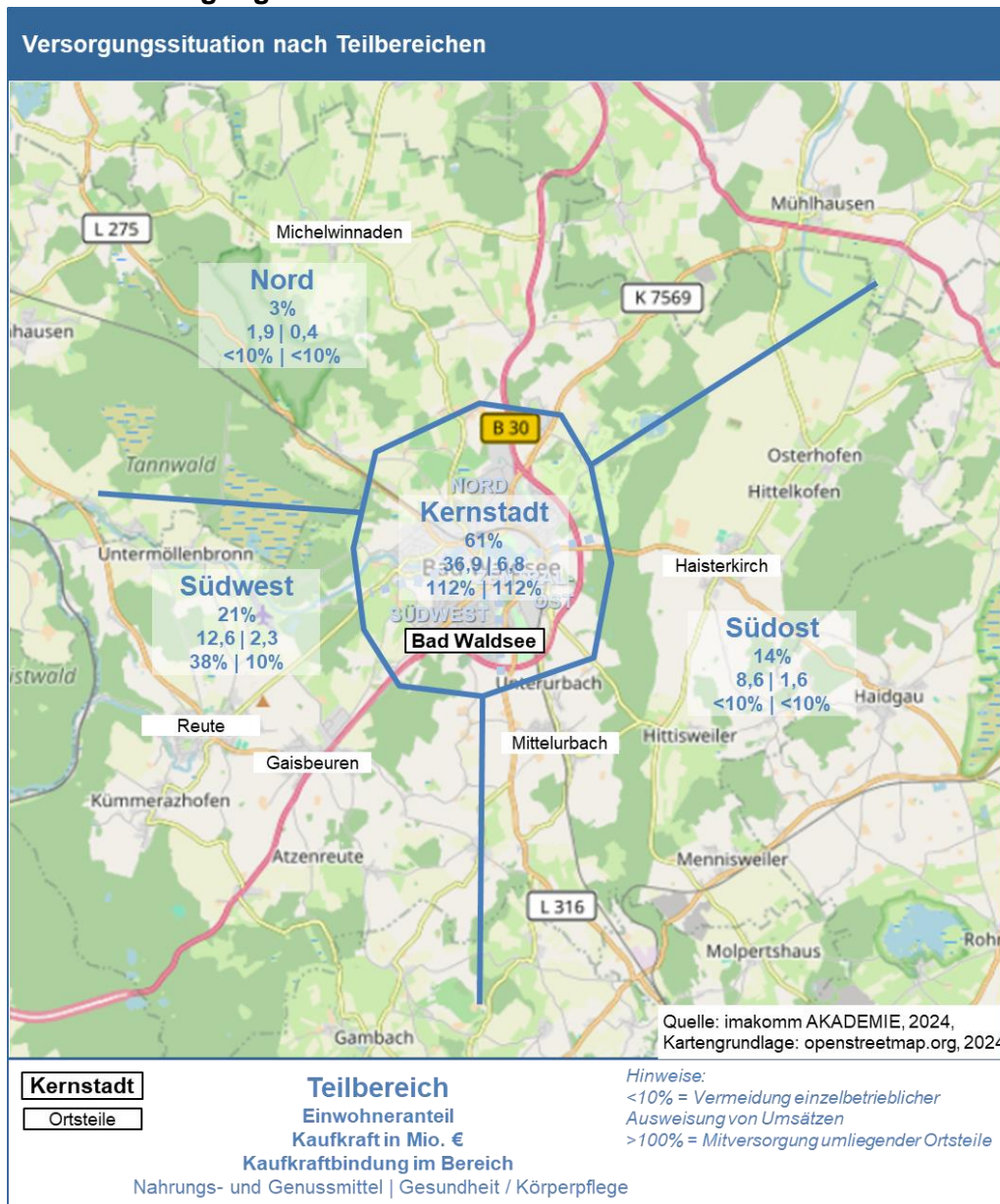
als eingehalten bewertet werden. Eine **Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente** abseits der Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege ist im **Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen umzusetzen**.

Für das Kriterium der „Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung“ ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben die **Nahversorgung für das nördliche Stadtgebiet verbessert** werden kann. Zudem ist darauf zu verweisen, dass im fußläufigen Einzugsbereich im Norden Wohnbauentwicklungen umgesetzt werden. Auch ist die Verkaufsflächendimensionierung mit einem damit verbundenen Umsatz in Höhe von bis zu ca. 14,7 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei einer am Gesamtstandort verfügbaren Kaufkraft in Höhe von ca. 60,0 Mio. € bzw. 4,6 Mio. € im Sortiment Gesundheit / Körperpflege bei einer verfügbaren Kaufkraft von ca. 11,1 Mio. € mit damit maximal ca. 24-25% bzw. 41-42% noch als moderat anzusehen. Entscheidend ist dabei aber auch, welchen tatsächliche Versorgungsrolle der Standort übernehmen kann.

Hierzu wird zunächst geprüft, welche Bereiche der Stadt Bad Waldsee, wie stark bereits heute die eigene Kaufkraft der Bad Waldseer Bevölkerung binden können.

Dazu ist zunächst die Verteilung der Bevölkerung in der Stadt Bad Waldsee zu betrachten. Hierbei umfasst die Kernstadt ca. 61% der Bevölkerung, während die Ortsteile ca. 39% umfassen.

Grafik: Versorgungssituation Kernstadt und Ortsteile



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024

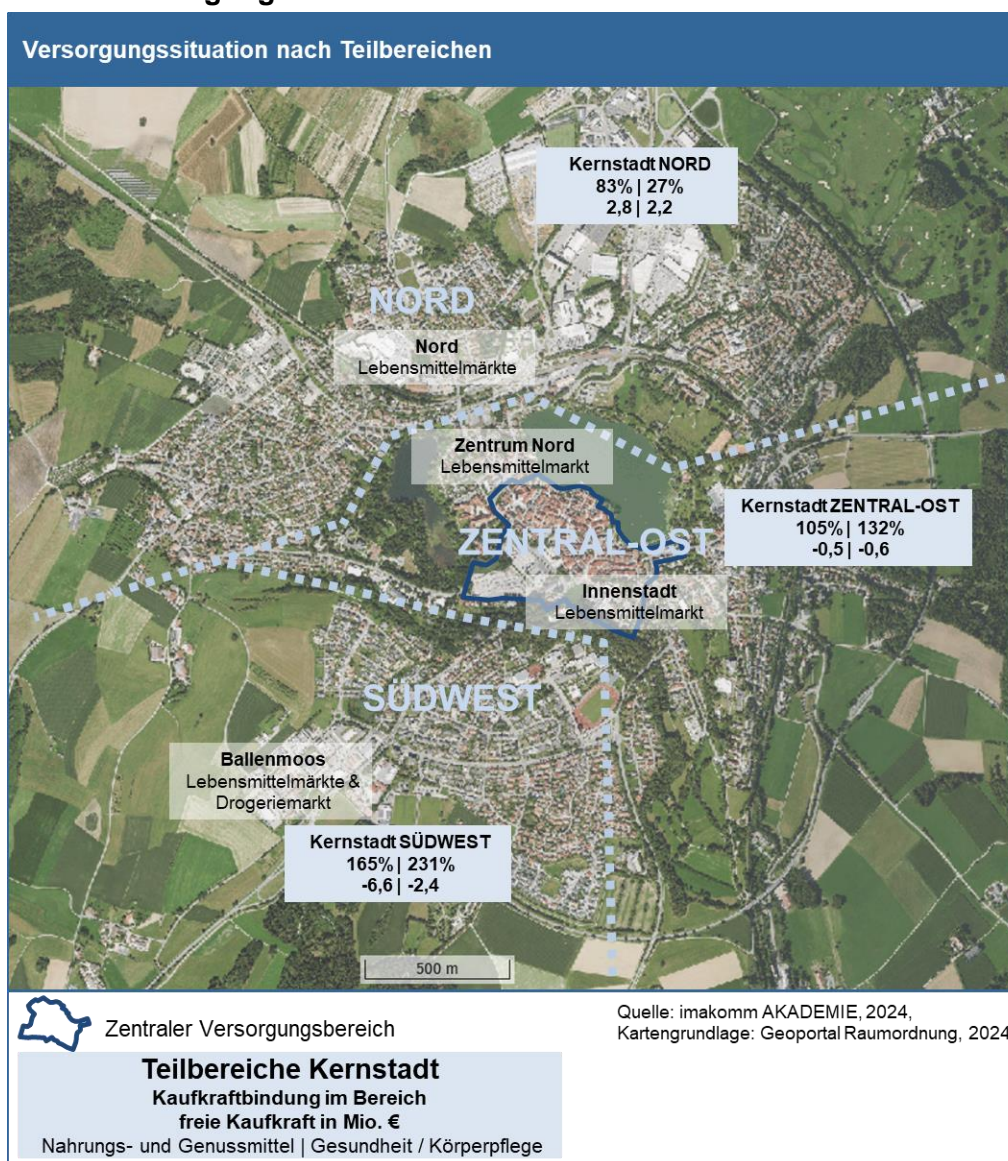
Werden nun die vor Ort umgesetzten Umsätze der Bestandsbetriebe durch Bad Waldseer Kaufkraft gegenübergestellt, zeigt sich, dass die Kernstadt einen Angebotsüberhang aufweist, während einzelne Ortsteile nur eine geringe eigene Versorgung besitzen und dies aufgrund ihrer Einwohnerzahlen auch künftig nicht umfänglichen bieten werden können. Daher ist sinnvoll die Versorgung über Angebotslagen in der Kernstadt zu sichern.

Innerhalb der Kernstadt zeigen sich ebenfalls unterschiedliche Versorgungssituationen. Im Südwesten dominiert der Standort Ballenmoos während im Osten keine eigene Versorgung vorhanden ist. Dieser Bereich wird daher den Bereichen ZENTRAL(-OST) bzw. NORD zugeordnet.

Somit ergeben sich für die Kernstadt insgesamt drei Versorgungsbereiche (ZENTRAL-OST, NORD und SÜDWEST). Insgesamt sind die Bereiche neben der Altstadt vor allem durch Einfamilienhäuser dominiert, so dass eine Aufteilung der Einwohnerzahlen der Kernstadt gemäß einer Luftbildauswertung erfolgen kann.

Im Rahmen der Betrachtung der dargestellten Versorgungsbereiche zeigt sich, dass der Bereich SÜDWEST eine überörtliche Versorgungsfunktion aufweist, der Bereich ZENTRAL-OST im Wesentlichen sich selbst versorgt und der Bereich NORD noch eine räumlich Versorgungslücke aufweist.

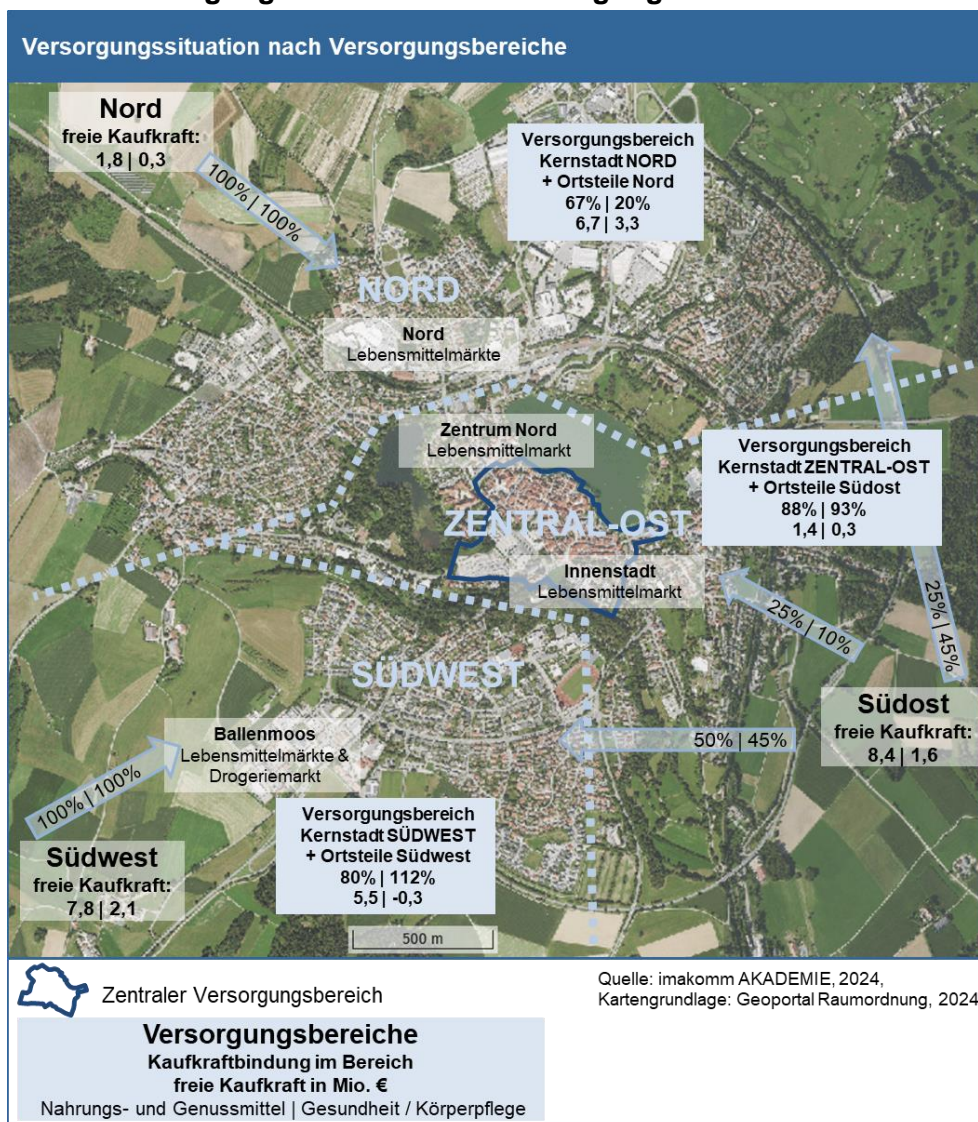
Grafik: Versorgungssituation nach Teilbereiche



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

Zusätzlich zu betrachten sind nun auch zusätzlich die Ortsteile und deren Anbindung zu vorhandenen Nahversorgungsstandorten im Hinblick auf deren freie, nicht vor Ort gebundene Kaufkraft. Im Norden kann der Ortsteil Michelwinnaden dem Versorgungsbereich zugeordnet werden, im Südwesten die Ortsteile Reute und Gaisbeuren dem Versorgungsbereich SÜDWEST. Die Südöstlichen Ortsteile Mittelurbach und Haisterkirch sind aufgrund der Anbindung an die Umgehungsstraße mit ähnlichen schnellen Anbindungen an die einzelnen Versorgungsstandorte gemäß den Angebotsstrukturen zuzuordnen. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dominiert dabei der Standort Ballenmoos im Südwesten, geringere Anteile sind auf die Versorgungsbereiche NORD und ZENTRAL-OST aufzuteilen. Im Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege sind vor allem die Drogeriemarktstandorte von hoher Relevanz (damit SÜDWEST und der geplante Standort im Bereich NORD), nur ergänzend sind Kaufkraftströme entsprechend auch in den Bereich ZENTRAL-OST zu berücksichtigen.

Grafik: Versorgungssituation nach Versorgungsbereiche



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2024.

In Summe zeigt sich nun, dass der Bereich SÜDWEST vor allem von Kaufkraftzuflüssen aus den Ortsteilen profitiert. Inwieweit eine strategische Aufteilung der Versorgung zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen durch Standorte verfolgt werden soll, ist künftig zu prüfen.

Im Versorgungsbereich NORD weist sowohl der Kernstadtbereich als auch der Ortsteil Michelnaden noch eine Versorgungslücke auf. Die Versorgungsquote liegt in Summe im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nur bei ca. 67%, im Sortiment Gesundheit / Körperpflege nur bei ca. 20% erreicht. Insgesamt ergibt sich hier eine räumliche Versorgungslücke (wichtig: für den Teilbereich, nicht gesamtstädtisch!) von ca. 6,7 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. ca. 3,3 Mio. € (Gesundheit / Körperpflege)

Aus räumlicher Sicht kann für den Bereich damit nach den raumstrukturellen Gegebenheiten eine Erfordernis zur Stärkung der Nahversorgung im Teilbereich NORD festgestellt werden. Bei Betrachtung des geplanten Gesamtvorhabens kann von einer zusätzlichen Umsatzerwartung durch Bad Waldseer Kaufkraft im Vergleich zu heute im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 2,4 Mio. € und im Sortiment Gesundheit / Körperpflege von ca. 3,2 Mio. € ausgegangen werden. Insgesamt liegt die Versorgungsquote nach Vorhabenrealisierung für den Versorgungsbereich NORD damit bei ca. 79% im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. ca. 100% im Sortiment Gesundheit / Körperpflege.

Nicht berücksichtigt sind dabei aktuell geplante Entwicklungen im Versorgungsbereich Nord mit dem Wohnbaugebiet Rädlesbach mit geplant ca. 500 neuen Wohneinheiten. Mit dem damit bestehenden zusätzlichen Kaufkraftpotenzial von ca. 3,1 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. ca. 0,6 Mio. € (Gesundheit / Körperpflege) wird eine zusätzliche räumliche Versorgungslücke zu erwarten sein, welche das geplante Vorhaben in Teilen schließen kann (Versorgungsquoten liegen dann bei ca. 69% bzw. 88% im Versorgungsgebiet NORD).

Damit kann das Vorhaben (auch bereits ohne das Wohnbaugebiet Rädlesbach) eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung bei der Erfüllung des Kriteriums Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung aufweisen. Vor diesem Hintergrund kann aus gutachterlicher Sicht eine „**Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung**“ **festgestellt** werden, wobei auch die Erforderlichkeit einer Verbesserung geboten ist.

Bewertung:



Das Integrationsgebot ist erfüllt.